

ЭКОЛОГИЯ

Научная статья

УДК 631.6:332.6

doi: 10.31774/2658-7890-2022-4-4-1-11

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: особенности формирования

Ольга Александровна Ткачева

Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А. К. Кортунова –
филиал Донского государственного аграрного университета, Новочеркасск,
Российская Федерация, allesgut75@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-6887-4797>

Аннотация. Цель: разработка алгоритма формирования перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий по критерию «существенного превышения кадастровой стоимости». **Материалы и методы.** Основу разработки составляют данные о нормативно-правовой базе формирования, кадастровых, геоэкологических, природных характеристиках особо ценных сельскохозяйственных угодий. Объектом исследований послужили земли сельскохозяйственного назначения Кореновского района Краснодарского края. Нами было проведено целевое обследование земель 10 поселений района. В качестве методов использовались анализ, обобщение, синтез данных. **Результаты и обсуждение.** Предложен алгоритм составления перечня особо ценных продуктивных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, который включает в себя четыре этапа. Определение кадастровой стоимости земельных участков по результатам государственной кадастровой оценки (I этап). Установление среднего значения кадастровой стоимости по данному муниципальному образованию (II этап). Актуализация удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (III этап). Формирование конечного перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий (IV этап). Апробация предлагаемого алгоритма проводилась на примере Кореновского муниципального района Краснодарского края. По результатам исследований сформирован перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, составлена тематическая карта района, которые позволяют принимать качественные решения в области рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения. **Выводы.** Совершенствование процесса формирования перечня особо ценных продуктивных аграрных угодий позволяет организовать такую технологию получения информации, которая не только соответствует положениям действующего законодательства, способствует рациональному, эффективно-му использованию земель сельскохозяйственного назначения, но и отвечает современным требованиям цифровой трансформации сельского хозяйства.

Ключевые слова: особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, рациональное использование, охрана земель, кадастровая стоимость, алгоритм формирования, цифровизация сельского хозяйства

Для цитирования: Ткачева О. А. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: особенности формирования // Экология и водное хозяйство. 2022. Т. 4, № 4. С. 1–11. <https://doi.org/10.31774/2658-7890-2022-4-4-1-11>.

ECOLOGY

Original article

Especially valuable productive agricultural land: formation features

Olga A. Tkacheva

Novocherkassk Engineering and Land Reclamation Institute – branch of the Don State Agrarian University, Novocherkassk, Russian Federation, allesgut75@mail.ru,
<https://orcid.org/0000-0002-6887-4797>

Abstract. Purpose: to develop an algorithm for forming a list of especially valuable productive agricultural land according to the criterion of “substantial excess of cadastral value”. **Materials and methods.** The basis of the development is data on the regulatory framework of the formation, cadastral, geoecological, natural features of especially valuable agricultural lands. The object of research was the agricultural lands of Korenovsky district of Krasnodar Territory. The targeted survey of the lands of 10 settlements of the district was conducted. The methods used were analysis, generalization, and data synthesis. **Results and discussion.** The algorithm for compiling a list of the most valuable productive lands in the complex of agricultural land, which includes four stages, is proposed. Determination of the cadastral value of land plots based on the results of the state cadastral assessment (stage I). Determination of the average cadastral value for a given municipality (stage II). Updating the specific indicator of the cadastral value of a land plot (stage III). Formation of a final list of especially valuable productive agricultural lands (stage IV). Approbation of the proposed algorithm was carried out on the example of Korenovsky municipal district of Krasnodar Territory. Based on the results of the research, a list of the most valuable productive agricultural lands was formed, a thematic map of the region which allows making high-quality decisions in the field of agricultural land rational use and protection was compiled. **Conclusions.** Improving the process of forming a list of the especially productive agricultural land allows to organize such a technology for obtaining information that complies not only with the provisions of current legislation, promotes rational, efficient use of agricultural land, but also meets the modern requirements of digital transformation of agriculture.

Keywords: especially valuable productive agricultural lands, rational use, land conservation, cadastral value, algorithm of formation, digitalization of agriculture

For citation: Tkacheva O. A. Especially valuable productive agricultural land: formation features. *Ecology and Water Management*. 2022;4(4):1–11. (In Russ.). <https://doi.org/10.31774/2658-7890-2022-4-4-1-11>.

Введение. Сельскохозяйственные угодья входят в особую группу земель, для которых существует ограничение по видам разрешенного использования, установленное земельным законодательством. Для того чтобы реализовать положения рационального использования и охраны земельных ресурсов, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельским хозяйством, в этом заключается их основное отличие от обычных сельскохозяйственных угодий [1–4]. Они включаются в перечень земель, одним из критериев формирования которого выступает кадастровая стоимость, отражающая фактор ренты или дохода, появляющегося при производстве сельскохозяйственной продукции в процессе использования данного участка [5, 6].

Законодательная база составлена таким образом, что субъекты федерации вправе самостоятельно устанавливать перечень [7, 8]. На федеральном уровне законодательно установлен порог критерия «существенности» превышения кадастровой стоимости земельного участка над средней кадастровой стоимостью по муниципальному району (от 50 %) [9]. Субъекты РФ могут изменять данную величину исходя из специфики региональных условий [10]. Кадастровая стоимость устанавливается по утвержденным результатам государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения муниципального образования. При этом используется не сама кадастровая стоимость, а удельный показатель кадастровой стоимости, что позволяет быстрее установить превышение кадастровой стоимости конкретного земельного участка, претендующего на включение в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, над средней кадастровой стоимостью в муниципальном образовании.

Количество анализируемых земельных участков представляет собой огромный массив данных, что подразумевает под собой автоматизацию процесса формирования такого перечня [11, 12]. Для цифровизации предлагаемого алгоритма разработаны макросы в среде Excel и специальный программный продукт «Программа актуализации кадастровых сведений для формирования перечня особо ценных угодий». Взаимодействие между участниками осуществляется с использованием сетей общего доступа, при этом обеспечивается необходимая скорость сбора и передачи данных и оперативно отражаются происходящие изменения в сведениях о земельных участках. Информация, содержащаяся в перечне, может иметь как текстовый (база данных), так и графический вид (тематическая карта).

Цель исследований – разработка алгоритма формирования перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий по критерию «существенного превышения кадастровой стоимости».

Практическая значимость исследования состоит в разработке инстру-

мента в виде комплекса мер правового, организационного и управленческого характера для решения задач обеспечения эффективности использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения на муниципальном уровне.

Материалы и методы. Основу разработки составляют данные о нормативно-правовой базе формирования, кадастровых, геоэкологических, природных характеристиках особо ценных сельскохозяйственных угодий. Объектом исследований послужили земли сельскохозяйственного назначения Кореновского района Краснодарского края. Нами было проведено целевое обследование земель 10 поселений района по «существенному превышению кадастровой стоимости». В качестве методов использовались анализ, обобщение, синтез данных.

Результаты и обсуждение. Алгоритм составления перечня особо ценных продуктивных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения включает в себя четыре этапа (рисунок 1).



Рисунок 1 – Алгоритм составления перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий

Figure 1 – Algorithm for compiling a list of especially valuable productive agricultural land

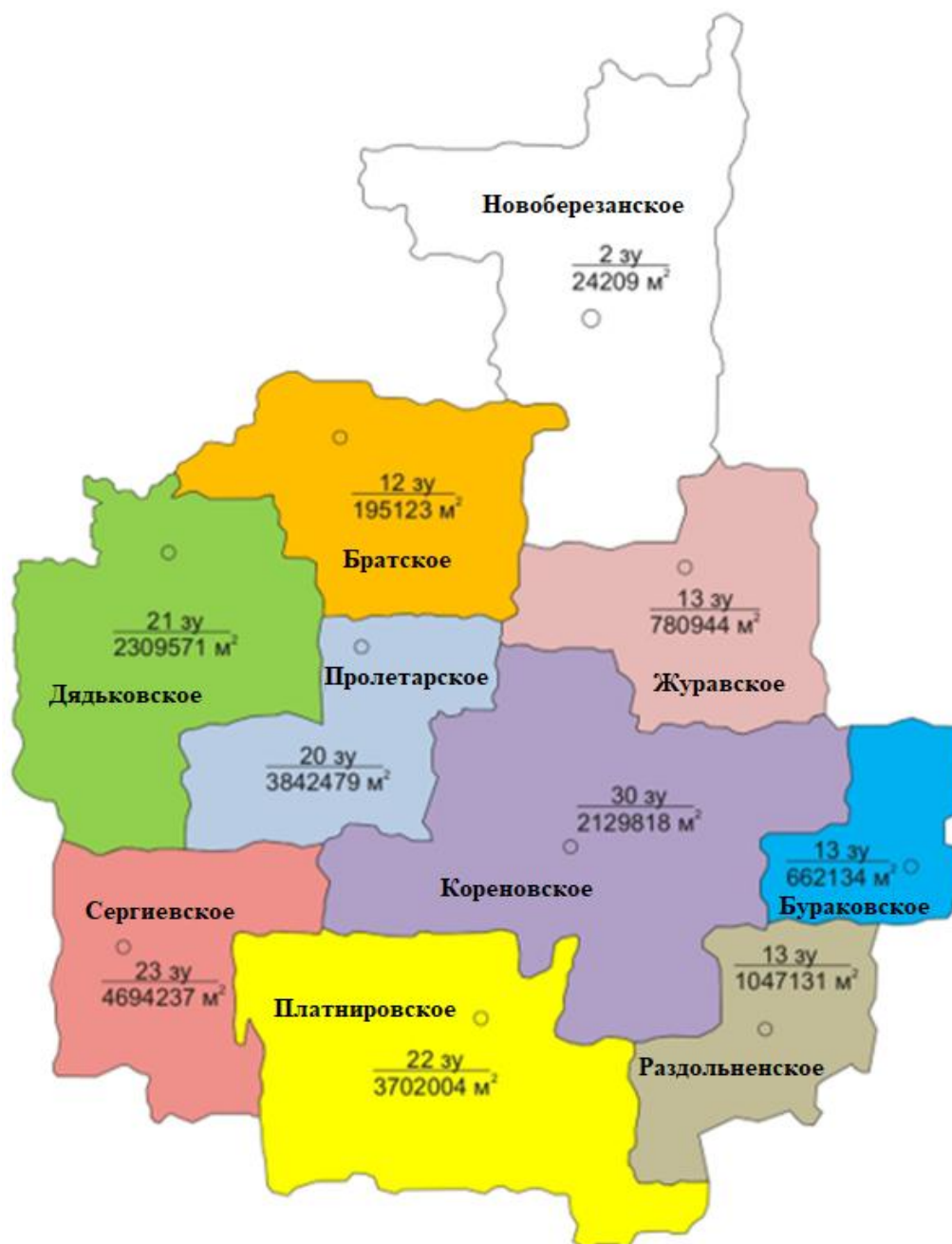
Конкретное значение и среднее значение по муниципальному образованию кадастровой стоимости земельных участков определяются по результатам государственной кадастровой оценки, которые утверждаются уполномоченным органом субъекта РФ (I этап). На этом этапе запрос поступает на сайт, где размещены результаты государственной кадастровой оценки, например, сайт Департамента имущественных отношений субъектов РФ. Далее производится выборка всех земельных участков, относящихся к определенному муниципальному образованию, устанавливается среднее значение кадастровой стоимости по данному муниципальному образованию (II этап). Поскольку государственная кадастровая оценка проводится с определенной периодичностью, возникает необходимость в актуализации учтенных земельных участков по материалам Публичной кадастровой карты. На этом этапе производится сверка учтенных земельных участков по кадастровому номеру (подтверждается факт существования земельного участка) и уточняется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (III этап). После этого актуализированный список земельных участков обрабатывается по критерию «существенности», принятому для данного муниципального района, и формируется конечный перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий (IV этап). Для автоматизации III этапа обработки информации разработана «Программа актуализации кадастровых сведений для формирования перечня особо ценных угодий», а для II и IV этапов – макросы в среде Excel.

Апробирование предлагаемого алгоритма формирования проводили на примере Кореновского муниципального района Краснодарского края. На I этапе получили информацию о результатах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края 2018 г. из Департамента имущественных отношений в количестве 177619 земельных участков по всем муниципальным образованиям края.

На II этапе из всех результатов отобрали земельные участки, принадлежащие Кореновскому району (23:12). Их количество составило 2421 шт., вся совокупность отобранных земельных участков включала три группы разрешенного использования: 1, 3, 6-ю группы.

На III этапе проводили актуализацию сведений в автоматизированном виде по земельным участкам с использованием Публичной кадастровой карты. Были уточнены сведения о существовании на данный момент конкретного земельного участка с таким кадастровым номером, актуальности кадастровой стоимости земельного участка, указании (уточнении) площади участка и произведен расчет удельного показателя кадастровой стоимости участка. По результатам актуализации из 2421 земельного участка осталось 1920 земельных участков.

На IV этапе уточняли количественный состав отобранных земельных участков: в 1-й группе 1658 земельных участков, в 3-й группе 117 земельных участков, в 6-й группе 144 земельных участка. Предметом нашего исследования является 1-я группа – земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашню, сенокосы, пастбища, занятые залежами. Далее проводили сравнение с целью отсеивания земельных участков, имеющих удельные показатели кадастровой стоимости земель ниже превышения над среднерайонной кадастровой стоимостью в 5 %. Значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости по Кореновскому району составляет 16,0 руб./м² по 1-й группе. При расчете мы получили значение удельного показателя кадастровой стоимости, являющееся нижним порогом для включения в перечень особо ценных земель сельскохозяйственного назначения, оно составило 16,8 руб./м². По результатам сравнительного анализа был сформирован перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для Кореновского района, в который включен 171 земельный участок. Распределение земельных участков по поселениям Кореновского района приведено на рисунке 2.



**Рисунок 2 – Распределение земельных участков по поселениям
Кореновского района Краснодарского края**

**Figure 2 – Distribution of land plots by settlements of Korenovsky district
of Krasnodar Territory**

Как видно, максимальная площадь особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий приходится на Сергиевское сельское поселение (4694237 м²), а максимальное количество на Кореновское городское поселение (30 шт.). Площадь особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в районе составляет 1,6 % от общей площади.

Предлагаемый алгоритм предусматривает автоматизацию каждого этапа отдельно, что позволяет исключить некоторые макросы, например, II этапа, если результаты кадастровой оценки уже представлены по муниципальным районам, а программный продукт III этапа использовать при актуализации сведений о земельных участках, претендующих на включение в перечни особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий по другим критериям.

Выводы. Разработка алгоритма формирования перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий по критерию «существенного превышения кадастровой стоимости» позволяет упростить процедуру получения необходимой информации о земельном участке, а именно о его особой ценности или же отсутствии таковой, со значительной экономией времени, а также трудовых ресурсов. Предложенный алгоритм формирования с использованием возможностей инструментов цифровой экономики позволил сформировать такую технологию получения информации, которая будет:

- содержать систематизированные и отраженные на карте данные об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях муниципального образования (Публичная кадастровая карта, тематические карты муниципальных образований);
- использована как база данных при заполнении ЕФИС ЗСН;
- обеспечивать формирование резерва для «умного» АПК;
- выступать основой для почвозащитного, ресурсосберегающего земледелия, органического и эколого ориентированного сельского хозяйства;
- использована при разработке инвестиционных паспортов муниципального образования;
- применена при разработке схемы использования и охраны земель муниципального образования;
- помогать получать государственную поддержку в сфере сельскохозяйственного страхования.

Список источников

1. Арзамасцева Н. В. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: проблемы и перспективы // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2021. № 7. С. 124–129.
2. Савин И. Ю., Псарёва А. П. О выделении особо ценных сельскохозяйственных земель // Бюллетень Почвенного института им. В. В. Докучаева. 2020. № 102. С. 143–163. DOI: 10.19047/0136-1694-2020-102-143-163.
3. Столбовой В. С., Шилов П. М., Петросян Р. Д. Реестр особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий Российской Федерации // Достижения науки и техники АПК. 2021. Т. 35, № 1. С. 4–11. DOI: 10.24411/0235-2451-2021-10101.
4. Власенко В. П., Пшидаток С. К., Быкова М. В. К вопросу выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в России // International Agricultural Journal. 2022. Т. 65, № 1. С. 442–458. DOI: 10.55186/25876740-2022-6-1-27.
5. Воробьев А. В., Денисова Е. В. Определение особо ценных продуктивных угодий с использованием результатов государственной кадастровой оценки // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2010. № 3(26). С. 102–104.
6. Махт В. А., Осинцева Н. В. К обоснованию Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий // Вестник Омского государственного аграрного университета. 2011. № 3(3). С. 48–53.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ: ред. от 30 дек. 2021 г. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения: 01.10.2022).
8. Об утверждении Порядка формирования и ведения перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается: Постановление Правительства Моск. обл. от 17 окт. 2017 г. № 872/38: ред. от 19 авг. 2022 г. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/555604570> (дата обращения: 01.10.2022).
9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федер. закон от 21 дек. 2004 г. № 172-ФЗ: ред. 30 дек. 2021 г. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901918785> (дата обращения: 01.10.2022).
10. Липски С. А. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: региональная дифференциация // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. 2020. Т. 64, № 5. С. 557–565. DOI: 10.30533/0536-101X-2020-64-5-557-565.
11. Ткачева О. А., Шпаков Р. С., Меркулов Е. А. Цифровые решения рационального природопользования в сельском хозяйстве // Инновационные технологии – основа модернизации агропромышленного комплекса, посвященная 85-летию профессора Кривко Н. П.: материалы междунар. науч.-практ. конф. пос. Персиановский, 2022. С. 216–220.
12. Ткачева О. А., Меркулов Е. А. Цифровизация сельского хозяйства: аспекты рационального сельскохозяйственного землепользования // Актуальные проблемы устойчивого развития сельских территорий и кадрового обеспечения АПК: материалы междунар. науч.-практ. конф. Минск, 2021. С. 224–228.

References

1. Arzamastseva N.V., 2021. *Osobo tsennye produktivnye sel'skokhozyaystvennyye ugod'ya: problemy i perspektivy* [Especially valuable productive agricultural land: problems and prospects]. *Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii* [Bulletin of Kursk State Agricultural Academy], no. 7, pp. 124-129. (In Russian).

2. Savin I.Yu., Psareva A.P., 2020. *O vydelenii osobo tsennykh sel'skokhozyaystvennykh zemel'* [On the mapping of especially valuable agricultural lands]. *Byulleten' Pochvennogo instituta im. V. V. Dokuchaeva* [Bulletin of V.V. Dokuchaev Soil Study Institute], no. 102, pp. 143-163, DOI: 10.19047/0136-1694-2020-102-143-163. (In Russian).

3. Stolbovoy V.S., Shilov P.M., Petrosyan R.D., 2021. *Reestr osobo tsennykh produktivnykh sel'skokhozyaystvennykh ugodiy Rossiyskoy Federatsii* [Register of especially valuable productive agricultural lands of the Russian Federation]. *Dostizheniya nauki i tekhniki APK* [Achievements of Science and Technology of Agro-industrial Complex], vol. 35, no. 1, pp. 4-11, DOI: 10.24411/0235-2451-2021-10101. (In Russian).

4. Vlasenko V.P., Pshidatok S.K., Bykova M.V., 2022. *K voprosu vydeleniya osobo tsennykh produktivnykh sel'skokhozyaystvennykh ugodiy v Rossii* [To the issue of allocation of especially valuable productive agricultural land in Russia]. *International Agricultural Journal*, vol. 65, no. 1, pp. 442-458, DOI: 10.55186/25876740-2022-6-1-27. (In Russian).

5. Vorobyov A.V., Denisova E.V., 2010. *Opreделение osobo tsennykh produktivnykh ugodiy s ispol'zovaniem rezul'tatov gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki* [Determination of especially valuable productive lands using the results of the state cadastral assessment]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of Voronezh State Agrarian University], no. 3(26), pp. 102-104. (In Russian).

6. Makht V.A., Osintseva N.V., 2011. *K obosnovaniyu Perechnya osobo tsennykh produktivnykh sel'skokhozyaystvennykh ugodiy* [To substantiate the List of especially valuable productive agricultural lands]. *Vestnik Omskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of Omsk State Agrarian University], no. 3(3), pp. 48-53. (In Russian).

7. *Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Land Code of the Russian Federation] of 25 October, 2001, no. 136-FZ, red. from 30 December, 2021, available: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> [accessed 01.10.2022]. (In Russian).

8. *Ob utverzhdenii Poryadka formirovaniya i vedeniya perechnya osobo tsennykh produktivnykh sel'skokhozyaystvennykh ugodiy, raspolozhennykh na territorii Moskovskoy oblasti, ispol'zovanie kotorykh dlya drugikh tseley ne dopuskaetsya* [On approval of the Procedure for the Formation and Maintenance of a List of Especially Valuable Productive Agricultural Land located on the territory of Moscow region, the use of which for other purposes is not allowed]. Decree of the Government of Moscow region of 17 October, 2017, no. 872/38, ed. from 19 August, 2022, available: <https://docs.cntd.ru/document/555604570> [accessed 01.10.2022]. (In Russian).

9. *O perevode zemel' ili zemel'nykh uchastkov iz odnoy kategorii v druguyu* [On transfer of land or land plots from one category into another]. Federal Law of 21 December, 2004, no. 172-FZ, red. from 30 December, 2021, available: <https://docs.cntd.ru/document/901918785> [accessed 01.10.2022]. (In Russian).

10. Lipski S.A., 2020. *Osobo tsennyye produktivnye sel'skokhozyaystvennye ugod'ya: regional'naya differentsiatsiya* [Especially valuable productive agricultural land: regional differentiation]. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Geodeziya i aerofotos"emka* [News of Higher Educational Institutions. Geodesy and Aerophotosurveying], vol. 64, no. 5, pp. 557-565, DOI: 10.30533/0536-101X-2020-64-5-557-565. (In Russian).

11. Tkacheva O.A., Shpakov R.S., Merkulov E.A., 2022. *Tsifrovye resheniya ratsional'nogo prirodopol'zovaniya v sel'skom khozyaystve* [Digital solutions for rational environmental management in agriculture]. *Innovatsionnye tekhnologii – osnova modernizatsii agropromyshlennogo kompleksa, posvyashchennaya 85-letiyu professora Krivko N. P.: materialy mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Innovative Technologies – The Basis of Modernization of Agro-Industrial Complex, Dedicated to the 85th Anniversary of Professor N. P. Krivko: Proc. of the International Scientific-Practical Conference]. Persianovsky, pp. 216-220. (In Russian).

12. Tkacheva O.A., Merkulov E.A., 2021. *Tsifrovizatsiya sel'skogo khozyaystva: aspekty ratsional'nogo sel'skokhozyaystvennogo zemlepol'zovaniya* [Digitalization of agriculture: aspects of

Экология и водное хозяйство. 2022. Т. 4, № 4. С. 1–11.
Ecology and water management. 2022. Vol. 4, no. 4. P. 1–11.

rational agricultural land use]. *Aktual'nye problemy ustoychivogo razvitiya sel'skikh territoriy i kadrovogo obespecheniya APK: materialy mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Actual Problems of Sustainable Development of Rural Areas and Staffing of the Agro-Industrial Complex: Proc. of International Scientific-Practical Conference]. Minsk, pp. 224-228. (In Russian).

Информация об авторе

О. А. Ткачева – доцент кафедры, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент.

Information about the author

O. A. Tkacheva – Associate Professor of the Department, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor.

Автор несет ответственность при обнаружении плагиата, самоплагиата и других нарушений в сфере этики научных публикаций.

The author is responsible for detecting plagiarism, self-plagiarism and other ethical violations in scientific publications.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 08.11.2022; одобрена после рецензирования 21.11.2022; принята к публикации 01.12.2022.

The article was submitted 08.11.2022; approved after reviewing 21.11.2022; accepted for publication 01.12.2022.