

сельхозпредприятий по отношению к внешнеэкономическим пунктам реализации продукции и приобретения ресурсов. Базисные показатели урожайности и затрат на основании данных кадастровой оценки дифференцировались затем по оцениваемым объектам (областям, районам, сельхозпредприятиям, земельным участкам) в виде нормативных оценочных показателей. Затем определялась нормативная урожайность по оцениваемым объектам, исходя из среднереспубликанской базисной урожайности культуры, среднереспубликанского индекса урожайности сельхозкультуры по кадастровой оценке земель и индекса урожайности оцениваемого объекта по кадастровой оценке земель. Затем на основании среднереспубликанских базисных затрат на возделывание и реализацию сельхозкультур, среднереспубликанского индекса затрат на возделывание сельскохозяйственных культур по кадастровой оценке земель и индекса затрат на оцениваемом объекте по кадастровой оценке земель рассчитывались нормативные затраты по оцениваемым объектам. На основании величин рентного дохода по сельскохозяйственным культурам определялся средний рентный доход по пахотным землям исходя из средней структуры посевных площадей.

В ТКП в основу расчета цены земли принимается общий рентный доход по участку, складывается из дифференциального рентного дохода на участке и абсолютного рентного дохода. Дифференциальный рентный доход обусловлен функционированием земли в качестве средства производства, абсолютный рентный доход – функционированием земли как количественно ограниченного природного ресурса. При расчете общего рентного дохода для определения нормативной цены земли отрицательные значения дифференциального дохода принимаются равными нулю. Абсолютный рентный доход устанавливается в размере, достаточном для получения минимальной цены земли как ресурса независимо от качества и местоположения.

Подходы к определению срока капитализации общего рентного дохода не изменились. И в Методических указаниях, и в ТКП отмечается, что наиболее проблематичным при денежной оценке земель является определение срока капитализации рентного дохода. Далее указывается, что в мировой практике сложилось два основных варианта его определения. По первому за срок капитализации рентного дохода принимается продолжительность активной жизни арендатора, обычно этот период составляет 20 лет. Таким образом, цена земли по первому варианту определяется как ожидаемый суммарный рентный доход (сумма рент) за ряд лет. По второму варианту цена земли рассчитывается как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты при сложившейся ставке ссудного процента по долгосрочным кредитам, или эффективности приложения капитала в отрасли. В странах Западной Европы и в России эти показатели для сельского хозяйства составляют 3 % годовых (срок капитализации – 33 года). Применительно к современным условиям Республики Беларусь, когда ставки ссудного процента складываются в значительной степени под влиянием инфляции, их можно принять на уровне не ниже 8 % (12,5 лет – срок капитализации рентного дохода) [1, 2].

Таким образом, порядок расчетов обобщающих (синтезирующих) показателей в ТКП по сравнению с Методическими указаниями значительно упростился и стал более понятен, позволяя наглядно представить результаты экономической деятельности хозяйства в области производства продукции растениеводства.

Литература

1. Методические указания по кадастровой оценке земель сельхозпредприятий: утверждены приказом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 10 марта 1997 г. № 13 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 8/4271.
2. Технический кодекс установившейся практики ТКП 302-2011 «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Содержание и технология работ»: утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 28 марта 2011 г. № 98. – Минск: Госкомимущество. – 2011. – 137 с.

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

В.С. Семенков, А.В. Давыдько

Научный руководитель старший преподаватель С.В. Радченко

УО «Белорусская государственная орденов Октябрьской Революции и Трудового Красного Знамени сельскохозяйственная академия»,

г. Горки, Республика Беларусь

Среди различных средств производства, используемых человеком для производства материальных благ, земля занимает особое место. В каждой отрасли материального производства земля выступает в качестве естественной основы производства, так как служит местом его расположения, т.е. пространственным базисом.

Земельные ресурсы и их важнейший компонент – почвы являются основным природным и национальным богатством Беларуси, от эффективности использования и охраны которого во многом зависит социально-экономическая и экологическая ситуация в стране. Структура земельного фонда является характеристикой земельных ресурсов. Особенности и назначение единого земельного фонда как объекта собственности и хозяйствования определили необходимость его учета по целевому назначению, хозяйственному использованию, качественному состоянию [2].

Согласно данным Государственного земельного кадастра площадь земельного фонда Республики Беларусь на 2016 год составила 20760,0 тыс. га. По данному показателю, Могилевская область в Республике занимает 5-е

место (2906,8 тыс. га).

Изучив земельно-учетные данные и оценив земельные ресурсы Могилевской области по экологическим показателям можно увидеть, что сельскохозяйственная освоенность (удельный вес сельскохозяйственных земель в общей площади) составляет– 48,3 %, распаханность (удельный вес пахотных земель в общей площади) – 61,9%, лесистость территории – 41,1%, заболоченность и обводненность территории– 4,4%, доля площади застроенных территорий– 3,7%. Данные показатели находятся на уровне средних по республике.

Так, на 1 января 2016 года в соответствии с основным целевым назначением земельный фонд Могилевской области распределяется следующим образом по категориям земель и категориям землепользователей:

земли сельскохозяйственного назначения 1344,6 тыс. га (46,3 %);

в том числе:

- земли сельскохозяйственных организаций 1308,4 тыс. га (45,0 %);
- земли крестьянских (фермерских) хозяйств 36,2 тыс. га (1,3 %);
- земли граждан 127,8 тыс. га (4,4 %);
- земли организаций промышленности, транспорта, обороны, связи, энергетики и иного назначения 71,3 тыс. га (2,4 %);

□ земли государственного лесного фонда 1259,0 тыс.га(43,3 %);

□ земли общего пользования населенных пунктов и садоводческих товариществ 36,1 тыс.га. (1,2 %);

□ земли запаса 66,3 тыс.га (2,3 %);

□ земли водного фонда 1,4 тыс.га (0,1 %);

□ земли природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения 0,3 тыс. га (0,0 %).

С целью выявления основных тенденций в использовании земель Могилевской области проанализированы изменения, произошедшие в структуре её земельного фонда за период с 2010 года по 2015 год. Основываясь на данных Государственного земельного кадастра. Можно утверждать, что сохранилась положительная направленность в динамике площади лесных земель и земель под древесно-кустарниковой растительностью в сторону их увеличения. В то же время площадь сельскохозяйственных земель продолжала планомерно уменьшаться, что в свою очередь связано с отводом сельскохозяйственных земель для не сельскохозяйственных целей. Так, количество сельскохозяйственных земель за период с 2010 по 2015 годы сократилось на 96,7 тыс. га, а их процентное соотношение по отношению к общей площади сократилось на 3,3%, что говорит ежегодном сокращении площади сельскохозяйственных земель. Изменения в структуре сельскохозяйственных земель указывают в первую очередь на сокращение площади луговых и залежных земель.

Проследить тенденцию изменения площадей по видам земель можно по данным таблицы [1].

Таблица

Динамика земельного фонда Могилевской области по видам земель (тыс.га)

Годы	Сельскохозяйственные земли	Лесные земли	Под древесно-кустарниковой растительностью	Под болотами	Под водными объектами	Под дорогами и иными транспортными коммуникациями	Под улицами и иными местами общего пользования	Под застройкой	Неиспользуемые земли	Иные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2010	1392,0	1139,4	54,8	87,9	36,9	50,1	19,0	49,8	67,0	9,6
2011	1391,5	1140,5	54,3	87,7	37,0	50,2	18,9	50,4	66,1	9,9
2012	1390,8	1138,7	54,7	89,6	36,9	50,5	18,8	50,8	65,5	10,0
2013	1355,3	1173,0	81,8	92,3	36,0	51,8	18,4	49,1	39,5	9,2
2014	1319,8	1175,1	121,6	90,4	35,9	50,0	18,2	49,0	38,4	9,1
2015	1295,3	1178,5	148,0	84,7	35,8	49,9	18,8	48,5	37,9	9,0
2016										

При анализе данной таблицы можно увидеть, что в период с 2010 по 2015 гг. произошло сокращение сельскохозяйственных земель, земель под болотами, под водными объектами, под застройкой, неиспользуемых и иных, в то время как произошло увеличение лесных земель, земель под древесно-кустарниковой растительностью, земель общего пользования.

В структуре земельного фонда Могилевской области 4,1% занимают земли под водными объектами и болотами. Площадь этих видов земель не имеет явной отрицательной динамики, что позволяет сохранить экологический баланс территории. Также можно заметить, что площадь земель под застройкой, несмотря на уменьшение, имеет незначительный удельный вес - 0,2%. Уменьшение площади нарушенных связано с активным вовлечением их в сельскохозяйственный оборот. Отрицательная динамика уменьшения площади сельскохозяйственных земель объясняется еще и тем, что происходит недостаточное рациональное использование данных земель, когда

небольшие по площади участки луговых земель зарастают кустарником и мелколесьем.

Подводя итог можно утверждать, что в течении анализируемого периода существенных изменений в структуре земельного фонда Могилевской области не произошло. В связи с вовлечением в разработку неиспользуемых земель за период с 2010 по 2015 годы произошло увеличение площади некоторых видов сельскохозяйственных земель. Исходя из проведенных исследований, можно сделать вывод о возможности наращивания производственных площадей.

Литература

1. Государственный земельный кадастр Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2016 года) / Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. – Минск, 2016. – 63 с.
2. Интернет-портал [Электронный ресурс] / Сельское хозяйство (агрономия, земледелие, овощеводство). – Режим доступа: <http://selo-delo.ru/ekonomika-skx/22-ekonomika-i-organizatsiya-selskokhozyajstvennogo-proizvodstva?start=8>. – Дата доступа: 11.12.2016 г.

К ВОПРОСУ ВЫДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ (СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Н.А. Старицына¹, И.А. Старицына²

¹ГОУ СО Уральский колледж им. И.И. Ползунова, г. Екатеринбург, Россия

²ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет,
г. Екатеринбург, Россия

Согласно генеральному плану развития города Екатеринбурга к 2025 году 40 % нового строительства будет составлять малоэтажная застройка. В эту концепцию хорошо вписывается выделение бесплатных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство льготным категориям граждан [3]. В 2015 году земельные участки под эти нужды выделялись только в г. Красноуфимске и в п. Бобровка Сысертского района [6]. В 2016 году произошли положительные изменения в географии этой проблемы. Участки под ИЖС для льготников были выделены в пригородах города Екатеринбурга [4]. Земельные участки выделены в пригородах мегаполиса, в не самых выгодных для проживания населённых пунктах, которые на данный момент входят в состав муниципального образования город Екатеринбург (рис.), но находятся на некотором удалении от основных объектов инфраструктуры.

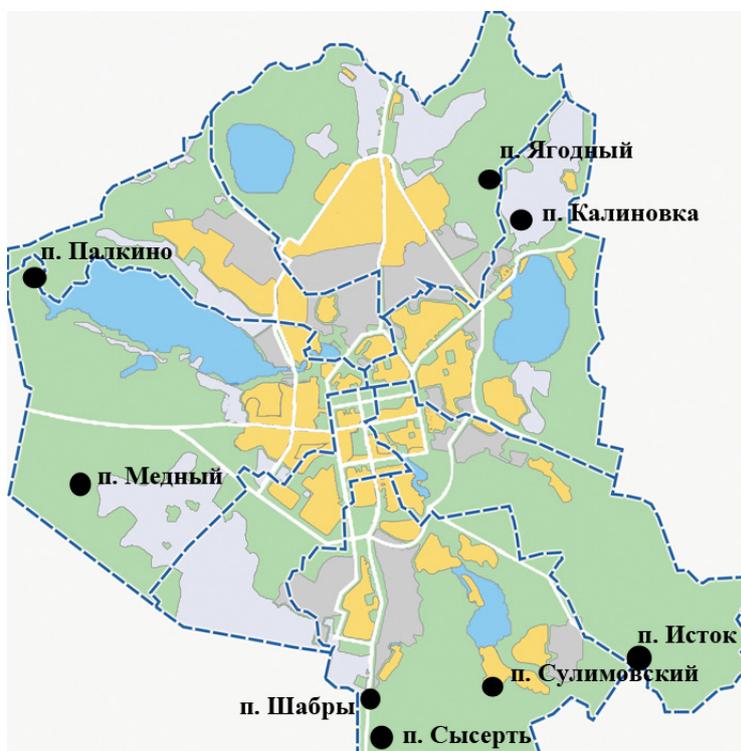


Рис. Расположение населённых пунктов, в которых выделяются бесплатные земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в МО г. Екатеринбург.

Интересным вариантом является п. Калиновка, но он имеет ряд недостатков. Этот посёлок расположен на северо-восточной окраине мегаполиса. Маршрут единственного автобуса проходит по ул. Проезжей, которая