

ПОД- СЕКЦИЯ 5. Социальная география.

Денисова Е.В.

кандидат географически наук,

Волгоградский государственный аграрный университет

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. Численность населения 2,7 млн. чел., в том числе городского 2,0 млн., сельского – 0,7 млн. Плотность населения – 24 чел./ км².

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 +10⁰ за вегетационный период на севере составляет 2840⁰, на юге — 3265⁰. Этих запасов тепла вполне достаточно для вызревания пшеницы, ржи, подсолнечника, сахарной свеклы, винограда и других сельскохозяйственных культур [5].

При обилии тепла и света большое значение для сельского хозяйства имеют атмосферные осадки. Однако их характеризующая 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. В условиях засушливого климата Волгоградской области реки играют большую роль как основные источники водоснабжения сельского хозяйства, промышленности, бытовых нужд и как транспортные магистрали.

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.

Температурные условия местности и продолжительность вегетационного периода определяют длительность интенсивного сезонного почвообразования. Периодическое влияние положительных и отрицательных температур сопровождается замерзанием, разморозанием и оттаиванием почвы. В связи с выкристаллизированием воды в порах почвы в ней появляются трещины. На территории области присутствует аридная группа климата (возможная испаряемость с поверхности почвы значительно превышает выпадение осадков). В таких условиях сформировались дерновинно-злаковые сухостепные группировки (типчакowo-ковыльные, житняковые, полынные). Видовой состав растительности находится в тесной взаимосвязи с рельефом, и соответственно, со степенью увлажнения.

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). На административной карте Волгоградской области показаны границы этого муниципального района (рис.1).



Рисунок 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-каштановым почвами в комплексе с солонцами, с содержанием гумуса 2-3 % [11].

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.) [6, 7].

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



Рисунок 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 [3, 9]. 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.



Рисунок 3 – Сведения, включаемые в государственный земельный кадастр (составлено автором)

Список литературы

1. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 10 января 2000 г. – № 2.
2. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 // Консультант Плюс. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/online/base/>
3. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 (ред. от 30.06.2010 г.) // Консультант Плюс. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/search/>
4. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель

- сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: постановление Главы Администрации г. Волгограда от 27 декабря 2007 г. № 2173// Официальный сайт Волгоградской области. – Режим доступа : <http://www.volgolaws.ru/>
5. Агроклиматический справочник по Волгоградской области [Текст]. – Л. : Гидрометеоиздат, 1967. – С. 4-43.
 6. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Оценка земель [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / А.А.Варламов. – М. : Колос С, 2006. – Т. 4. – 463 с.
 7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]/ А.А. Варламов, А.В. Севастьянов. – М. : КолосС, 2004. – Т. 5. – 524 с.
 8. Воробьев, А.В. Землеустройство и кадастровое деление Волгоградской области [Текст]: справочное издание / А.В. Воробьев. – Волгоград : Станица-2, 2002. – 92с.
 9. Методические рекомендации государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 4 июля 2005 г. № 145 [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа : <http://www.kadastr.ru>
 10. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учебное пособие / В.И Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : КНОРУС, 2008. – 224 с.
 11. Сводные материалы по мониторингу земель Городищенского района Волгоградской области [Текст] / Управление федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Волгоградской области. – Волгоград, 2004. – С. 1-56.
 12. Технические указания по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий на уровне субъекта Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа : <http://www.kadastr.ru>