

## Влияние государственного земельного кадастра на эффективное использование орошаемых земель в Кыргызской Республике

*У.Т. Чоротбаев, к.э.н., Кыргызский НАУ*

Земельный кадастр — это научно обоснованная система свода учётно-оценочных работ для получения материалов по рациональному и эффективному использованию земельных ресурсов.

**Цель исследования** — разработать оптимальную структурную модель государственного земельного кадастра для эффективного использования орошаемых земель, а также критерии экономической оценки земель, влияющих на стоимостную и нормативную цену земель в Кыргызской Республике.

**Материал и методы исследования.** Материалом для проведения научного исследования послужили данные о текущем состоянии ведения государственного земельного кадастра в сельскохозяйственном производстве республики. Были применены абстрактно-логический, монографический, графический методы исследования.

**Результаты исследования.** При введении земельного кадастра последовательно осуществляются взаимосвязанные, друг от друга зависящие работы, такие, как регистрация землепользования, количественный и качественный учёт земель, бонитировка и агропроизводственная группировка почв и экономическая оценка земель. Проведение земельного кадастра зависит от тщательного составления крупномасштабной почвенной карты с необходимым набором картограмм. Только крупномасштабная почвенная карта является достоверным документом для количественной и качественной характеристики почв. Последняя может быть до-

стигнута на основе картограмм, отражающих те или иные свойства почв [1].

Следовательно, при составлении земельного кадастра требуются большие силы и средства для комплексного проведения почвенных обследований землепользователей. Лишь обобщение материалов крупномасштабного картографирования даёт основу для проведения кадастровых работ в районах, областях, республике [2].

Необходимо отметить, что отсутствует единое мнение по основным положениям оценки земель, определяющим осуществление земельного кадастра, хотя вопрос о земельном кадастре не нов. Ещё в Древнем Риме, Египте и Византии велась оценка земли в зависимости от её достоинств. В XVI—XVII вв. кадастровые работы проводились в Швейцарии, Австралии, Англии, Италии и других государствах [2].

В настоящее время в зарубежных странах в основу оценки земель положена пригодность почв для интенсивного возделывания отдельных сельскохозяйственных культур. Уровень же плодородия при суждении о пригодности почв под ту или иную культуру играет подчинённую роль по сравнению с экономическими факторами.

Вопросы научной оценки земель в России получили обоснование в работах В.В. Докучаева, Н.М. Сибирцева [3]. Это было связано с практической необходимостью расселения крестьянства в связи с малоземельем и стремлением правильно поставить налогообложение. На примере Нижегородской губернии В.В. Докучаев разработал метод

объективной оценки качества земель в зависимости от свойств почв. При этом важное значение он придавал роли климата [4].

Нижегородский метод оценки земель В.В. Докучаева не утратил своего значения и в настоящее время. Но некритическое толкование идей В.В. Докучаева в оценке земель на основании лишь одних свойств почв привело в ряде случаев к отрицанию объективных факторов, влияющих на рост и развитие культур, например агроклиматических [4].

Следует также отметить, что после смерти В.В. Докучаева работа, связанная с оценкой земель, прекратилась. Такое положение объясняется тем, что развитие науки о почве базировалась на геологической основе, а отсюда ведущие представители почвенной науки, такие, как К.Д. Глинка и другие, рассматривали почвы лишь как «продукт природы, часть земной коры, не интересуясь ею как основным средством сельскохозяйственного производства» [2, 5].

На основе вышеизложенного необходимо отметить, что раньше в СССР существовала структура модели земельного кадастра (рис. 1), которая влияла на экономическую оценку земли на примере Нижегородской методики оценки земель [6], однако эта модель осталась в прошлом из-за распада СССР и практически не использовалась, так как каждое отдельное государство требовало свои новые методы и подходы ведения земельного кадастра, которые эффективно влияли бы на оценку земель.

На сегодняшний день в Кыргызской Республике существует разработанная в республике модель государственного земельного кадастра (рис. 2), которая также имеет некоторые изъяны, влияющие на эффективность использования не только орошаемых земель, но и земельных и водных ресурсов в целом [7].

За годы становления независимого государства Кыргызстан претерпел множество различных реформ, таких, как аграрная и земельная, когда были

внесены изменения в использование земельных ресурсов в пользу частной собственности. Однако это привело к бессистемному и нецелевому использованию земельных ресурсов, ускорению процессов снижения уровня плодородия почв, деградации орошаемых земель, которые являются стратегическими объектами в области продовольственной безопасности страны.

Одной из причин неэффективного использования орошаемых земель также является отсутствие компетентных специалистов в области обработки земель и сельского хозяйства в целом. На селе большая часть орошаемых и иных сельскохозяйственных земель находится в частной собственности, но далеко не все владельцы, в т.ч. фермеры, и пользователи земли могут правильно и эффективно использовать её по целевому назначению. Отсюда и вывод: некомпетентность сельчан вынуждает сдавать свои земельные наделы или участки в аренду, а то и продавать. Неумение использовать земельные ресурсы эффективно приводит к большим затратам и некупаемости всех капитальных вложений. По причине отсутствия нормативной цены на землю и стоимостной оценки земли в целом продажа земельных участков производится за бесценок. Кроме того, вышеуказанные причины влияют на своевременную оплату земельного налога. А это в свою очередь является основной причиной непополнения местного и областного бюджетов. Своевременное пополнение бюджета за счёт сбора земельных, водных и иных налогов обеспечивает каждой области определённые шансы на перспективу, где выделяемые средства из местных и областных бюджетов могут быть направлены вовремя на реконструкцию, строительство новых и эксплуатацию старых гидротехнических сооружений и оросительных систем для обеспечения эффективного использования орошаемых земель.

На наш взгляд, для улучшения структуры государственного земельного кадастра Кыргызской

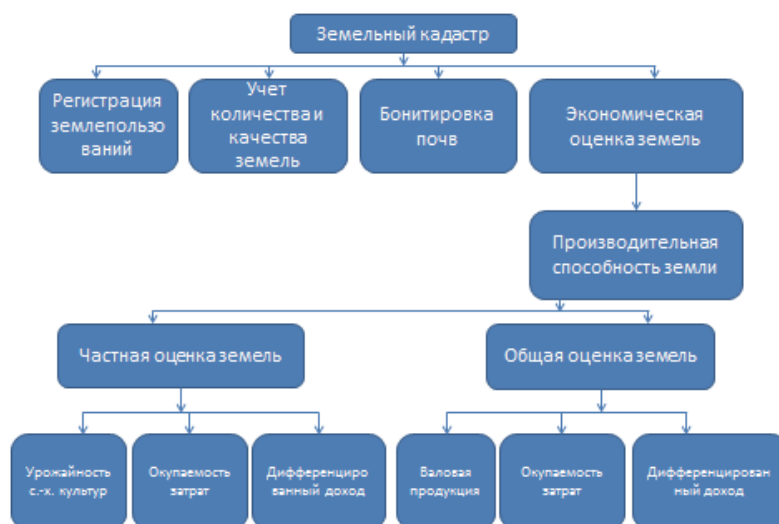


Рис. 1 – Земельный кадастр в СССР

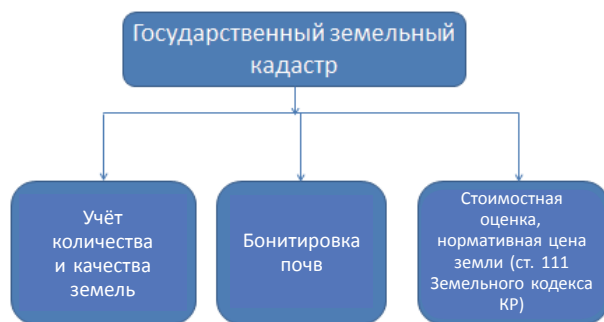


Рис. 2 – Государственный земельный кадастр КР, ст.101 Земельного кодекса Кыргызской Республики



Рис. 3 – Государственный земельный кадастр КР (с изменениями)

Республики, а также эффективного использования земельных ресурсов необходимо внести в кадастр дополнения (рис. 3). В первую очередь это касается внесения пункта экономической оценки земель, на основе которого последовательно будет рассматриваться производительная способность земли, где будет доминировать частная оценка земель, делящаяся на два направления – по окупаемости затрат и урожайности сельскохозяйственных культур. Благодаря двум связующим показателям можно определить стоимостную оценку земель и нормативную цену земель.

**Выводы.** Практически самым справедливым решением будет считаться то, что при возделывании сельскохозяйственных культур непременно нужно опираться на их урожайность и затраты, которые

в свою очередь будут влиять на экономическую оценку земли, а также на стоимостную и нормативную цену земель в целом. Для повышения эффективности использования орошаемых земель в первую очередь необходимо укрупнять земельные участки и крестьянские (фермерские) хозяйства путём создания кооперативов. Тогда появятся большие возможности применять севообороты на крупных сельскохозяйственных территориях, где будут формироваться и накапливаться химические элементы, необходимые для поднятия плодородия почв на высокий производственный уровень, что в свою очередь обеспечит эффективное использование орошаемых земель в целом.

Следует также обратить внимание на затраты прямые и косвенные, или, иными словами, постоянные и переменные. Ведь в вышеизложенной методике определения экономической оценки земель было использовано множество критериев, однако в настоящее время прямые затраты или постоянные затраты на производство можно сократить с помощью новых высокотехнологических и современных ГИС-технологий. Это позволит сократить расходы капитальных средств на производство сельскохозяйственных культур. К примеру, применение портативных карманных метеостанций поможет заблаговременно определять метеоусловия и проводить прогнозные анализы, включающие температуру воздуха, температуру почвы, скорость ветра, химический состав почвы и др. факторы, при выращивании сельскохозяйственных культур.

### Литература

1. Земельный кадастр СССР. М.: Экономика, 1967.
2. Мамытов А.М. Почвенные ресурсы и вопросы земельного кадастра Кыргызской Республики: монография / Изд. 3-е, испр. и доп. Бишкек: Кыргызстан, 1996. 107 с.
3. Сибирцев Н.М. Избранные сочинения: Т. 1-2 / Под ред. и с предисл. С.С. Соболева. Т. 1: Почвоведение. М.: Сельхозгиз, 1951. 472 с.
4. Докучаев В.В. Избранные сочинения. М., 1954. С. 563.
5. Глинка К.Д. Почвы России и прилегающих стран. М.; Пг.: Госиздат, 1923. 348 с.
6. Докучаев В.В. Объяснения к почвенной карте Нижегородской губернии. СПб.: тип. Е. Евдокимова, 1887. 42 с.
7. Денисов В.И., Куканов А., Дуйшенова З. и др. Основные методические положения по экономической оценке пахотных земель (почв) Кыргызской ССР на примере Иссык-Кульской области. Фрунзе, 1972.