

## **Корректирование дифференциального рентного дохода с пахотных земель в зависимости от их положения относительно водоохранных зон**

***Евсюков Тарас Алексеевич***

*доцент, к.э.н.,*

*Национальный аграрный университет, Киев, Украина*

*E-mail: yevsyukov@ukr.net*

Обоснованность показателей оценки земли занимает важное социально-экономическое значение, которое обуславливается их ролью в процессе защиты имущественных интересов юридических лиц и граждан, которые приобрели или же приобретают земельные участки в собственность или пользование. Однако сегодня в недостаточной мере разработанные подходы к уточнению показателей денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, в частности местоположения земельных участков относительно центров потребления продукции, транспортной инфраструктуры и окружающих естественных объектов.

Целью этой публикации есть освещение отдельных аспектов учета фактора расположения, существенного с точки зрения денежной оценки, основного сельскохозяйственного угодья – пахотных земель относительно водоохранных зон.

Повышение достоверности результатов денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, на наш взгляд, следует связывать не только с усовершенствованием показателей, которые характеризуют плодородие почвенного покрова (шкал бонитетов агрогрупп почв), а и внедрением учета фактора местоположения оцениваемого земельного участка относительно объектов, которые создают преимущества или ограничение в использовании земель и, соответственно, существенно влияют на рентный доход. В данное время в основе определения денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения лежит рентный доход, который создается при производстве зерновых культур и определяется по данным экономической оценки земель, проведенной в 1988 году. На уровне отдельного земельного участка (территории сельскохозяйственных угодий, которые находятся в собственности или пользовании юридических и физических лиц) денежная оценка определяется на основе шкал денежной оценки агропроизводственных групп почв.

Таким образом, действующий методический подход фактически не предусматривает учета в процессе оценки такого рентообразующего фактора как местоположение земельного участка, хотя не вызывает сомнения тот факт, что близость участков сельхозугодий к водоемам (рекам, озерам, прудам) ограничивает возможности применения средств химизации и делает невозможным ведение интенсивного земледелия.

Местоположение земельного участка, который используется для ведения товарного сельскохозяйственного производства, по нашему мнению, может быть охарактеризованное особенностями сельскохозяйственного землепользования в водоохранных зонах. Так, согласно Водному кодексу Украины, для создания благоприятного режима водных объектов, предупреждение их загрязнения, засорение и истощение, уничтожение околородных растений и животные, а также уменьшение колебаний стока вдоль рек, морей и вокруг озер, водохранилищ и других водоемов устанавливаются водоохранные зоны [2]. Водоохранные зоны являются природоохранной территорией хозяйственной деятельности, которая регулируется. На территории водоохранных зон запрещается использование стойких и сильнодействующих пестицидов. В случае отсутствия обрушения берега или его эрозионной активности и узкой полосы подтопления, ширина водоохранных зон устанавливается с обеих сторон от водотока: для малых рек – 250 м; для средних – не менее 500 м; для больших рек – от 1 км (в случае сохраненных естественных комплексов на территории долины) до 7-8 км (в случае преобладания пашни и наличия крутизны склонов свыше 2° на более чем 50 % территорий). Как правило, ширина водоохранной зоны малых рек, в случае отсутствия

береговой эрозии, составляет 0,25 км с обеих сторон от водотока. В случае, когда в водоохранной зоне есть береговые склоны (свыше 5°), ширина водоохранной полосы удваивается [1]. На территории водоохранной зоны должен обеспечиваться особый режим использования земель, которое включает специальные противоэрозионные и водоохранные мероприятия, мелкоконтурное земледелие (площадь отдельных полей не должны превышать 10 га); минимизацию внесения удобрений, особенно тех, которые быстро вымываются, и т.п..

Таким образом, из вышеизложенного следует, что одной из особенностей ведения земледелия в пределах водоохранных зон есть некоторое снижение производительности пашни, которая предопределяется существенными ограничениями в применении средств химизации: минеральных удобрений, пестицидов, химикатов и т.п..

За исследованиями В.И. Киселя [3], альтернативная система земледелия, которая предусматривает органическую систему удобрения и бесгербицидные средства борьбы с сорняками, в сравнении с традиционной дает уменьшение урожайности озимой пшеницы на 9,6 %. Т.е., при базовой урожайности зерновых культур в 31,5 ц/га в водоохранных зонах он будет уменьшаться к уровню 28,5 ц/га, а дифференциальный рентный доход из пахотных земель, в свою очередь, будет ниже на 33,5 %. В целом, дифференциальный доход из пахотных земель, которые расположены в водоохранных зонах, необходимо откорректировать на коэффициент 0,665 (см. табл. 1).

**Таблица 1. Расчет коэффициентов корректирования дифференциального дохода с пахотных земель в зависимости от их положения относительно водоохранных зон**

Положение участка	Среднегодовая урожайность зерновых, ц/га	Уменьшение урожая, %	Дифференциальный рентный доход, ц	Общий рентный доход, ц	Коэффициент корректирования дифференциального дохода
Вне водоохранной зоны	31,5	-	7,4	9,0	1,000
В пределах водоохранной зоны	28,5	-9,6	4,4	6,0	0,665

Осуществленное исследование показало, что существуют значительные резервы повышения объективности и доказательности показателей денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения на основе учета фактора их местоположение. Наличие специального земельно-оценочного зонирования для земель сельскохозяйственного назначения разрешит усовершенствовать процедуры нормативной и экспертной денежной оценки земельных участков благодаря уточнению величины дифференцированного рентного дохода.

Предложенные в данной публикации количественные показатели корректирования рентного дохода и денежной оценки земель рассматриваются автором как такие, что в перспективе будут нуждаться в уточнении на основе специальных целенаправленных исследований.

### Литература

1. Водное хозяйство в Украине / Под редакцией А.В.Яцика. – К.: Генеза, 2000. - 456 с.
2. Водный кодекс Украины: Постановление Верховной Рады Украины № 214/ 95-ВР от 06.06.95 // Ведом. Верхов. Рады Украины (ВВР). –1995. – № 24. – Ст.190.
3. Кисель В.И. Теоретические основы и прикладные аспекты применения удобрений в биологическом земледелии: Автореф. дис... д-ра с.-г. наук: 06.01.04 / Институт почвоведения и агрохимии им. О.Н.Соколовського, УААН. – Х., 2001. – 30 с.