

**ДЕНИСОВА Елена Владимировна**

**ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ  
В УСЛОВИЯХ ИНТЕНСИВНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
(на примере Городищенского района Волгоградской области)**

25.00.26 – землеустройство, кадастр и мониторинг земель

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата географических наук

Воронеж – 2012

Работа выполнена на кафедре землеустройства и ландшафтного проектирования  
Воронежского государственного аграрного университета им. императора Петра I

Научный руководитель: **ПОСТОЛОВ Виктор Дмитриевич**  
доктор сельскохозяйственных наук, профессор  
Воронежского государственного аграрного  
университета им. императора Петра I

Официальные оппоненты: **ЛИСЕЦКИЙ Федор Николаевич**  
доктор географических наук, профессор  
Белгородского государственного университета

**БАРМИН Александр Николаевич**  
доктор географических наук, профессор  
Астраханского государственного университета

Ведущая организация: **ФГБУ «Управление Волгоградмелиоводхоз»**

Защита состоится 21 февраля 2012 г. в 16 часов 00 минут на заседании диссертационно-го совета ДМ 212.036.02 в Воронежском государственном педагогическом университете по адресу: 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, 86, 408 ауд.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке научных работников ВГПУ по адресу: 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, 86, ауд. 34.

Текст автореферата диссертации размещен на официальном сайте Воронежского государственного педагогического университета: <http://www.vspu.ac.ru>

Автореферат разослан 19 января 2012 г.

Отзывы на автореферат (в двух экземплярах, заверенных печатью) просим направлять по адресу: 394043, г. Воронеж, ул. Ленина, 86. Естественно-географический факультет, ученому секретарю диссертационного совета ДМ 212.036.02. Факс: 8 (4732) 55-19-49, e-mail: [shmykov@vspu.ac.ru](mailto:shmykov@vspu.ac.ru).

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат географических наук,  
доцент

В.И. Шмыков

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы.** Одним из важных научных направлений современного ведения земельного кадастра и кадастровой оценки земель, регламентированных действующим земельным законодательством, является изучение, исследование и оценка количественного и качественного состояния земельных ресурсов.

В современных условиях интенсивного землепользования приоритетным направлением является кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Существующая методика по оценке земель нуждается в совершенствовании и новом развитии. Меняется система учета, регистрации и пользования кадастровыми данными. Свободный доступ граждан и юридических лиц к кадастровой информации, изменяющиеся экологические условия, превращение земли в социально-экономический и биологический ресурс, стремительное развитие земельного и кадастрового менеджмента, появление современных информационно-аналитических программ в науке о земле требуют новых подходов к теоретическим, методологическим и методическим аспектам кадастровой оценки земли.

Практика подтверждает, что научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ на землях сельскохозяйственного назначения является главным инструментом в условиях интенсивного землепользования, направленных на рациональное использование и охрану земель, полноценное функционирование инфраструктуры сельских поселений, ведения землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, способствующие устойчивому развитию сельских территорий.

Проведенный анализ в области кадастровой оценки земель позволил выявить значительные недостатки, которые оказывают существенное влияние на формирование новых форм землепользований, организация которых невозможна без детального учета природно-климатических, экологических и качественных характеристик почв.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью проведения многоцелевой кадастровой оценки земель для создания эффективных условий развития различных форм землепользований на основе выявления региональных тенденций и закономерностей в области природопользования и природоохранительной деятельности.

**Основная цель исследования** заключалась в развитии теоретических и методических основ кадастровой оценки земель, оценке земельно-ресурсного потенциала Волгоградской области в условиях интенсивного землепользования.

Для достижения поставленной цели решались следующие задачи:

- проанализировать существующую методику кадастровой оценки земель;
- изучить природно-хозяйственные условия Волгоградской области и обосновать влияние экологических факторов на кадастровую оценку земельных участков;
- оценить методику кадастрового деления территории области и выявить ее недостатки;
- установить состояние мелиоративного комплекса на территории Волгоградской области и его значимость для регионов рискованного земледелия;
- разработать рекомендации по обеспечению земельно-оценочных работ на территории области.

**Объектом исследования** выступают земельные и мелиоративные ресурсы Волгоградской области.

**Предметом исследования** являются способы эффективной организации системы ведения земельного кадастра в процессе интенсивного землепользования и мониторинга земель для рационального природообустройства сельских территорий.

**Исходные материалы и методика исследования.** В работе использованы литературные и интернет-источники, фондовые, плано-картографические, проектно-изыскательские материалы, материалы наземного мониторинга, кадастровых объектов и земельных ресурсов, экологического состояния земель Волгоградской области, областные архивные данные кадастровой палаты, сведения о климате, почве, геологии, гидрографии и другие данные. В работе применялись расчетно-графический, экспериментально-полевой, географический, сравнительный и другие методы исследования.

**Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что:**

- обобщены результаты кадастровой оценки земель в условиях интенсивного землепользования сельскохозяйственных предприятий исследуемого региона;
- предложены подходы к кадастровой оценке земельных участков с учетом ряда экологических факторов;
- предложено кадастровое деление территории Волгоградской области как необходимый механизм эффективного управления земельными ресурсами;
- уточнен механизм совершенствования системы управления землями сельскохозяйственного назначения региона;
- разработаны рекомендации по земельно-кадастровому обеспечению рационального использования и охраны земель в исследуемом регионе.

**Основные положения, выносимые на защиту:**

1. Факторы, влияющие на формирование земель и их кадастровую оценку.
2. Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ на землях сельскохозяйственного назначения на основе современного информационного учета ряда экологических факторов.
3. Дифференцированный подход в условиях формирования интенсивного землепользования на основе методики расчета арендной платы за земельные участки, с применением повышающих коэффициентов в зависимости от ценности территории, целевого использования земель и категории землепользователей.
4. Результаты разработки земельно-кадастрового и организационно-территориального механизма формирования системы государственного управления земельными ресурсами на региональном уровне.

**Практическое значение работы.** Результаты работы использованы для определения дальнейших перспективных научных направлений разработки методов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и совершенствования сделок с земельными участками в кадастровых палатах. Материалы диссертационного исследования вошли в отчеты НИР Волгоградского государственного аграрного университета, подтверждены справкой областной кадастровой палаты и Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. Методические разработки используются в учебном процессе Волгоградского ГАУ в дисциплинах «Земельный кадастр» и «Кадастровая оценка земель и природных ресурсов».

**Апробация работы.** Результаты исследований и основные научные положения диссертации были представлены на научно-практических конференциях молодых ученых и конференциях профессорско-преподавательского состава, сотрудников и аспирантов ФГБОУ ВПО ВГАУ (гг. Воронеж, Волгоград, Пенза, 2008, 2009, 2010, 2011 гг.), в институте мониторинга земель и экологических систем (г. Воронеж, 2010 г.).

**Публикации.** По материалам диссертации опубликовано 11 работ, в том числе 7 – статьи в журналах и изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

**Структура и объем работы.** Диссертационная работа состоит из введения, 4 глав, заключения, списка использованных источников из 210 наименований. Основной

текст диссертации изложен на 193 страницах машинописного текста и содержит 26 таблиц и 29 рисунков.

## ОСНОВНЫЕ ЗАЩИЩАЕМЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### **1. Факторы, влияющие на формирование земель и их кадастровую оценку.**

Территория Волгоградской области была выбрана для исследований в связи с тем, что, в настоящее время она является зоной активного хозяйственного освоения земель, площадь которой составляет 11 287,7 тыс. га. Область включает в себя 39 административно-территориальных образований: 33 районов и 6 городов областного подчинения.

Рельеф области разнообразен: от бессточной низменной равнины в Заволжье до возвышенной, расчлененной территории – в правобережье Волги и Дона на севере и западе. Она расположена на стыке степной зоны и полупустынь, что придает уникальность ее природному ландшафту. Своеобразное сочетание природных условий определяет биоразнообразие и сложный состав растительного и почвенного покрова области, расположенного в пределах двух почвенных зон – черноземной и каштановой. Черноземная зона представлена двумя подзонами: черноземов обыкновенных и южных – и занимает 24 % области, зона каштановых почв – 59 %, которая включает три подзоны: темно-каштановых, каштановых и светло-каштановых почв.

Большая часть территории области представлена сельскохозяйственными угодьями. В то же время значительные площади заняты селитебными и промышленными зонами. Здесь активно развивается нефтегазодобывающая отрасль, что является дополнительным фактором экологического риска.

Волгоградская область получает много тепла и имеет длительный вегетационный период. Продолжается он от 145-160 дней на севере до 165-175 дней на юге. Сумма положительных среднесуточных температур воздуха выше  $+10^{\circ}$  за вегетационный период на севере составляет  $2840^{\circ}$ , на юге —  $3265^{\circ}$ . Этих запасов тепла вполне достаточно для вызревания пшеницы, ржи, подсолнечника, сахарной свеклы, винограда и других сельскохозяйственных культур. При обилии тепла и света большое значение для сельского хозяйства имеют атмосферные осадки. Однако их характеризуемая область получает недостаточно. Осадков в Заволжье в течение года выпадает всего 270-300 мм, на северо-западе – 400-500 мм. Две трети осадков приходится на теплый период (с апреля по октябрь). Большое количество их выпадает летом, когда испаряемость превышает осадки. Недостаток влаги в южных районах Заволжья, в какой-то степени, восполняется орошением земель.

Климат на территории области оказывает на почвенный покров как прямое, так и косвенное воздействие. Первое из них, выражается в увлажнении, промачивании, нагревании и охлаждении почв, косвенное – сказывается в жизнедеятельности почвенных организмов. На территории области присутствует аридная группа климата (возможная испаряемость с поверхности почвы значительно превышает выпадение осадков).

На почвообразование области оказывает существенное влияние ветер, вызывающий дефляцию почв. Характерной особенностью климата являются сильные ветры, переходящие в суховеи, а суховеи – в пыльные бури. Учитывая природно-климатические особенности области, довольно скудную растительность, ветер способствует перемещению воздуха атмосферы и почвы, усиливая испарение воды. Климатические условия природной зоны Волгоградской области накладывают отпечаток на все физико-географические процессы и на почвообразование в особенности.

Волгоградская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской (Русской) равнины. Занимая около 50 % площади Нижнего Поволжья и располагаясь на стыке разных природных зон и подзон, она является своего рода «центром» и связующим звеном региона, играющим ключевую роль в сохранении не только общенационального, но и глобального биоразнообразия среды. Наличие природных комплексов и экосистем, имеющих общенациональную ценность: две реки – Волга и Дон, водно-болотные угодья Волго-Ахтубинской поймы, соленое озеро Эльтон, пустынные степи Заволжья, долинные комплексы Дона и Хопра, и многое другое делают область особенно уникальной в ландшафтном отношении. Поэтому изучение проведения кадастровой оценки на землях сельскохозяйственного назначения, является наиболее актуальным.

Кадастровая оценка земель, рассмотрена на примере Городищенского района Волгоградской области (кадастровый номер 34:03:0000000). Нами представлена административная карта Волгоградской области, где показаны границы этого муниципального района (рис. 1).

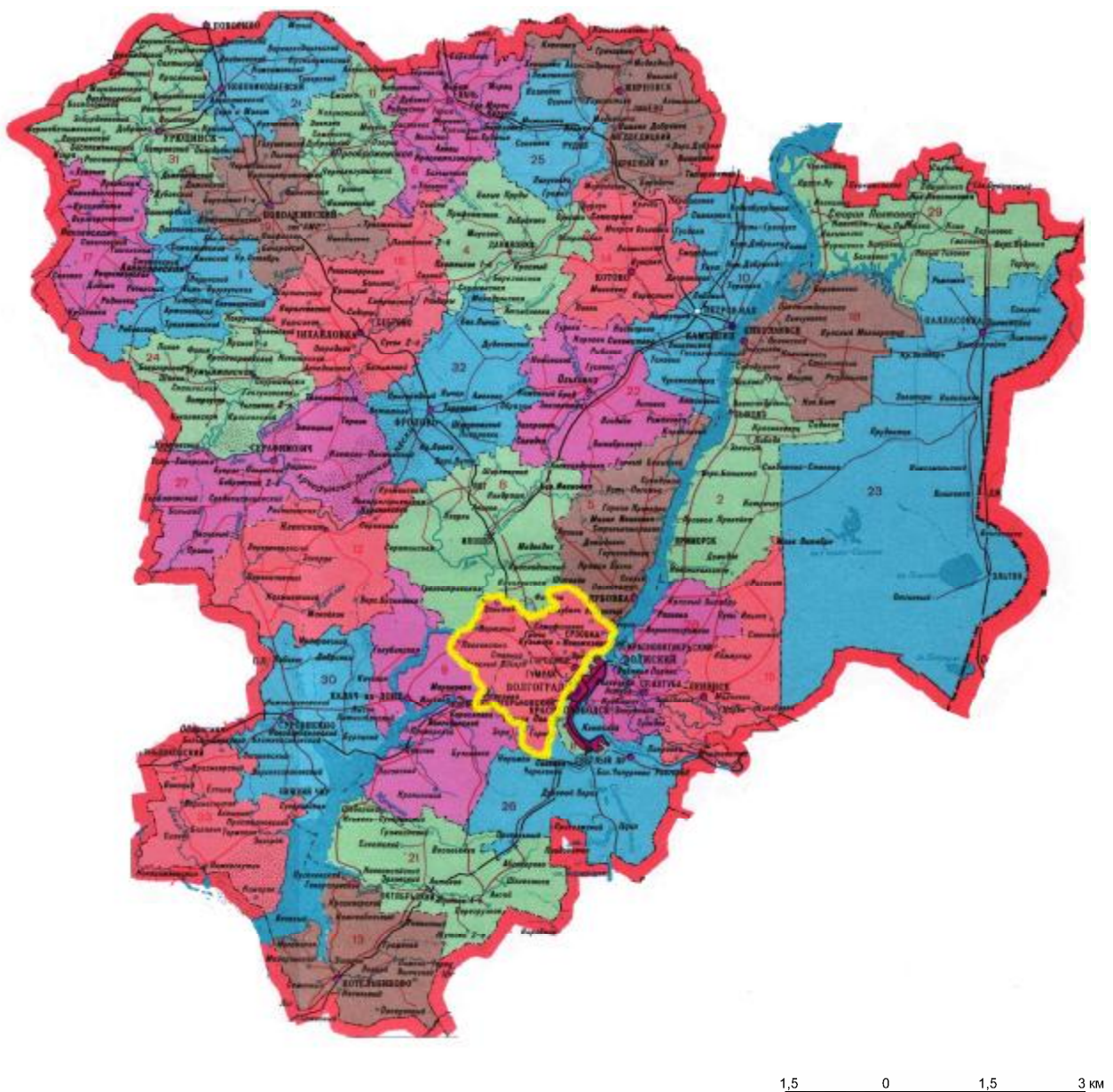


Рис. 1. Административная карта Волгоградской области

Городищенский район является уникальным по природным, экологическим, ландшафтным особенностям, местоположению по отношению к сырьевым объектам. В северной части он граничит с Иловлинским и Дубовским, на западе и юго-западе – с Калачевским, в южной части – со Светлоярским районами, а на востоке – с Волгоградским водохранилищем и г. Волгоградом. Социально-экономические показатели развития района позволили, по сравнению с другими районами области, оценить его как особенный и специфический.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий в Городищенском районе составляет 214,6 тыс. га (86,8 % от общей площади района). Наибольший удельный вес – 145,5 тыс. га (67,8 %) занимает пашня. Почвенный покров района представлен, в основном, светло-каштановыми почвами в комплексе с солонцами, с содержанием гумуса 2-3 %.

Оценка состояния земельных ресурсов обеспечивает решение одной из важнейших проблем – учет и соизмерение территориальных, экономических и природных различий. Отсутствие хотя бы одной из этих составляющих приводит к потерям биологической продуктивности угодий, неэффективному землепользованию и, как следствие, выбытию сельскохозяйственных угодий из активного хозяйственного оборота. Достоверная кадастровая оценка земли способствует принятию эффективных решений в области землеустройства, как в государственном, так и частном секторе. По данным А.А. Варламова, при оценке земли также необходимо экологическое регулирование состояния угодий (степени эродированности, деградированности, загрязнения и др.).

В общем виде принципы проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения представлены на рис. 2.



Рис. 2. Принципы проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (ГКОЗСН)

В результате изучения нами были выявлены основные характеристики, учитываемые при проведении государственной кадастровой оценки земель:

1. Географические (местоположение, удаленность).
2. Качественные (балл бонитета, индекс технологических свойств).
3. Экономические (затраты на использование сельскохозяйственных угодий, на перевозку грузов).

Однако государственный земельный кадастр, предназначенный для учета количества и качества земли, содержит следующие сведения об уникальных характеристиках земельного участка: объект регистрации – земельный участок, кадастровый номер, дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости,

описание местоположения границ земельного участка и его площадь. Однако, данные сведения не отвечают назначению кадастра как системе, предназначенной для учета количества и качества земли, не могут служить основой для осуществления земельного контроля и охраны земель из-за отсутствия достоверной и полной информации о качественном состоянии сельскохозяйственных угодий.

Нами предложено внести дополнения в государственные сведения о земельном участке сельскохозяйственного назначения. Информация о его технических и экономических характеристиках уже содержится в кадастре, а данные о специальных, географических и экологических особенностях отсутствуют. На рис. 3. показана предполагаемая модель государственного земельного кадастра.

Совокупный учет данных характеристик необходим при проведении объективной кадастровой оценки, которая способствует перспективному развитию земельно-имущественных отношений, затрагивающих все отрасли современного общества.



Рис. 3. Сведения, включаемые в государственный земельный кадастр

## 2. Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ на землях сельскохозяйственного назначения на основе современного информационного учета ряда экологических факторов.

Одной из основных задач оценки земель сельскохозяйственного назначения является установление (уточнение) их наличия, своевременное выявление изменений качественного состояния земельного фонда, экологические характеристики, прогноз и выработка научных рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов.

Земельно-оценочные работы на территории Волгоградской области начинались с важнейшей категории земель – земель сельскохозяйственного назначения, которые включают сельскохозяйственные и другие виды угодий.

Базовый показатель кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий по Волгоградской области – 13 830 руб./га. В результате разработанных в крае нормативов для государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий и выполненных расчетов средний областной показатель оценки составил 13 536 руб./га. Проведена оценка 41 385 объектов в 33 муниципальных районах и 477 сельских поселениях.

Кадастровая стоимость на территории Городищенского муниципального района определена по 2994 земельным участкам, что составляет 7,2 % от общего их числа в со-



ставе земель сельскохозяйственного назначения. Средняя кадастровая стоимость земель данного муниципального района области составляет – 6369 руб./га.

В процессе проведенных исследований нами было выявлено 538 земельных участков площадью 50,7 тыс. га (или 17,9 % от общего числа земель сельскохозяйственного назначения района), стоимость которых превышает средний уровень оценки на пятьдесят и более процентов (9554 руб./га). Следует отметить, что только 67 земельных участков из числа выявленных (или 2,2 % от общего числа земель сельскохозяйственного назначения района) превышают среднерайонную кадастровую стоимость по муниципальному району на 50 %, остальные (471 земельный участок, или 15,7 %) превышают средний уровень кадастровой оценки на семьдесят пять и более процентов.

Из общей площади земельных участков Волгоградской области в составе земель сельскохозяйственного назначения (9088,7 тыс. га) площадь выявленных, особо ценных сельскохозяйственных земель на территории муниципального Городищенского района составляет – 50,7 тыс. га (или 0,5 % от общей площади земельных участков области).

Проведенные нами исследования показали:

- только в отдельно взятом районе особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья занимают незначительную часть территории от общей площади земель Волгоградской области (0,5 %);

- удельный вес таких земель в составе земельно-оценочного района выше (более 1 % от общей площади третьего земельно-оценочного района, 4942 тыс. га);

- применение кадастровой оценки территории необходимо, на наш взгляд, не только для определения стоимости участков, но и для выявления особо ценных сельскохозяйственных угодий, их сохранения и более эффективного использования в сельскохозяйственном производстве, проведения мероприятий по улучшению и охране, а также для выделения в отдельную, особо охраняемую категорию.

Кадастровое деление территории, предназначенное для уточнения состава, соотношения (структуры) угодий, определения целевого использования земель, их качественного состояния не в полной мере соответствует своему назначению. А для осуществления рационального управления земельными ресурсами и вовлечения их в активный хозяйственный оборот необходим их всесторонний учет.

Однако, при выделении категории земель сельскохозяйственного назначения не были учтены мелиорируемые угодья как одна из групп, входящих в состав земель данной категории, т.е. не в полной мере оценено их улучшение. Это не позволило точно и качественно дать характеристику группе земель, нуждающейся в учете и сохранении.

Результаты кадастровой оценки позволяют осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами, а также проводить сбалансированное комплексное землеустроительное и территориальное планирование, поэтому учет отдельных, особо значимых и ценных земель, таких как мелиоративные, необходимо проводить в первую очередь.

Проведенное агрохимическое обследование почвы, на территории исследуемого района по показателям, соответствующим ОСТ 10 297-2002 «Земли сельскохозяйственного назначения сухостепной и полупустынной зон Российской Федерации. Показатели состояния плодородия почв», позволило уточнить типы почв и выявить основные негативные процессы – почвенно-экологические, которые существуют в районе много лет, а при нынешнем нестабильном состоянии сельскохозяйственного производства только усугубляются (рис. 4). Ими являются: потеря гумуса в плодородном слое; резкое снижение урожайности культур при их бессменном возделывании; отчуждение земель; эрозия; опустынивание; засоление; химическое загрязнение почв.

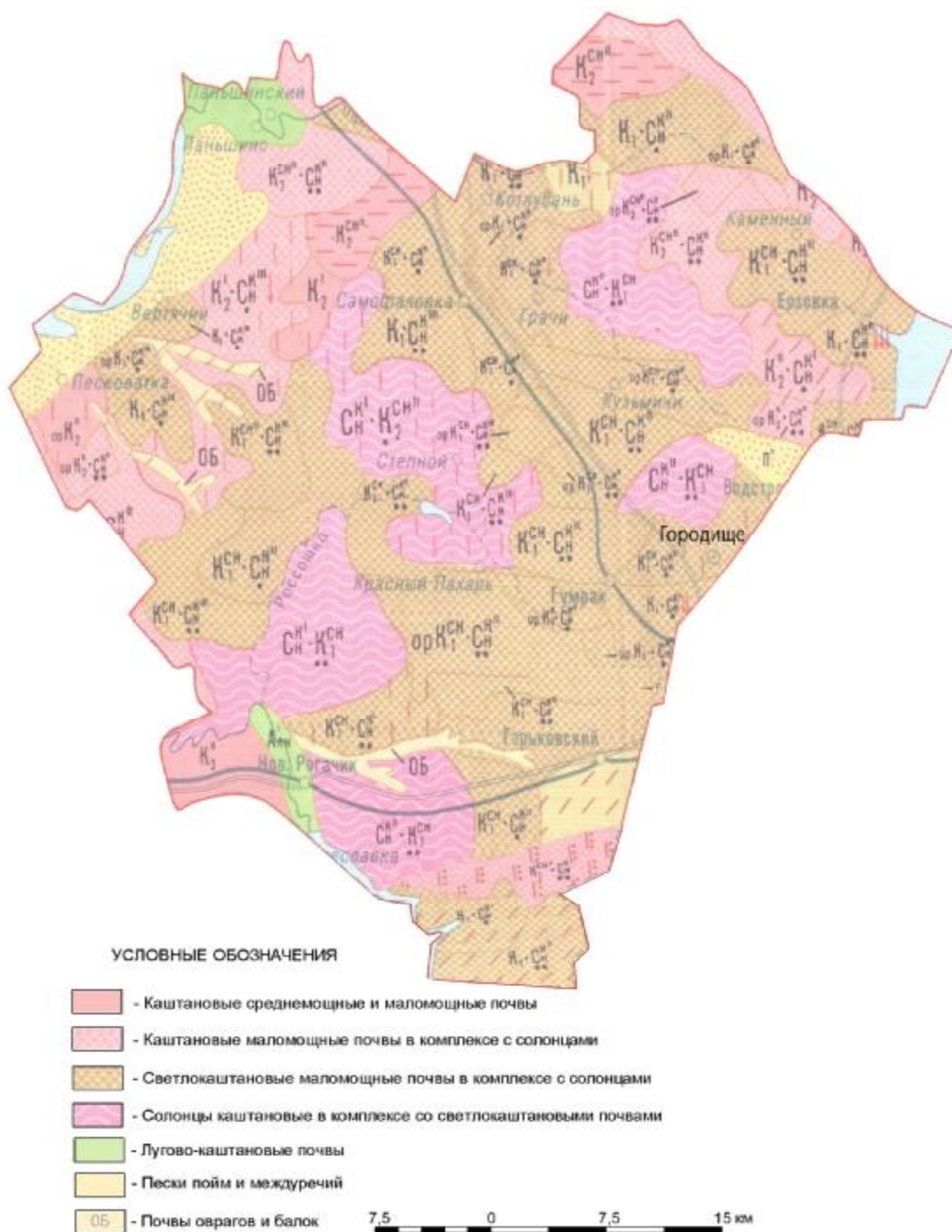


Рис. 4. Почвенная карта Городищенского района (уточненная автором)

Одним из главных негативных процессов на территории района является водная и ветровая эрозия почв, обусловленная наличием развитой овражно-балочной сетью и, соответственно, наличием склонов различной крутизны (1-10°) и экспозиции, что привело к появлению новых эродированных почв (от слабосмытых до сильносмытых). Кроме того, все земли района являются потенциально эрозионноопасными. Почти все каштановые и светло-каштановые почвы встречаются в комплексе с солонцами.

По результатам качественной характеристики сельскохозяйственных угодий было определено, что на территории района эрозионноопасные земли занимают 38,4 % (от

общей площади сельскохозяйственных угодий), в том числе 23,8 % – пашня, дефляционноопасные земли составляют 25,1 %, подвержено совместной водной и ветровой эрозии – 0,13 %. Также в районе значительно распространены засоленные земли (15 %) и солонцеватые и солонцовые комплексы – 60,8 % (табл. 1).

Таблица 1

**Качественная характеристика земель сельскохозяйственного назначения  
Городищенского района**

Показатели	Площадь, га	Удельный вес от общей площади с/х угодий, %	
		всего	в т.ч. пашня
1	2	3	4
Общая площадь с/х угодий	214 644		
Эрозионноопасные	82 497	38,4	23,8
Дефляционноопасные	53 880	25,1	18,9
Совместно водная и ветровая эрозии	286	0,13	0,05
Переувлажненные	1832	0,85	0,05
Заболоченные	103	0,05	0
Засоленные	33 223	15,5	10,5
Солонцы и солонцовые комплексы	130 615	60,8	48,2
Каменистые	1244	0,6	0,3

Изучив материалы качественного состояния земель района, была определена степень деградации территории, занятой сельскохозяйственными угодьями и ее пораженность той или иной формой (эродированность, дефлированность, засоление). Целью данной оценки являлось: определить, насколько территория рассматриваемого района деградирована и какое влияние оказывает климатическое и географическое расположение территории хозяйств на степень деградации.

Оценка проводилась по методике Всероссийского научно-исследовательского института агролесомелиорации (ВНИАЛМИ), индексами деградации, отражающими по 100-балльной шкале их состояние.

Каждой форме деградации соответствует свой индекс деградационной опасности: засоление – Идз, дефлированность – Идд и эродированность – Идэ. Индексы деградации (ИД) рассчитываются по следующей формуле, принятой во ВНИАЛМИ:

$$\text{ИД} = \frac{\text{Пораженная часть сельхозугодий, га}}{\text{Общая площадь сельхозугодий, га}} \times 100 \%$$

Суммарная деградация оценивалась по средневзвешенному индексу деградации, который является средневзвешенной суммой ИД сельскохозяйственных угодий (ИДсх). При совместном проявлении нескольких форм деградации угодий (например, эрозия + засоление) значение ИДсх может превышать 100 баллов. Расчет индекса деградации сельскохозяйственных угодий приведен в таблице 2.

## Индекс деградации сельскохозяйственных угодий

Наименование административного района	ИДсх	ИДэ	ИДд	ИДз
<b>На примере земельно-оценочных зон</b>				
Алексеевский район (1-я зона)	106,8	28,7	74,7	3,4
Котовский район (2-я зона)	92,6	28,8	43,4	20,4
Городищенский район (3-я зона)	79	38,4	25,1	15,5
<b>На территории рассматриваемого района</b>				
Грачевское сельское поселение	6,2	6,2	0	0
Новожизненское сельское поселение	0,7	0,7	0	0
Новонадеждинское сельское поселение	4,4	4,4	0	0
Кузмичевское сельское поселение	0	0	0	0

Данный анализ показал, что характерная особенность ИДсх сельскохозяйственных угодий области заключается в следующем: ИДсх меняет свое значение от 79 до 106,8 в зависимости от географического расположения районов. В соответствии с природно-климатическим зонированием территории Алексеевский район относится к зоне южных черноземных почв и входит в 1-й земельно-оценочный район, Котовский район – во 2-ю зону темно-каштановых почв, а Городищенский район – в 3-ю зону светло-каштановых почв. В Алексеевском районе ИДсх более высокий из-за совместного проявления нескольких (чаще всего эрозия + дефлированность) форм деградации и составляет 106,8 баллов. В то же время даже в границах одного и того же района ИДсх существенно отличаются. Это обусловлено особенностями климатических условий в сочетании с географическим расположением хозяйств, рельефом местности, а также структурой сельскохозяйственных угодий в них.

Из-за того, что деградация выражена, в основном, слабой и средней степенью (только 0,2 % пашни сильноэродированно), необходимо, по нашему мнению, ускоренное проведение комплекса мелиоративных и природоохранных мероприятий, направленных на повышение естественного плодородия почв.

Результаты проведенного исследования показали, что научно-методическое осуществление мониторинга земель возможно увязать с нормативно-правовым обеспечением кадастровых работ следующим образом:

- при проведении мероприятий по повышению плодородия почв за счет средств землепользователей предусмотреть снижение ставок земельного налога;
- при снижении плодородия земель, повышении засоренности сорняками, нарушением севооборотов, высокой нагрузки пестицидов – предусматривать штрафы, предупреждения за нарушения и, как более действенная мера – лишения прав собственности на землю;
- основанием для принятия таких решений должны являться результаты проведения мониторинга земель конкретного землепользователя, решения местных органов исполнительной власти во взаимосвязи с государственной инспекцией по использованию и охране земельных ресурсов.

### 3. Дифференцированный подход в условиях формирования интенсивного землепользования на основе методики расчета арендной платы за земельные участки с применением повышающих коэффициентов в зависимости от ценности территории, целевого использования земель и категории землепользователей.

В Волгоградской области мелиоративный комплекс к 1990 г. был представлен 352,6 тыс. га орошаемой пашни. Орошаемые земли всегда считались «золотым фондом» области и особенно пригородных районов, к которым относится и наш исследуемый район. В целом, за период с 1990 – 2011 гг., в области переведено орошаемых земель в богарные и в лиманное орошение 119,2 тыс. га (или 34 %). На рис. 5 показана динамика снижения площади орошаемых земель.

Нами выявлены следующие основные причины вывода орошаемых земель из сельскохозяйственного оборота:

- организационно-хозяйственные – моральный и физический износ поливной техники, хищение, отсутствие машин нового поколения;
- социально-политические – закрепление земель мелиоративного фонда в собственность муниципальных образований, предприятий и граждан, несовершенство законодательной и нормативной базы;
- экономические – снижение поддержки агропромышленного комплекса и особенно мелиоративной отрасли, отсутствие дифференцированного деления на орошаемые и богарные при взимании налогов с земель сельскохозяйственного назначения;
- природные – отсутствие ландшафтно-адаптивного подхода к организации территории землепользования с научно-обоснованными ограничениями, учитывающими допустимые нормы эрозии и дефляции почв, пределы антропогенной нагрузки, предупреждающих развитие процессов деградации природной среды.

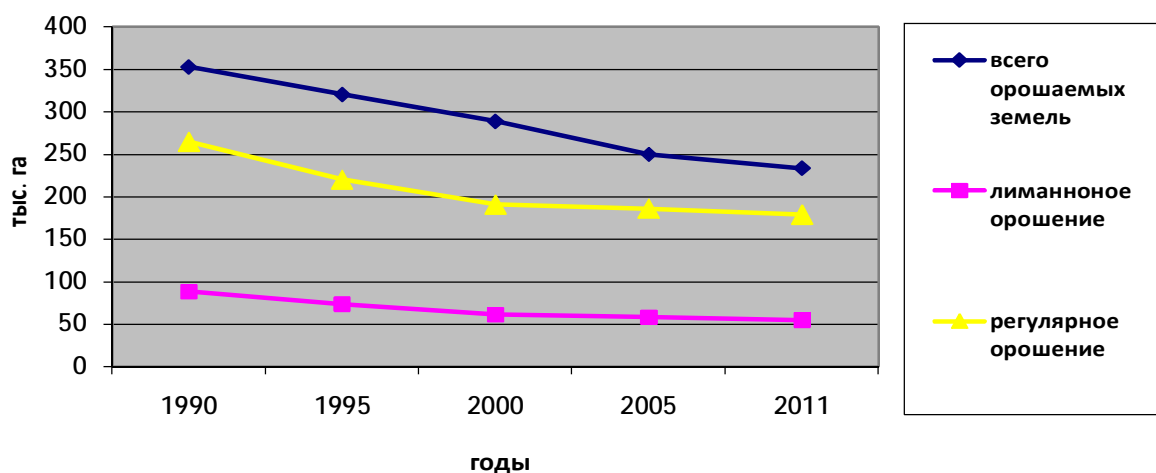


Рис. 5. Динамика снижения площади орошаемых земель

Учеными Всероссийского НИИ орошаемого земледелия исследованы проблемы состояния и развития мелиоративного фонда Волгоградской области. На основании проведенных исследований установлено, что осваиваемая адаптивно-ландшафтная система «сухого» земледелия способствует повышению урожайности сельскохозяйственных культур и стабилизации объемов производства зерна и кормов. Однако без сочетания ее с орошением увеличить производство сельскохозяйственной продукции до про-

довольственно безопасного уровня, нейтрализовать негативное влияние засух на устойчивость развития сельского хозяйства не представляется возможным. Особенно это важно для производства овощей, кормов, и животноводческой продукции.

По состоянию на 1 января 2011 года, площадь всех орошаемых земель в Волгоградской области составляет 233,4 тыс. гектаров, в том числе регулярного орошения – 178,8 тыс. гектаров, лиманного орошения – 54,6 тыс. га. Состояние орошаемых земель Волгоградской области приведено в табл. 2.

Таблица 2

**Оценка состояния орошаемых земель в Волгоградской области (в тыс. га)**

№ п/п	Наименование мелиорируемых угодий	Общая площадь орошаемых земель	Оценка состояния орошаемых земель			Площади, на которых требуется улучш. земель и технич. уровня мелиорат. систем	Из них повышения технич. уровня оросит. систем
			хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное		
1	Пашня	227,9	163,7	26,9	37,7	129,9	125,9
2	Залежь	1,3	-	1,3	-	-	-
3	Мн. насаждения	3,5	3,4	-	0,1	-	-
4	Кормовые угодья	0,7	0,3	-	0,4	-	-
5	<b>Всего с/х угодий</b>	233,4	167,4	28,2	38,2	129,9	125,9

Городищенский район, выбранный нами основным объектом исследований, обладает значительными земельными ресурсами и является эффективным сельскохозяйственным товаропроизводителем. Из-за своего близкого положения к Волгограду является крупным производителем овощей (55 % – от областного их производства, 36 % – картофеля), яиц (27 %), фруктов, мяса (18 %), молока (13 %). По производству сельскохозяйственной продукции он входит в первую пятерку районов области, являясь активным товаропроизводителем этой продукции, остается одним из районов, стабильно обеспечивающим бюджет области различного рода платежами за землю. Удельный вес орошаемых земель Городищенского района в структуре мелиоративного комплекса области составляет 13,3 % (23,8 тыс. га).

Оценка стоимости земли требует учитывать множество факторов, влияющих на стоимость земельных участков, которыми являются: местоположение, наличие или близость инженерных систем и коммуникаций, целевое назначение и разрешенное использование, транспортная доступность и удобство подъездных путей, а также наличие инфраструктуры, водоема, леса.

При кадастровой оценке земельных участков немаловажную роль оказывает их местоположение, которое может рассматриваться как глобальное и локальное. Глобальное местоположение характеризует принципиальные территориальные различия в расположении земельных участков в границах природно-экономических зон, которые учитываются при кадастровой оценке и создании зональной базы стоимости участка.

Локальное местоположение – это микроэкономическая характеристика, которая учитывает привязанность земельного участка к данной местности внутри сформированной ранее ценовой зоны, характеризует земельные участки по удаленности от пунктов сбыта сельхозпродукции и баз снабжения.

При оценке качества земель учитывают всю совокупность их свойств и признаков (запасы органических веществ, водно-физические свойства почвы и др.) Влияние того или иного признака на продуктивность сельскохозяйственных угодий учитывают при помощи поправочных коэффициентов. Их рассчитывают, сравнивая урожайность культур на участках с одинаковыми признаками. Таким образом, кадастровая оценка земельных участков представляет собой оценку сложного комплекса, учитывающую расположение различных объектов недвижимости и природные ресурсы. Даже без видимых улучшений земельный участок представляет собой сложный природный комплекс и является единым объектом учета.

На территории исследуемого района было изучено Новонадеждинское сельское поселение (рис. 6), обладающее сельскохозяйственными угодьями на площади 5411,6 га, из которых пашня занимает – 3963,4 га, в т.ч. орошаемая – 2092,0 га, богара – 1871,4 га.

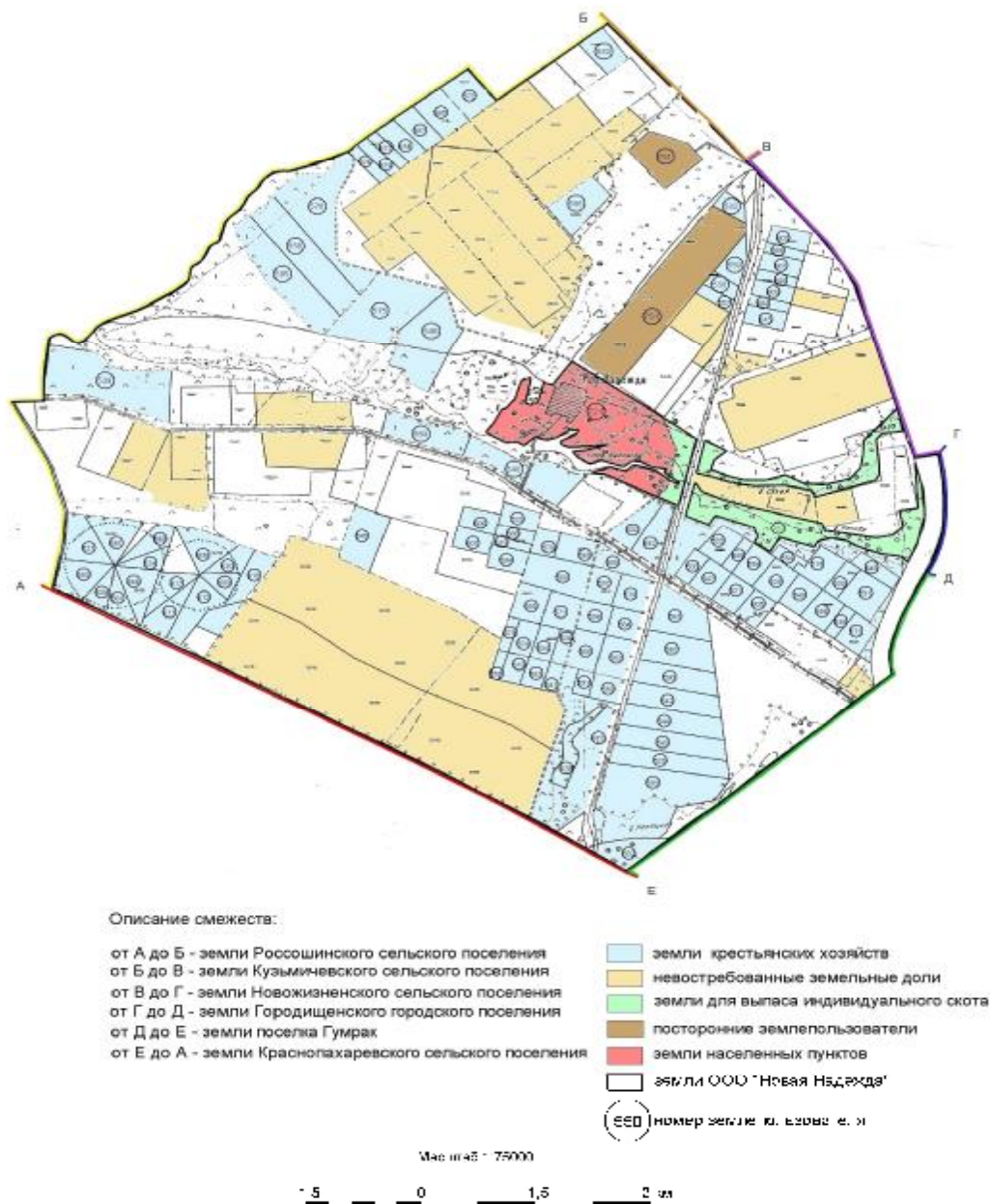


Рис. 6. Карта использования земель Новонадеждинского сельского поселения Городищенского района Волгоградской области (уточненная автором)

По результатам внутрихозяйственной оценки земель Новонадеждинского сельского поселения Городищенского района (средний почвенный балл – 47), размер участка, предоставляемый в расчете на одну земельную долю, составляет 1166 балл/га, а по видам угодий следующую: пашня богарная – 25,3 га; пашня орошаемая – 5,7 га; пастбище – 72,4 га. Таким образом, количество богарной пашни, приходящейся на одну земельную долю, превышает орошаемую пашню в 4,4 раза. Это свидетельствует о более высокой ценности орошаемых угодий.

На территории данного поселения нами было проведено наблюдение на двух опытных земельных участках – богарном (№ 1) и орошаемом (№ 2), с одинаковой площадью – 61,4 га и баллом бонитета равным 46 (рис. 7).

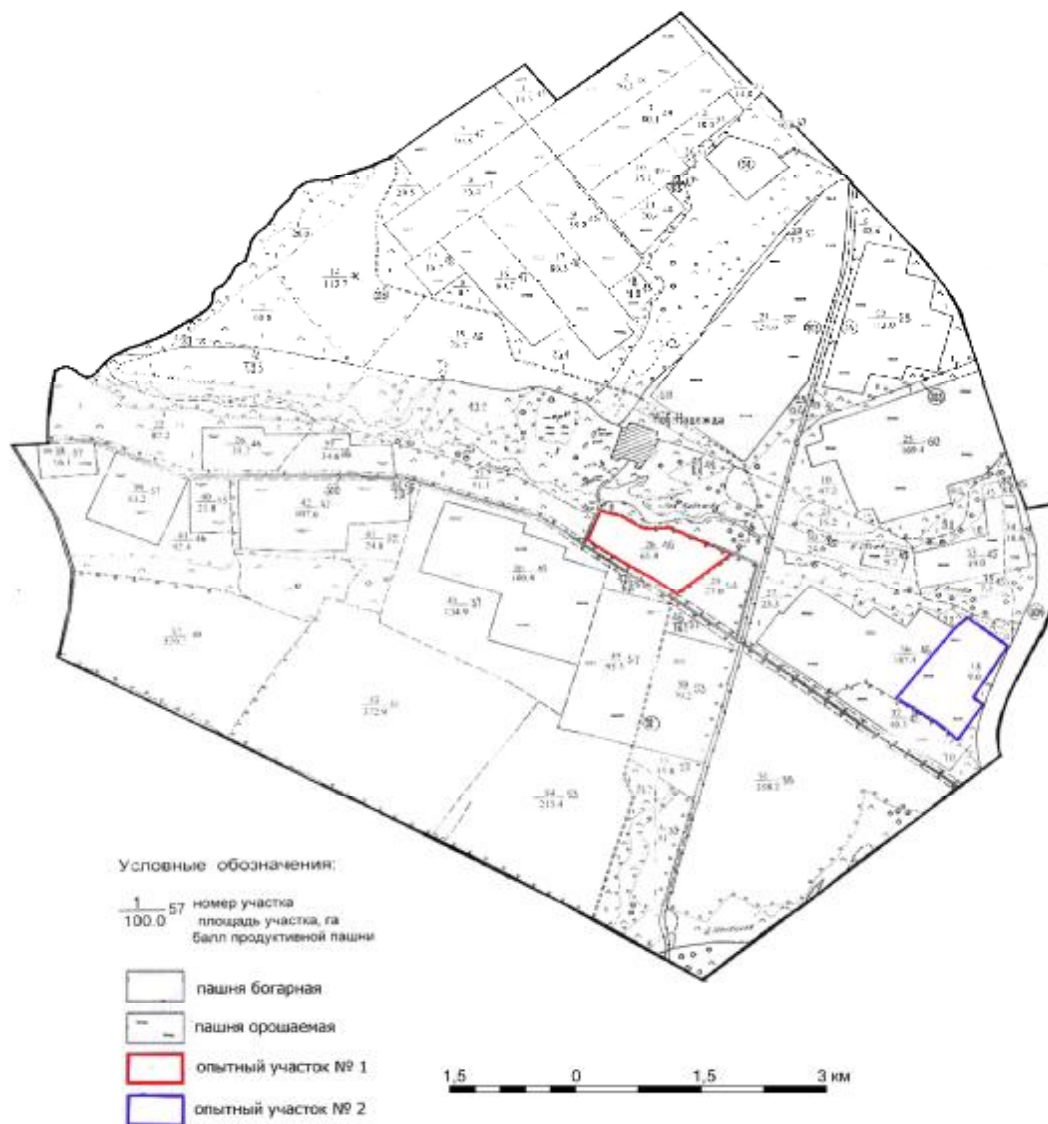


Рис. 7. Карта оценки пашни Новонадеждинского сельского поселения Городищенского района Волгоградской области (составлена автором)

Участок богарной пашни (№ 1) используется как орошаемый за счет средств земледельца, орошение – дождеванием, с использованием агрегата «Волжанка» ДКШ – 64. Культурами, выращиваемыми сельскохозяйственными производителями,



являются лук и морковь. По результатам наблюдений за период 2008 – 2010 гг. средняя урожайность для этих культур составляет: для лука – 55 т/га, для моркови – 45 т/га.

На участке орошаемой пашни (№ 2) основные производимые культуры – лук и морковь – с такой же урожайностью.

Суммарное водопотребление для данных культур рассчитано в таблице 3 по формуле:

$$\Sigma E = U_T \cdot K,$$

где:  $U_T$  – планируемая урожайность сельскохозяйственных культур, т;

$K$  – коэффициент водопотребления сельскохозяйственных культур, зависящий от урожайности, м<sup>3</sup>/т.

Таблица 3

### Расчет суммарного водопотребления сельскохозяйственных культур

С/х культуры	Площадь, га	Урожайность $U_T$ , т/га	Коэф. водопотр. $K$ , м <sup>3</sup> /т	Суммарн. водопот. $\Sigma E$ , м <sup>3</sup> /га	Стоим. 1 м <sup>3</sup> воды, руб.	Стоимость водопотребления, руб./год
1	2	3	4	5	6	7
<b>Участок № 1 (богарный)</b>						
Лук	30,0	55,0	70	115500,0	0,4	46 200
Морковь	31,4	45,0	130	183690,0		73 476
<b>Всего</b>						<b>119 676</b>
<b>Участок № 2 (орошаемый)</b>						
Лук	30,0	55,0	70	115500,0	0,24	27 720
Морковь	31,4	45,0	130	183690,0		44 085,6
<b>Всего</b>						<b>71 805,6</b>

По результатам наблюдений оба участка располагаются на одинаковом расстоянии от оросительного канала и находятся в непосредственной близости друг от друга. На участках одинаковой площади – 61,4 га – выращиваются одни и те же культуры, балл оценки пашни равен 46, затраты на транспортировку воды из канала до участка являются идентичными, как и сам способ полива. Стоимость 1 м<sup>3</sup> воды для нужд сельскохозяйственного производства установлена:

- для полива земельных участков, находящихся в статусе «орошаемые» – 0,24 руб./м<sup>3</sup>;
- для полива богарных земельных участков – 0,40 руб./м<sup>3</sup>.

В результате расчетов, проведенных за период исследования, стоимость водопотребления участка № 1 составляет 119 676 руб./год, а стоимость водопотребления на участке № 2 равна 71 805,6 руб./год, следовательно, затраты 1-го участка превышают затраты 2-го участка только за нужды водопотребления на 47 870,4 рублей в год или в 1,7 раза.

Налоговая ставка, согласно изменениям, выражается не в твердой сумме за единицу площади, а в процентах от кадастровой стоимости участка и принята равной 0,3 %. Кадастровая стоимость каждого участка составляет 60 908,8 руб., а земельный налог, уплачиваемый землевладельцами – 18 272,6 руб./год, является одинаковым как для собственника богарного участка, так и для землевладельца участка, имеющего статус «орошаемый».

Однако в результате исследований выявлено, что ценность сельскохозяйственных угодий, находящихся на орошении, при выделении земельной доли, превышает богарные сельскохозяйственные угодья более чем в 4 раза; стоимость водопотребления для участков находящихся на богаре и земельных участков, имеющих статус «орошаемые», больше последних в 2 раза; при одинаковых природно-климатических условиях выращивания сельскохозяйственных культур, технологии возделывания и способе полива, затраты на возделывание продукции существенно различаются друг от друга, однако земельный налог для разных категорий земельных участков остается, по-прежнему, одинаковым.

#### **4. Результаты разработки земельно-кадастрового и организационно-территориального механизма формирования системы государственного управления земельными ресурсами на региональном уровне.**

Одной из региональных проблем, на наш взгляд, обусловленных антропогенным воздействием на земельные ресурсы по значимости и масштабам, является сохранение и использование почвенного покрова. Основой для сохранения почв является создание на территории области Красной книги, в которую вошли бы, по нашему мнению, редкие, эталонные, исчезающие виды почв и типичные для данной природной зоны почвы. В настоящее время на территории области отсутствуют нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок ведения Красных книг Российской Федерации и субъектов РФ. В то же время Красные книги почв изданы в других регионах России.

По опыту других регионов РФ в 2006 году подготовлена и издана книга «Редкие и исчезающие почвы природных парков Волгоградской области».

В 2005 – 2006 гг. Комитет по охране окружающей среды финансировал работы по обследованию типов и видов почв, подлежащих особой охране, для подготовки Красной книги почв Волгоградской области. Были подготовлены почвенно-картографические материалы, составлено 150 почвенных паспортов, проведено морфологическое описание почвенного покрова. На основании анализа полученного материала и в соответствии с рубрикатором Красной книги почв выделены следующие категории почв, подлежащие охране:

##### 1. Эталонные почвы

1.1. Основные эталоны

1.2. Локальные эталоны

1.3. Эталонные комплексы

##### 2. Редкие почвы

2.1. Уникальные почвы

2.2. Редкие на территории России

2.3. Редкие азональные почвы

##### 3. Исчезающие почвы

В ходе исследований на территории Городищенского района были определены почвы – светло-каштановые суглинистые на светло-коричневых карбонатных слабозасоленных суглинках как основные эталонные, соответствующие рубрикатору.

По нашему мнению, создание Красной книги почв на территории области, является необходимым условием для более рационального и эффективного управления земельными ресурсами. Данный кадастр почв, на наш взгляд, позволил бы:

- более полно оценить почвенный потенциал земельных ресурсов;
- уточнить стоимость сельскохозяйственных земель, в том числе ущерб от нерационального землепользования;

- формировать систему мониторинга почв, направленную на слежение за состоянием почвы, своевременно выявлять изменения, направленность почвообразовательных процессов;

- разрабатывать рекомендации и применять меры по предупреждению и устранению негативных последствий хозяйственной деятельности.

На основании проведенных исследований, считаем целесообразным, разработать и утвердить на региональном уровне паспорт земельного участка, который будет содержать следующие сведения государственного земельного кадастра:

- технические – кадастровый номер и площадь земельного участка;
- географические – местоположение, удаленность от пунктов сбыта;
- специальные – вид угодий – богарные или орошаемые, их площадь, наличие (либо отсутствие) особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий;
- экологические – состояние почв, степень развития негативных процессов, балл бонитета);
- экономические – кадастровая и рыночная стоимость земельного участка.

На территории Городищенского района Волгоградской области предлагаем ввести в действие целевую программу «Землеустройство земель сельскохозяйственного назначения в Городищенском районе (2010 – 2014 годы).

В рамках этой программы должны быть осуществлены:

• полномасштабная инвентаризация и учет земель сельскохозяйственного назначения, ограничений и обременений в использовании земель с последующим уточнением сведений в государственном земельном кадастре;

• выявление земель сельскохозяйственного назначения, которые не используются землепользователями, и осуществление мер по их перераспределению;

• возобновление работ по проведению почвенных, геоботанических, мелиоративных и иных обследований и качественной оценке земель;

• проведение целевых землеустроительных работ по обследованию и выявлению состояния использования мелиоративных земель и подготовка предложений по их реконструкции и восстановлению.

Важность разработки названной программы обусловлена необходимостью решения одного из самых главных вопросов земельной реформы – повышения эффективности использования и охраны земли и развития агропромышленного производства.

Государственное землеустройство в новых условиях должно быть нацелено на решение комплекса задач в области организации эффективного использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве, планирования использования земель на сельских территориях, подготовки достоверной информации для ведения кадастра объектов недвижимости, кадастровой оценке земельных угодий, мониторинга за состоянием земель, осуществление специальных обследований и др.

Полученные автором результаты позволяют сформулировать следующие **выводы и предложения:**

1. Результаты кадастровой оценки земель напрямую зависят от факторов, влияющих на формирование земель (рельеф, климат, ландшафтные комплексы), а оценка сельскохозяйственных угодий невозможна без их совокупного учета. По результатам проведенных исследований на территории Волгоградской области апробирована методика кадастровой оценки земель (земельных участков) сельскохозяйственного назначения, в результате которой установлено, что существующий государственный земельный

кадастр не отвечает назначению кадастра как системе, предназначенной для учета количества и качества земли.

2. Необходимо внести дополнения в сведения государственного земельного кадастра, отражающие достоверную и полную информацию о качественном состоянии земельного участка сельскохозяйственного назначения.

3. Кадастровое деление территории, предназначенное для уточнения состава, соотношения (структуры) угодий, определения целевого использования земель, их качественного состояния не в полной мере учитывает особенности отдельных категорий земель. На территории Городищенского района выявлены особо ценные сельскохозяйственные угодья, которые необходимо выделить в отдельную, охраняемую категорию.

4. Категория земель сельскохозяйственного назначения не учитывает мелиоративные угодья как одну из групп, входящих в состав земель данной категории. Это позволило бы более точно и качественно дать характеристику особой категории земель, нуждающейся в учете и сохранении.

5. При кадастровой оценке необходимо учитывать экологические факторы и оценивать их как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность землеустрояемого объекта. Ценность такой метаинфраструктуры определяет значимость экологических факторов (положительные или отрицательные) в расчете стоимости земельных участков.

6. Оценка сельскохозяйственных угодий области осуществлена по диагностическим признакам, влияющим на плодородие по следующим критериям: засоленности, солонцеватости, подверженности водной и ветровой эрозии (деградированности почв), каменистости. Рассчитанные балльные индексы деградации сельскохозяйственных угодий по трем земельно-оценочным зонам позволили уточнить их географическое положение.

7. Площадь орошаемых сельскохозяйственных угодий области за период с 1990 – 2011 гг. сократилась на 34 % (119,2 тыс. га). Определены основные причины вывода орошаемых земель из сельскохозяйственного оборота: организационно-хозяйственные, социально-политические, экономические, природные.

8. Новонадеждинское сельское поселение представлено пашней площадью 3963,4 га, в т.ч. орошаемой – 2092 га (52,8 %), богарной – 1871,4 га. Товаропроизводители, имеющие одинаковое географическое положение земельных участков, природно-климатические условия и выращивающие одинаковые культуры имеют различные материально-денежные затраты. Это связано с отсутствием дифференцированного деления земель на орошаемые и богарные, несправедливым налогообложением, которое влечет за собой неэффективное использование земельных участков и оказывает существенное влияние на развитие земельных отношений.

9. Рассчитанное суммарное водопотребление сельскохозяйственных культур на двух опытных участках (орошаемом и богарном) выявило значительные различия в стоимости водопотребления, а налогооблагаемая база, принятая равной 0,3 % от кадастровой стоимости, является одинаковой для всех землепользователей.

10. Выявлена особая значимость и ценность орошаемых сельскохозяйственных угодий. В связи с этим, предложено увеличить кадастровую стоимость орошаемых земель в два раза, а также использовать действующую налогооблагаемую базу следующим образом: для богарных земель – 0,3 %; для орошаемых земель – 1,5 %.

11. Эффективное использование и охрану особо ценных земель необходимо планировать на перспективу через создание кадастра эталонов почв и функционирования территориальных природно-антропогенных комплексов, что позволит своевременно выявить происходящие негативные процессы на основе ведения мониторинга природных ресурсов и систематического учета антропогенно-техногенных факторов.

12. Разработка на региональном уровне паспорта земельного участка позволит отражать в нем индивидуальные характеристики конкретного участка землепользования, с отражением их в государственном земельном кадастре. А создание целевой программы в исследуемом районе – своевременно проводить инвентаризацию земель, новые почвенные, геоботанические, мелиоративные и иные обследования, а также выявить особо ценные категории земель для повышения их эффективного использования и охраны.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ К ПРОИЗВОДСТВУ**

1. При осуществлении государственного земельного кадастра в современных условиях интенсивного землепользования необходим детальный учет природно-климатических, экологических и качественных характеристик почв, которые оказывают непосредственное влияние на формирование кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Сведения государственного земельного кадастра должны содержать достоверную и полную информацию о технических, географических, экологических, специальных и экономических показателях земельного участка.

2. При проведении работ по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий необходимо учитывать их мелиоративное состояние, которое при правильной эксплуатации обеспечивает улучшение земель и повышение плодородия. Мелиоративные угодья необходимо выделить в группу, входящую в состав земель сельскохозяйственного назначения с обязательным их учетом и регистрацией в государственном земельном кадастре.

3. При определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо обеспечить справедливое налогообложение для разных категорий: для богарных земель – 0,3 %; для орошаемых земель – 1,5 %.

4. Составление паспорта земельного участка позволит осуществлять экономическое стимулирование охраны и использование земель, предотвратить нерациональное землепользование, активно вовлекать земли сельскохозяйственного назначения в земельный оборот.

**ПО МАТЕРИАЛАМ ДИССЕРТАЦИИ  
ОПУБЛИКОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:**

1. **Постолов, В.Д. Экология региона как индикатор систематической оценки состояния окружающей среды [Текст]/ В.Д. Постолов, Е.В. Денисова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 2. – С. 60-62.\***
2. **Землеустройство как механизм формирования повышения эффективности ресурсного потенциала ландшафтных систем в экологизированном землепользовании [Текст]/ В.Д. Постолов, Н.А. Крюкова, Е.В. Денисова, А.А. Демиденко // Вестник ВГАУ. – 2010. – № 3 (26). – С. 85-89.\***
3. **Воробьев, А.В. Определение особо ценных продуктивных угодий с использованием результатов государственной кадастровой оценки земель [Текст]/ А.В. Воробьев, Е.В. Денисова // Вестник ВГАУ. – 2010. – № 3 (26). – С. 102-104.\***
4. **Денисова, Е.В. Оптимизация землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств как одно из главных условий развития земельного рынка [Текст]/ Е.В. Денисова // Вестник ВГАУ. – 2010. – № 4 (27). – С. 156-158.\***
5. **Демиденко, А.А. Переход от технологии традиционного проектирования к современному агроландшафтному в условиях почвенной деградации черноземов [Текст]/ А.А. Демиденко, П.В. Демидов, Е.В. Денисова // Вестник ВГАУ. – 2011. – № 3 (30). – С. 150-157.\***
6. **Денисова, Е.В. Необходимость выделения и учета орошаемых земель при проведении кадастровой оценки [Текст]/ Е.В. Денисова // Геология, география и глобальные энергии. – 2011. – № 4 (43). – С. 175-179. \***
7. **Денисова, Е.В. Использование ценных продуктивных угодий в современных рыночных отношениях [Текст]/ Е.В. Денисова // Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. – 2011. – № 3 (23). – С. 190-193.\***
8. **Денисова, Е.В. Кадастровый учет и пути его оптимизации в Волгоградской области [Текст]/ Е.В. Денисова // Материалы IV Международной научно-практической конференции молодых исследователей. – Волгоградская ГСХА, 26-28 апреля 2010 г. – Волгоград : Волгоградская ГСХА, 2010.– С. 128-131.**
9. **Постолов, В.Д. Организационно-экономические и правовые аспекты формирования землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств на основе развития новых земельных отношений [Текст]/ В.Д. Постолов, Е.В. Денисова, П.В. Демидов // Современные аспекты землепользования, землеустройства и кадастра. – Новочеркасск, 2011. – С. 17-20.**
10. **Денисова, Е.В. Создание реестра почв для целей оценки, земельного контроля и мониторинга земель [Текст]/ Е.В. Денисова // Международная научно-практическая конференция, посвященная 60-летию ФГБОУ ВПО Пензенская ГСХА. – Пенза, 27-28 октября 2011 г. – Пенза: Пензенская ГСХА, 2011. – С. 97-99.**
11. **Денисова, Е.В. Методика индексной оценки степени деградации сельскохозяйственных угодий [Текст]/ Е.В. Денисова // Инновационные технологии и технические средства для АПК: материалы всероссийской научно-практической конференции молодых ученых и специалистов, посвященной 100-летию Воронежского государственного аграрного университета им. императора Петра I. – Воронеж, 28 – 29 ноября 2011 г. – Воронеж : ВГАУ, 2011. – С. 30-32.**

**\*Статьи опубликованы в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.**

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

### ВВЕДЕНИЕ

#### **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

- 1.1. Сущность и содержание кадастровой оценки земель
- 1.2. Методические аспекты кадастровой оценки земель и применение ее в землеустройстве
- 1.3. Методика проведения исследований

#### **2 ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ОСНОВЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

- 2.1. Природные и экологические условия и факторы формирования земель
  - 2.1.1. Геологическое строение и рельеф
  - 2.1.2. Почвы
  - 2.1.3. Климатические условия
  - 2.1.4. Гидрология и грунтовые воды
  - 2.1.5. Растительность
  - 2.1.6. Антропогенное воздействие на компоненты природной среды и экологическое состояние территории Волгоградской области
- 2.2. Земельные ресурсы, их состояние и динамика в Волгоградской области
- 2.3. Влияние экологических факторов на кадастровую оценку земель

#### **3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ И ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

- 3.1. Кадастровое деление территории как инструмент эффективного управления земельными ресурсами
- 3.2. Мониторинг земель Волгоградской области
- 3.3. Состояние и оценка использования основных видов сельскохозяйственных угодий
  - 3.3.1. Методика индексной оценки степени деградации сельскохозяйственных угодий
  - 3.3.2. Экологические последствия деградации сельскохозяйственных угодий
- 3.4. Состояние мелиоративного фонда на территории Волгоградской области
- 3.5. Методический подход к системе платы за землю в условиях формирования современных земельно-оценочных мероприятий в интенсивном землепользовании

#### **4 ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ МЕХАНИЗМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

- 4.1. Развитие новых форм хозяйствования и землеустроительных действий на территории сельских поселений
- 4.2. Организационно-территориальное и землеустроительное обеспечение повышения эффективности использования ресурсного потенциала области.
- 4.3. Рекомендации по совершенствованию системы управления землями Волгоградской области

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### ПРИЛОЖЕНИЯ

Подписано в печать 17.01.12. Формат 60×84<sup>1/16</sup>  
Усл. печ.л. 1,0. Тираж 100 экз. Заказ 211.  
Оригинал-макет подготовлен и тиражирован в издательстве  
Издательско-полиграфический комплекс ВГСХА «Нива»  
400002, Волгоград, Университетский пр-т, 26