

ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Ю. В. Поросенков, И. М. Лимарева

Воронежский государственный университет, Россия

Поступила в редакцию 11 марта 2008 г.

Аннотация: В статье приведен анализ земельно-оценочных работ XVI века, 60-70-х годов XX века, 60-х - 80-х годах XX века, конца XX - начала XXI веков. Выявлены внутриобластные и внутрирайонные особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Воронежской области за 2002 и 2005 годы с последующим их картографированием.

Ключевые слова: кадастр, кадастровая оценка, земельный кадастр.

Abstract: The article is devoted to analysis of land estimation works made in the XVI th century, 60-70 years of XX th century, 60-80 years of XX th century and the end of XX-the beginning of XXI st centuries. The research reveals the local regional and district peculiarities of the cadastral evaluation and mapping of agricultural soils in the Voronezh Region in 2002 and 2005.

Key words: cadastre, cadastral evaluation, land cadastre.

Сельскохозяйственные земли всегда были и остаются важнейшим ресурсом России. История земельного учета страны началась еще с середины XVI века. А через 200 лет были проведены Генеральное (1766-1861 гг.) и Специальное (1806-1882 гг.) межевания, которые навели порядок в использовании российских земель. С развитием в России капиталистических отношений исключительно важное значение приобрела оценка сельскохозяйственных земель. Особое место в истории земельно-оценочных работ того времени заняли исследования В.В. Докучаева. На примере Нижегородской губернии он обосновал и предложил комплексную методику природно-экономической оценки сельскохозяйственных земель. В начале XX века реализация столыпинской реформы (1906-1911 гг.) и формирование российского рынка сельскохозяйственных земель потребовали формирование в стране единой системы землеустроительной службы и обусловили широкое развитие земельно-оценочных работ [10].

В советское время массовое развертывание земельно-оценочных работ начинается с 60-70-х годов XX века и было тесно связано с необходимостью существенного повышения эффективности общественного сельскохозяйственного производства. Главным координатором земельно-оценочных работ становится Министерство сельского

хозяйства СССР, на которое была возложена задача составления земельного кадастра, предусматривающего государственную регистрацию землепользований, учет количества и качества земель, разработку методики их оценки. Такой ведомственный подход обусловил особое положение землеустроителей в системе земельно-оценочных работ. В течение 70-80-х годов выполнены четыре тура бонитировки почв и экономической оценки сельскохозяйственных земель. В 1989-1991 гг. проведена внутрихозяйственная оценка земель. В целом же был накоплен большой опыт массовой оценки земель, собран и обработан обширный материал. Результаты IV тура оценки земель (1987-1989 гг.) были положены в основу действующих ставок земельного налога. В этих условиях землеустроительная служба страны осуществляла централизованное управление ее единым земельным фондом, играла решающую роль в организации охраны и рационального использования земель.

В 60-х-80-х годах XX века помимо землеустроителей проблемами учета, качественной и экономической оценки земель занимались вузовские специалисты разного профиля: почвоведы, агрономы, геоботаники, экономисты и географы. В целом ряде университетов возникли творческие группы специалистов-географов, занятых разработкой земельно-оценочной тематики. Так, в МГУ широкий спектр таких исследований возглавил К.В. Зворыкин [9]. В ВГУ земельно-оценочные

работы проводились М.В. Гончаровым и Н.Н. Бельским на основе ландшафтной теории Ф.Н. Милькова [2, 7]. В рамках такого ландшафтного подхода выделялось несколько этапов исследования. Конечной задачей экономической оценки земель являлось определение продуктивности сельхозугодий, то есть расчет выхода стоимости продукции и местного дохода с гектара земельных угодий по типам местности в разных районах Воронежской области. В 60-е годы тематика земельно-оценочных работ была столь широко представлена на геофаке ВГУ, что в нее помимо сотрудников были широко вовлечены и студенты. Так, первая научная работа Ю.В. Поросенкова выполнена (под руководством доцента Н.Н. Бельского) по экономической оценке типов местности одного из колхозов Тамбовской области [3]. К сожалению, в последующие годы это направление научной работы надолго выпало из тематики исследований кафедры экономической географии.

Принципиально новый этап в земельно-оценочных работах начался вместе с рыночными реформами в российской экономике конца XX-начала XXI веков. Земля стала рассматриваться в качестве товара. Поэтому важнейшей задачей становится формирование легального рынка земель с такими важнейшими экономическими функциями, как купля-продажа, аренда, дарение, наследование земельных участков. В таком случае, земельно-оценочные работы становятся основой определения земельного налога, который долгое время имел чисто номинальный характер. Средства, поступающие от земельного налога, используются для финансирования органов местного самоуправления. Все это вызвало необходимость создания современного земельного кадастра страны по единым правилам для всей ее территории. Такая задача была сформулирована в постановлении Правительства РФ от 25 августа 1999 года «О государственной кадастровой оценке земель» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 35, ст. 4326). Ведущим координирующим органом проведения кадастровой оценки земель в России стало Минэкономразвития, которое в 2005 году утвердило типовые для всей страны «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» [14]. К настоящему времени по Воронежской области проведены уже два этапа земельно-оценочных работ (2002 г., 2005 г.), что позволяет провести их объективный анализ. Эта задача на кафедре социально-экономической географии и

регионоведения ВГУ решалась небольшой группой исследователей в составе профессора Ю.В. Поросенкова, соискателя И.М. Лимаревой и студентки Е.А. Зарытовской.

Официально принятая методика кадастровой оценки земель исходит из того, что государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения кадастрового учета земельных участков, о их местоположении, правовом статусе, целевом назначении, показателей технических свойств и плодородия, рентном доходе и кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в РФ проводится по шести группам земель, выделяемых по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода: 1) сельскохозяйственные угодья; 2) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых (глина, песок, щебень и т.д.); 3) земли под замкнутыми водоемами; 4) земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных лесополос), болотами, нарушенные земли; 5) земли под лесами, не переведенные в состав лесного фонда; 6) земли, пригодные под олени пастбища.

В условиях Воронежской области преобладающая часть земель сельскохозяйственного назначения представлена сельскохозяйственными угодьями, хотя на внутриобластные и внутрирайонные различия в экономической оценке земель несомненное влияние оказывают местные особенности лесистости и овражно-балочного расчленения. Для сопоставления результатов кадастровой оценки земель в пределах РФ работа была выполнена на основе единых методических подходов в два этапа. Первый этап – межрегиональная оценка земель, то есть определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по субъектам РФ и разработка базовых нормативов для проведения второго этапа оценки. Второй этап – определение удельных показателей кадастровой стоимости сельхозугодий в границах муниципальных районов и земелепользователей (бывших колхозов, совхозов, а ныне сельских муниципальных образований).

Утвержденные Минэкономразвития РФ «Методические рекомендации» предусматривают четкую последовательность и сложные методические принципы кадастровой оценки земель. Так, определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ осуществлялось в следующей последовательности: 1) оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц на 1 га сельхозугодий); 2) оценочные затраты (руб/га); 3) цена производства валовой продукции и расчет рентного дохода (руб/га); 4) кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий при сроке их капитализации 33 года (руб/га). Поскольку полученные оценочная продуктивность и оценочные затраты по субъектам РФ послужили базовыми нормативами для определения удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах их муниципальных районов и землепользователей, то необходимо проанализировать полученные результаты за 2002 г. Средняя кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в России была определена в размере порядка 11 тысяч рублей. Вариационный размах кадастровой стоимости гектара сельхозугодий по экономическим районам страны составил 5,1 раза, а по субъектам РФ – 108,9 раза. Такие резкие различия в кадастровой оценке сельскохозяйственных земель определяются тем, что в пределах России находятся как староосвоенные, так и регионы пионерного освоения и резервные территории, почти не затронутые хозяйственной деятельностью.

Центрально-Черноземный район, как одна из староосвоенных сельскохозяйственных территорий России, на который приходится 6,6% ее сельскохозяйственных земель, в 2000 году характеризовался высокой (по сравнению с другими районами страны) кадастровой стоимостью сельхозугодий – порядка 19 тысяч рублей за гектар. При этом Воронежская область, сосредотачивающая около 31% всех сельхозугодий Центрального Черноземья, выделялась самой высокой в районе их кадастровой стоимостью – 21,6 тысяч рублей за гектар. Такой результат был связан с тем, что по денежной оценке продуктивности гектара сельхозугодий Воронежская область в ЦЧР уступала лишь Белгородской, а по величине произведенных кормовых единиц, по оценочным затратам и оценке величины производства продукции на гектар – лишь Белгородской и Курской областям. В тоже время Воронежская область выделялась в экономическом

районе самой большой дифференциальной и общей земельной рентой на гектар сельхозугодий.

Полученные результаты кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в 2000 году по субъектам РФ стали основой проведения аналогичных расчетов по муниципальным районам и конкретным землепользователям. При наличии выраженной природно-экономической зональности на территории субъектов РФ их базовые оценочные показатели (по продуктивности сельхозугодий и затратам на их использование) дифференцировались по земельно-оценочным районам. Для проведения такой работы была установлена фактическая продуктивность гектара сельхозугодий по урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1971-1999 годы, а также фактические затраты на его использование по данным 1992-1999 годов. Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельхозугодий по муниципальным районам и землепользователям осуществлено в следующей последовательности: 1) интегральные характеристики сельхозугодий по плодородию почв; 2) технологические свойства и местоположение; 3) расчетный рентный доход; 4) удельные показатели кадастровой стоимости сельхозугодий [14]. Эта работа выполнялась на основе данных почвенных обследований, материалов IV тура и внутрихозяйственной оценки земель, показателей оценочной продуктивности сельхозугодий, затрат на их использование, расчетного рентного дохода и удельных показателей кадастровой стоимости сельхозугодий в границах субъектов РФ и их земельно-оценочных районов.

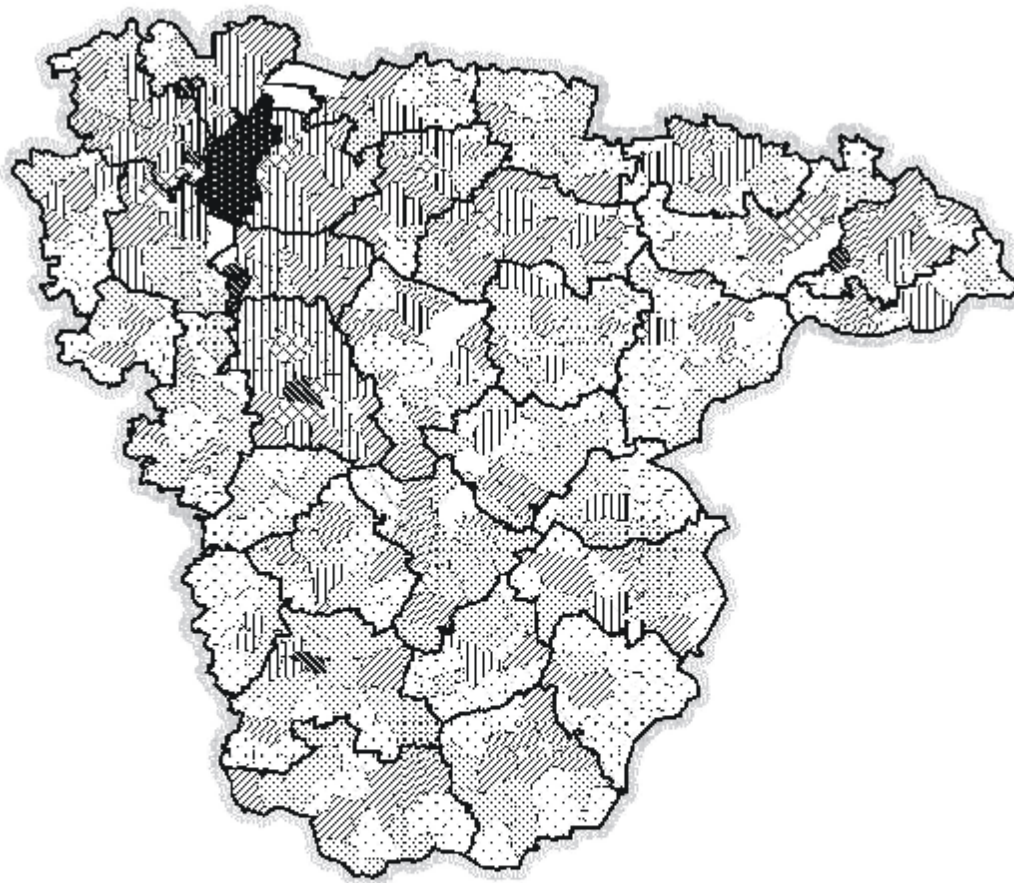
Следовательно, для проведения кадастра сельскохозяйственных земель была использована весьма сложная, многоступенчатая методика расчетов, основанная на разновременной информации, которая во многом лишь опосредованно и не всегда объективно отражает реальную стоимость (оценку) земель. Это обстоятельство вызвало критику со стороны специалистов. Например, декан землеустроительного факультета ВГАУ Н.А. Кузнецов просто заявил о «несовершенстве и даже абсурдности спущенной из Москвы методики кадастровой оценки земли», в которой многие коэффициенты в расчетах «взяты с натяжкой», что в конечном итоге занижает кадастровую стоимость земли [12]. Несмотря на это, поскольку земельный кадастр служит основой решения практических вопросов, например, размеров земельного налога, то необходима всесторонняя оценка объективнос-

ти таких работ, в том числе и с географических позиций. В этом аспекте большой интерес представляют не абсолютные показатели, а их территориальная дифференциация в зависимости от различных факторов.

Выявление географических аспектов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Воронежской области на 2002 год потребовало ее картирования по возможно дробным территориям. Для этого было использовано административно-территориальное деление области на 2002 год, которое включало 32 административных района, 7 городов областного подчинения. Кроме того, в составе муниципальных районов выделялось

8 городов районного подчинения, 21 рабочий поселок и поселок городского типа, 492 сельских администрации. На этой основе была составлена программа «Кадастровая стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями по муниципалитетам Воронежской области в 2002 году» (рис. 1). По стоимости земель (руб./кв. м) было выделено 7 групп муниципалитетов: 1) 0,22-1,08; 2) 1,09-1,62; 3) 1,63-2,48; 4) 2,49-5,78; 5) 5,79-19,45; 6) 19,46-160,79; 7) 160,80 и более.

Внутриобластные особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Воронежской области подчиняются некоторым закономерностям. Наибольший удельный вес в муниципаль-



Стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями, руб./кв. м

⋯	0,22 – 1,08	(161)
⋮	1,08 – 1,62	(148)
⋱	1,62 – 2,48	(103)
▧	2,48 – 5,78	(75)
▨	5,78 – 19,45	(24)
▩	19,45 – 160,79	(5)
■	160,79 – 160,79	(1)

в скобках обозначено количество муниципалитетов в выделенной группе

Рис. 1. Кадастровая стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями по муниципалитетам Воронежской области в 2002 году

ных районах области в 2002 году имели сельскохозяйственные земли третьей и четвертой групп (соответственно 34,8% и 29,2%). Эти группы земель представлены во всех муниципальных районах области, за исключением Лискинского района (земли дороже и поэтому вообще не было земель первых трех групп), Каменского района (земли дешевле и поэтому нет земель четвертой группы) и Поворинского района (преобладают земли первых двух групп и отсутствуют земли третьей группы). Важную роль в территориальной дифференциации стоимости земель сельскохозяйственного назначения играют природные предпосылки. Различия в кадастровой оценке земель достаточно четко прослеживаются по природным зонам и ландшафтно-географическим районам. Так, просматривается определенная тенденция снижения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в направлении с севера на юг (типичная лесостепь – южная лесостепь – степная зона). Также прослеживается более низкая стоимость сельскохозяйственных земель в районах, расположенных на восточном склоне Среднерусской возвышенности, по сравнению с муниципальными районами, приуроченными к Окско-Донской равнине. На кадастровую оценку сельскохозяйственных земель несомненное влияние оказывает и транспортно-географическое положение. Одной из сторон его выступает удаленность земель от областного центра, в рамках которой нами были выделены четыре зоны: до 50 км, от 50 до 100 км, от 100 км до 150 км, свыше 150 км.

Первая зона удаленности от областного центра представлена Каширским, Новоусманским, Рамонским, Семилукским и Хохольским районами. Резко преобладающая (порядка 68%) часть муниципалитетов этой зоны, по данным кадастра 2002 года, имела сельскохозяйственные земли пятой и четвертой групп стоимости.

Во вторую зону удаленности входят Бобровский, Верхнехавский, Лискинский, Нижнедевицкий, Острогжский, Панинский и Репьевский районы. На земли третьей группы стоимости здесь приходилось 33% всех их сельских муниципалитетов, на земли четвертой группы стоимости – 27,2%, а на земли пятой группы стоимости – 20,8% муниципалитетов. По сравнению с ближайшей пригородной зоной Воронежа во второй зоне в два раза снижался удельный вес сельских муниципальных образований с шестой группой стоимости сельскохозяйственных земель, на 40% ниже доля пятой группы стоимости земель, на 1/5 меньше

землепользователей с четвертой группой стоимости земель, на 1/3 выше доля землепользователей с третьей группой стоимости земель, в 3 раза и в 6 раз больше муниципальных образований со второй и третьей группами стоимости земель.

Третья зона удаленности включает Аннинский, Бутурлиновский, Каменский, Ольховатский, Павловский, Подгоренский, Таловский и Эртильский районы. Здесь наибольший удельный вес имели муниципальные образования третьей и четвертой групп стоимости земель (соответственно 37,1% и 30,1%). По сравнению с предшествующей в рассматриваемой зоне на половину выше удельный вес сельских муниципалитетов со стоимостью земли второй группы, на 1/6 выше доля земель первой и третьей групп, более чем на 10% больше доля земель четвертой группы, но в 4,2 раза ниже удельный вес земель пятой группы стоимости.

К четвертой зоне удаленности относятся остальные 12 муниципальных районов Воронежской области. Эта зона, по данным кадастра 2002 года, среди всех четырех зон, характеризовалась самым высоким уровнем весов сельских муниципалитетов первой и второй групп стоимости сельхозугодий (соответственно 17,4% и 15%), хотя преобладающая часть земель была представлена третьей и четвертой группами стоимости (соответственно 36,6% и 24,6%). Все это позволяет сделать вывод, что по мере удаления от областного центра кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель Воронежской области, по данным земельного кадастра 2002 года, имела тенденцию к снижению.

Одним из факторов, в той или иной степени влияющим на кадастровую оценку сельскохозяйственных земель, является положение их по отношению к основным транспортным магистралям. По этому признаку все районы области нами разделены на две группы: 1) расположенные на основных транспортных (железнодорожных и автомобильных) магистралях; 2) удаленные от основных транспортных магистралей. В первой группе районов по данным кадастра 2002 года находились сельские муниципалитеты с шестой группой стоимости сельскохозяйственных земель, а также соответственно в 1,7 раза и в 1,3 раза больше был удельный вес сельских муниципалитетов с пятой и четвертой группой стоимости земель. Вторая группа муниципальных районов, удаленных от магистральных путей сообщения, превосходила первую группу районов по удельному весу сельских муниципалитетов первой группы стоимости земель в 1,8 раза, второй группы стоимости земель

– в 1,6 раза. Следовательно, кадастровая оценка сельскохозяйственных земель в определенной степени отражает выгодность транспортно-географического положения.

Для выявления основных внутрирайонных особенностей кадастровой ценности сельскохозяйственных земель внутри каждого муниципального района Воронежской области нами были выделены три зоны: центральная, периферийная и промежуточная. По каждой проведены расчеты по группам кадастровой оценки земель. Центральные зоны муниципальных районов, по данным земельного кадастра 2002 года, характеризовались наибольшей ценностью сельхозугодий. В них свыше половины всех землепользователей обладали землями четвертой и третьей групп стоимости (соответственно 31% и 26,5%), а порядка 1/6 части земель относились к пятой группе стоимости. В периферийных зонах муниципальных районов почти половина (48,2%) всех сельхозугодий относилась к третьей группе кадастровой оценки земель. По сравнению с центральными зонами периферийные зоны муниципальных районов Воронежской области выделялись существенным превышением удельного веса первых трех групп кадастровой ценности земли (первой группы в 1,5 раза, второй группы – в 2,8 раза, третьей группы – в 1,8 раза) и существенным снижением удельного веса трех последующих групп ценности земли (четвертой группы – в 1,8 раза, пятой группы – в 2,3 раза и шестой группы – в 7,8 раза). Промежуточные зоны муниципальных районов по структуре кадастровой оценки земель занимают среднее положение по сравнению с центральными и периферийными зонами. Следовательно, по данным кадастра 2002 года, достаточно четко прослеживалась закономерность транспортно-географического влияния райцентров, и стоимость земель сельскохозяйственного назначения, как правило, уменьшалась от центра к периферии муниципальных районов.

Несмотря на определенные недостатки государственная кадастровая оценка земель 2002 года заложила в нашей стране механизм и методику осуществления таких работ. Однако уже в первые годы XXI века конкретные результаты кадастровой оценки стали быстро устаревать. Это было связано с изменением цен на товары и услуги, формированием рынка сельскохозяйственных земель, изменением социальной, технологической и отраслевой структуры сельского хозяйства, быстрым ростом стоимости транспортных затрат, а следовательно и повышенной значимости транспортно-

географического фактора. К тому же по мере формирования местного самоуправления, важнейшим источником финансирования которого выступает земельный налог, повышается роль институционального фактора в обосновании кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Поэтому в 2005 году был проведен второй этап кадастровой оценки земель. На ее основе авторами проведена группировка первичных муниципальных образований по кадастровой стоимости земель (руб./кв. м) под сельскохозяйственными угодьями и строениями: 1) 4,3-16,19; 2) 16,20-23,59; 3) 23,60-32,4; 4) 32,41-43,92; 5) 43,93-64,75; 6) 64,76-119,83; 7) 119,84 и более. На основании этой операции составлена картограмма «Кадастровая стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями по муниципалитетам Воронежской области в 2005 году», которая позволяет исследовать современные внутриобластные различия (рис. 2).

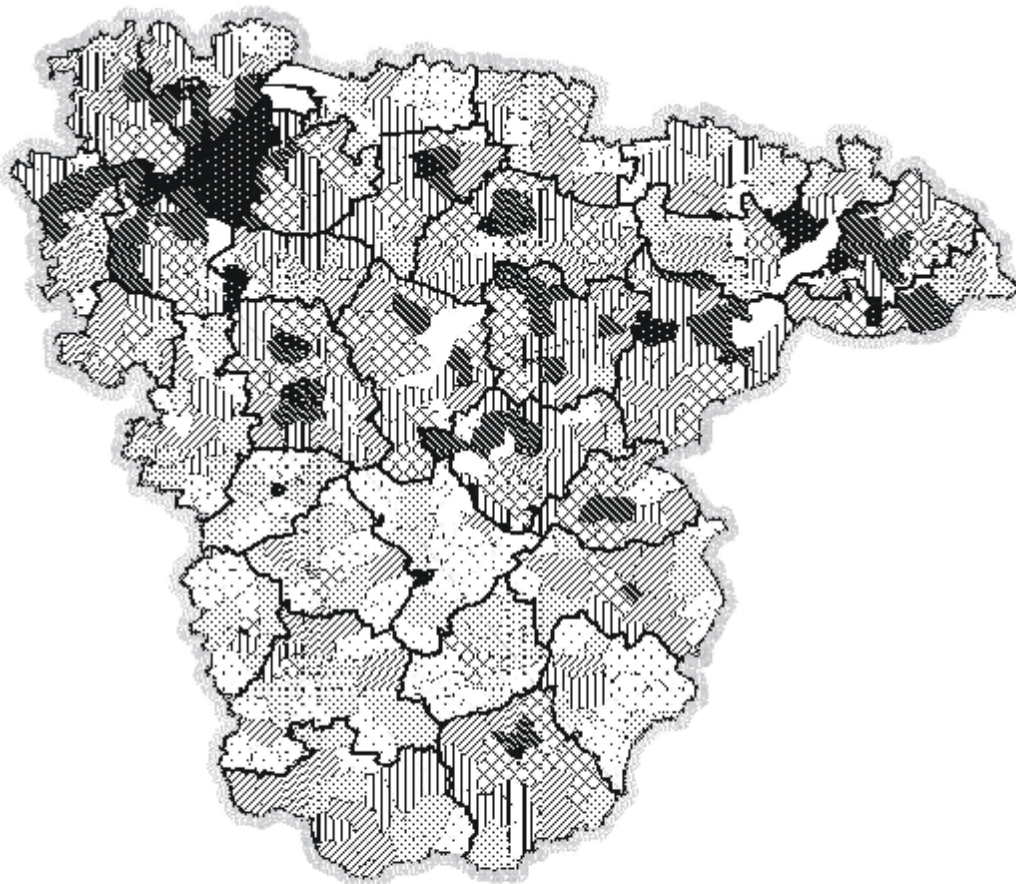
Характерной особенностью внутриобластных различий в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения 2005 года является более равномерное распределение землепользователей по группам стоимости земель: вторая, третья, четвертая и пятая группы включают примерно одинаковое количество первичных муниципалитетов (соответственно 18,5%, 17,4%, 19,2% и 18,3%), а шестая группа лишь на четверть меньше минимальной из них. По сравнению с 2002 годом произошла дифференциация структуры стоимости сельскохозяйственных земель Воронежской области. Так, удельный вес земель первой и второй групп вырос соответственно в 1,8 раза и в 1,7 раза, а удельный вес земель третьей, четвертой и пятой групп уменьшился соответственно в 1,8 раза, в 1,6 и в 1,1 раза, а удельный вес земель шестой группы увеличился в 3 раза. Поэтому современная кадастровая структура стоимости сельскохозяйственной земли области, рассчитанная на основе первичных муниципальных образований, более четко отражает внутриобластные различия. Это наглядно видно из сравнения рисунков 1 и 2. Прежде всего выделяются различия между северными типично-лесостепными и южно-лесостепными и степными районами области. Так, кадастровая стоимость сельхозугодий в Каменском, Подгоренском, Ольховатском, Россошанском, Павловском, Верхнемамонском и Петропавловском районах существенно ниже, чем в северных районах области.

Произошедший в первой половине первого десятилетия XXI века процесс дифференциации

структуры кадастровой стоимости сельхозугодий Воронежской области нашел свое неординарное выражение в различных зонах удаленности муниципальных районов от областного центра. В первой зоне удаленности (до 50 км) этот процесс проявил себя наиболее ярко. Удельный вес первой и второй групп стоимости сельхозугодий в этой зоне в 2005 году по сравнению с 2002 годом вырос в 3,9 раза и в 3,4 раза. Наоборот, удельный вес третьей, четвертой и пятой групп стоимости сельхозугодий соответственно сократился в 1,2 раза, в 1,5 раза и в 2 раза. Удельный вес земель шестой группы за это время вырос в 3,7 раза, а почти десятая часть всех землепользователей по стоимости земель стала относиться к высшей седьмой группе. Поэтому, если в 2002 году свыше 2/3 всех зе-

мельных угодий первой зоны относились к средним (четвертой и пятой) группам, то в 2005 году - уже менее половины. Подобная тенденция характерна для всех остальных зон удаленности от областного центра. В тоже время выраженность этого процесса затухает от первой зоны к четвертой. В периферийных районах с наибольшими (свыше 150 км) удалением от областного центра в 2002 году свыше 60% сельских муниципалитетов относились к третьей и четвертой группам стоимости сельскохозяйственных угодий. В 2005 году число таких муниципалитетов в периферийной зоне Воронежской области составило порядка трети от общего их числа.

Процесс дифференциации структуры кадастровой оценки сельхозугодий области в первой по-



Стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями, руб/кв. м

·	4,3 – 16,19 (92)
·	16,20 – 23,59 (90)
	23,60 – 32,40 (99)
	32,41 – 43,92 (94)
×	43,93 – 64,75 (71)
■	64,76 – 119,83 (47)
■	119,84 – 338,15 (24)

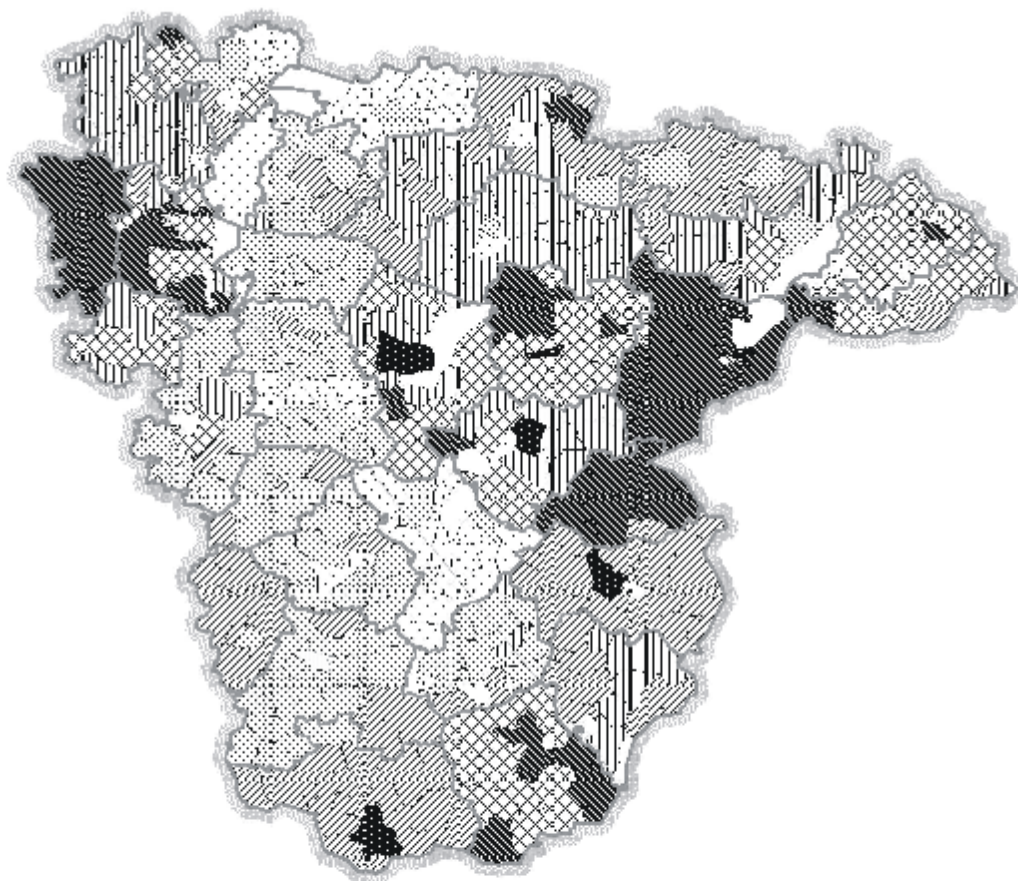
в скобках обозначено количество муниципалитетов в выделенной группе

Рис. 2. Кадастровая стоимость земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями по муниципалитетам Воронежской области в 2005 году

ловине первого десятилетия XXI века проявил себя и на внутрирайонном уровне. Во-первых, наиболее высокая кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения сформировалась в областном центре, городах, поселках городского типа, рабочих поселках и сельских поселениях – райцентрах, что достаточно четко выделяется на рисунках 1 и 2. Во-вторых, в сельских муниципальных образованиях, непосредственно примыкающих к райцентрам области, также прослеживается процесс дифференциации структуры стоимости сельхозугодий. Если в 2000 году почти 80 % всех муниципальных образований центральных зон по районам Воронежской области приходилось на третью, четвертую и пятую группы стоимости сельхозугодий, то в 2005 году эти категории земель

составили уже половину землепользователей центральной части районов. При этом за период 2002-2005 годов удельный вес муниципальных образований первой и второй группы стоимости земель вырос соответственно в 1,5 раза и в 4 раза, а удельный вес третьей, четвертой и пятой группы стоимости сократился, а наиболее высоких групп стоимости (шестой и седьмой) вырос.

Основные внутриобластные и внутрирайонные аспекты изменений кадастровой оценки земель отражает картограмма «Динамика кадастровой стоимости сельхозугодий по первичным муниципальным образованиям Воронежской области за период 2002-2005 годы» (рис. 3). Во-первых, наиболее значительно выросла стоимость земель в крайней северо-западной части и в восточной половине области (к востоку от основной ее меридиональной транспортно-планировочной оси). Во-



Динамика стоимости земель под сельскохозяйственными угодьями и строениями за 2002-2005 гг., руб/кв. м

□	110,3 – 1 083,72	(48)
▤	1 083,73 – 1 462,98	(116)
▥	1 462,99 – 1 914,39	(99)
▧	1 914,40 – 2 476,71	(93)
▨	2 476,72 – 3 129,36	(85)
▩	3 129,37 – 6 106,84	(69)
■	6 106,85 – 23 410,72	(6)

в скобках обозначено количество муниципалитетов в выделенной группе

Рис. 3. Динамика кадастровой стоимости сельхозугодий по первичным муниципальным образованиям Воронежской области за период 2002-2005 годы

вторых, обращает на себя внимание существенный рост стоимости земель в целом ряде районов: наивысшая стоимость в Нижнедевицком, Новохоперском, Воробьевском, а также значительный рост в Богучарском, Бутурлиновском, Таловском, Бобровском, Хохольском, Репьевском, Семилукском, Поворинском районах. В третьих, наиболее значительно выросла стоимость сельхозугодий в целом ряде райцентров (города Бобров, Бутурлиновка, Новохоперск, Калач, поселки Таловая и Кантемировка).

Таким образом, проведенное исследование позволяет утверждать, что кадастровая оценка земель Воронежской области представляет субъективное отражение объективно существующей и перманентно меняющейся их стоимости, знание которой необходимо как для учета процессов формирования земельного рынка, так и для обоснования земельного налогообложения. Огромную и постоянно нарастающую информацию о земельном кадастре Воронежской области необходимо ввести в систему существующих географических исследований для более глубокого понимания процессов формирования территориальных различий сельской местности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Базовые показатели для расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации, 2000 г. – (<http://www.kadastr.ru/upload/inform2000.doc>).

2. Бельский Н. Н. Ландшафтно-типологические исследования и вопросы экономической оценки земель Центрально-Черноземных областей / Н. Н. Бельский, М. В. Гончаров, Ф. Н. Мильков // Учет и оценка сельскохозяйственных земель. – М., 1963. – С. 283-291.

3. Бельский Н. Н. Об экономической оценке типов местности колхоза им. Ленина Кирсановского района Тамбовской области / Н. Н. Бельский, Ю. В. Поросенков // Изв. Воронеж. отд. Геогр. о-ва СССР. – Воронеж, 1961. – Вып. 3. – С. 29-35.

4. Веденичев П. Ф. Основные положения методики экономической оценки сельскохозяйственных угодий / П. Ф. Веденичев, П. П. Маракулин // Вопросы географии. – М., 1965. – Сб. 67 : География и земельный кадастр. – С. 100-109.

5. Вопросы изучения земель и их оценка : сб. науч. тр. / НИИ земельных ресурсов. – М., 1981. – 147 с.

Поросенков Юрий Васильевич
доктор географических наук, профессор, заведующий кафедрой социально-экономической географии и регионоведения факультета географии и геоэкологии Воронежского государственного университета, г. Воронеж, т.: 66-56-54, E-mail: root@geogr.vsu.ru

Лимарева Ирина Михайловна
соискатель кафедры социально-экономической географии и регионоведения факультета географии и геоэкологии Воронежского государственного университета, г. Воронеж, т.: 66-56-54, E-mail: root@geogr.vsu.ru

6. Герасимов И. П. Роль и место почвоведения в работах по учету и качественной оценке сельскохозяйственных земель / И. П. Герасимов // Учет и оценка сельскохозяйственных земель. – М., 1963. – С. 16-24.

7. Гончаров М. В. Земельно-оценочное районирование как резерв повышения эффективности АПК (на примере Воронежской области) / М. В. Гончаров, Л. В. Баранович // Агропромышленный комплекс Центрально-Черноземного района в реализации продовольственной программы СССР : сб. науч. тр. – Воронеж, 1987. – С. 56-64.

8. Заплетин В. Я. Государственный земельный кадастр и государственная кадастровая оценка земель / В. Я. Заплетин, О. В. Фирсова // Комплексные меры - ключевой фактор стабилизации производства и решения социальных проблем : сб. ст. – Воронеж, 2003. – С. 85-88.

9. Зворыкин К. В. Принципы экономической оценки земельных ресурсов / К. В. Зворыкин // Вопросы географии. – М., 1968. – Сб. 78 : Оценка природных ресурсов – С. 56-66.

10. История земельного учета. – (<http://www.kadastr.ru/mosnedv/histori>).

11. Комментарий к Закону о государственном земельном кадастре / под ред. Е. А. Галиновской. – М. : ЗАО «Юстицинформ», 2004. – 160 с.

12. Кузнецов Н. А. Виртуальный пай / Н. А. Кузнецов // Коммуна. – 2003. – № 12. – С. 4.

13. Левштейн В. И. Экономическая оценка сельскохозяйственных земель / В. И. Левштейн // Учет и оценка сельскохозяйственных земель. – М., 1963. – С. 124-131.

14. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. – (<http://www.kadastr.ru/upload/docs/metodika145.pdf>).

15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. – (<http://www.kadastr.ru/documents/docs/3388/>).

16. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Воронежской области // Коммуна. – 2002. – № 184. – С. 7-14.

17. Правила государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. – (<http://www.kadastr.ru/fieldofcadastral estimation/mules/>).

18. Сулин М. А. Землеустройство / М. А. Сулин. – СПб. : Лань, 2005. – 448 с.

Porosyonkov Yuriy Vasilyevich
Doctor of Geography, Professor, manager of social and economic geography and regional research chair of geography and geocology department of Voronezh State University, tel.: 66-56-54, E-mail: root@geogr.vsu.ru

Limareva Irina Mikhailovna
seeker of social and economic geography and regional research chair of geography and geocology department of Voronezh State University, tel.: 66-56-54, E-mail: root@geogr.vsu.ru