

УДК332.334:[631.95+338.43](476)

О САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ И ВЗАИМОПОДЧИНЕННОСТИ ПОНЯТИЙ «ЗЕМЛЯ» И «ПОЧВА» ПРИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В. М. ЯЦУХНО

Белорусский государственный университет,
г. Минск, Республика Беларусь, 220030, e-mail:yatsukhno@bsu.by

О. В. ТИШКОВИЧ

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,
г. Горки, Республика Беларусь, 213407

(Поступила в редакцию 28.02.2019)

При проведении эколого-экономической оценки необходимо различать такие понятия как «земля» и «почва», что играет важную роль при ее методическом обосновании и практическом осуществлении. Успешное решение задач интенсификации и эффективного функционирования сельскохозяйственного производства, сочетающегося с мерами по сохранению и устойчивому использованию его природно-ресурсного потенциала, в первую очередь, должны базироваться на результатах объективной эколого-экономической оценки земель/почв. Как известно, последние выступают главным и незаменимым средством производства и предметом приложения труда в сельском хозяйстве, а также территориальным базисом его размещения и развития. Актуальность и практическая значимость такой оценки очевидна, ибо в ходе ее проведения отражается совместное влияние экологических и экономических факторов и условий использования земельных участков и производимой на них биопродукции агроэкосистем, и в связи с этим, требует раскрытия и уточнения таких понятий как «земля» и «почва», определение общности и различия, а также как они влияют на ход и содержание эколого-экономической оценки.

Анализ методических подходов при оценке земельных ресурсов свидетельствует, о том, что в определении их стоимости в недостаточной мере учитываются почвенно-экологические показатели и в целом свойства почв. Одной из причин этого является отсутствие на нормативно-правовом уровне самостоятельного, но взаимоподчиненного рассмотрения понятий «земля» и «почва». Все это привело к тому, что в отраслях, не связанных с использованием плодородия почв, ценность земель (земельных участков) не отражает и не учитывает значимость почв ни как природного объекта, ни как средства производства, а рассматривается лишь только как их территориальный базис. В отраслях же, ориентированных на использование почвенного плодородия, например, в сельском хозяйстве, качество земель оценивается, преимущественно со стороны абсолютизации ее биопродуктивного потенциала при фактическом игнорировании экологических функций почв и предоставляемых ими экосистемных услуг. Землю, земельные участки, как объекты оценки чаще рассматривают не как природный компонент ресурс, а только как объект недвижимости, вовлеченный в товарно-имущественные отношения. При этом потребительская стоимость слагающих их почв, обладающих определенными свойствами и функциями, часто не принимается во внимание или вовсе игнорируется [1].

Ключевые слова: земля, земельный участок, почва, эколого-экономическая оценка, сельскохозяйственные земли, экосистемы.

When conducting an environmental-economic assessment, it is necessary to distinguish between such concepts as «land» and «soil», which plays an important role in its implementation. Successful solution of the tasks of intensification and effective functioning of agricultural production, combined with measures for the conservation and sustainable use of its natural resource potential, should first of all be based on the results of an objective environmental and economic assessment of land / soil. As is known, the latter are the main and indispensable means of production and the subject of application of labor in agriculture, as well as the territorial basis of its location and development. The relevance and practical significance of such an assessment is obvious, because in the course of its conduct the joint influence of environmental and economic factors and conditions of land use and the bioproduction of agro-ecosystems produced on them is reflected, and therefore it is necessary to deal with such concepts as «land» and «soil», their unity and difference, and how they influence the course of environmental-economic assessment.

The analysis of the methodological approaches in the assessment of land resources shows that the determination of their value does not sufficiently take into account soil-ecological indicators and, in general, the properties of the soil. One of the reasons for this is the lack of an independent but mutually subordinate consideration of the concepts of «land» and «soil» at the regulatory level. All this led to the fact that in industries not related to the use of soil fertility, the value of land (land plots) does not reflect and does not take into account the significance of the soil as a natural object or as a means of production, and is considered only as their territorial basis. In industries oriented to the use of soil fertility, for example, in agriculture, the quality of land is assessed mainly from the absolutization of its bioproduktive potential while actually ignoring the ecological functions of the soil and the ecosystem services they provide. Land is often viewed not as a natural component, but as a property involved in commodity-property relations.

Under the conditions of the emergence and expansion of market relations, including in the agricultural sector of the republic, the role of land / soil as real estate objects increases markedly as a result of their being an ecological and economic non-produced asset with an accumulated stock of value that benefits the owner. such an asset due to its ownership or use [1]. At the

same time, the use value of soil components that have certain properties and functions is often not taken into account or is completely ignored.

Key words: *land, soil, ecological and economic assessment, agricultural land, ecosystem.*

Введение

В условиях становления и расширения рыночных отношений, в том числе в аграрном секторе экономики, и повышение его эффективности функционирования, экономическая значимость земель/почв как средства производства, предмета приложения труда, территориального базиса и объекта недвижимости, заметно возрастает. Отличительной чертой земель/почв как составной части природного капитала, является их дуалистическая роль, которую они выполняют. С одной стороны, они являются важной экономико-хозяйственной категорией, предопределяющей и содействующей успешному функционированию и устойчивому развитию экономики и жизнедеятельности людей, с другой – являются ключевым компонентом природной среды, выполняя важные экологические функции и предоставляя экосистемные услуги [2, 3]. Под последними современной экономической наукой и практикой понимаются нерыночные блага и выгоды, которые получает человечество от экосистем по обеспечению природными ресурсами, здоровой средой обитания, регулирования природных процессов, поддержания устойчивости окружающей среды, сохранения биоразнообразия, регулирование влаго-тепло-газообмена в биосфере, которые тем самым дополняют экономическую значимость земель/почв [4]. Это в полной мере относится и к агроэкосистемам, культивируемым в процессе осуществления земледельной практики.

Одной из причин преобладания экономически ориентированных методов оценки земель/почв является отсутствие разделения на правовом уровне содержания понятий «земля» и «почва», что привело к тому, что в отраслях, не связанных с использованием плодородия почв, ценность земельного участка, как объекта оценки, не связывается с ценностью почвы, а рассматривается лишь только как территориальный базис размещения объектов недвижимости. В отраслях же, ориентированных на использование почвенного плодородия, качество почвы оценивается преимущественно со стороны ее биопродуктивности при фактически полном игнорировании экологических функций почв и предоставлению ими экосистемных услуг. Недостаточный учет почвенного фактора при оценке земельных ресурсов заметно снижает их объективную стоимость, ибо последняя определяется в большей степени внутренними экологическими особенностями почв и в меньшей степени – внешними экономическими факторами. Об этом в свое время подчеркивал основатель почвенной науки В.В. Докучаев: «... если почвы лежат в основе главнейших факторов, влияющих на ценность и доходность земли, то само собой понятно, что при оценке земель исследования должны быть начаты с этого фактора, который и должен служить фундаментом для всех других факторов, связанных с ними генетически» [5]. Таким образом, современная практика землепользования нуждается в объективных результатах оценки земельных ресурсов, где должны быть в полной мере отражены как ресурсно-имущественные, так и экологическая составляющая ценности земель/почв.

Основная часть

В теории оценки стоимости земля рассматривается под двумя углами зрения. С одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, водами, растительным и животным миром и оценивается с позиций возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода. С другой стороны, земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиций полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка. Эта двойственность определяет основные трудности в оценке земли, рассматриваемой в качестве актива, который может принадлежать не только определенному частному лицу, но и обществу, которое в данном случае может рассматриваться как титульный или верховный собственник данного актива [6].

Одним из направлений преодоления указанных трудностей является совершенствование научного и нормативно-правового толкования понятий «земля» и «почва» с целью предотвращения их подмены друг другом и содержательного смещения. Во многих случаях в реальной практике землепользования и охраны окружающей среды это ведет не только к возникновению определенных недоразумений и неточностей, но

даже противоречит в оценочной управленческой деятельности. Мы солидарны с некоторыми исследователями, предлагающими различать почвы и земли как компоненты окружающей среды [7].

Так, почвы ограничены территорией проявления процессов почвообразования, их оценка производится и нормируется с учетом их природных свойств, определяющих экологическое состояние и отличающихся плодородием. Земельный же компонент окружающей среды представляет собой заключенный в фиксированные границы территории, природный комплекс определенного функционального назначения и использования, закрепленный законодательно. Таким образом, в отличие от почвы, которая является природным телом с характерным разнообразием экологических функций, земля и земельный участок имеют выраженную территориально-хозяйственную и социально-экономическую направленность. Важнейшим и связующим звеном в природном комплексе земельного участка, как объекта эколого-экономической оценки земель, служит почва, характеризующаяся разнообразием экологических функций, которые регулируются в основном природоохранным законодательством. Что касается таких нормативно-правовых актов, как Земельный, Водный, Лесной кодекс Республики Беларусь, Закон о мелиорации Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» почвы, как природное и национальное богатство, не рассматривается и не признается недвижимым имуществом. А это значит, что почвенно-экологические факторы нельзя отнести к экономическому активу, характеризующемуся определенным размером накопленной стоимости. Известно, что для определения величины платежей за экосистемные услуги, предоставляемые почвами, требуется их стоимостная оценка. Однако такая оценка представляет собой серьезную проблему в методологическом отношении. Это связано с тем, что большая часть природных благ, продуцирующих экосистемные услуги, и сами услуги не имеют рыночных цен, так как не вовлечены в рынок, и предоставляются их пользователям без каких-либо ограничений. По этой причине у нас в стране разработка и применение методологии оценки нерыночных благ природы, в том числе почв, идет крайне медленно. Пока этот вопрос находится на стадии обсуждения и носит в основном дискуссионный характер [8].

Определение эколого-экономической (стоимостной) оценки экосистемных услуг в настоящее время относится к числу наиболее практически востребованных задач. Прежде всего, это касается установления размера ущерба, наносимого землям/почвам в результате деятельности, который часто недооценивается или вообще игнорируется. При превращении стоимости земель/почв (как важной составной части природного капитала) из абстрактного понятия в конкретные цифры, понятные для общества, создается фактический материал, который помогает принимать точные и эффективные с точки зрения затрат решения. Актуальность этого положения очевидно, ибо до настоящего времени экономическая наука традиционно затрагивает вопросы ценности не почв, а земельных участков различных категориальной принадлежности. Использование результатов эколого-экономической оценки, в частности, сельскохозяйственных земель, путем расширения применения в ней показателей свойств и функциональных особенностей почв, позволяет более объективно отражать их ценность через эффективность вложенных в них капиталов (удобрений, мелиорантов, средств защиты растений, затрат на улучшение и охрану земель/почв и др.). Несмотря на достаточно большой научно-методический и практический накопленный опыт земельно-оценочных работ до настоящего времени полностью не решена задача выработки приемлемых и всесторонних методов оценки земель, включая почвы. Во многом это объясняется многоплановостью целей, поставленных перед такой оценкой, а также той многофункциональной ролью, которую выполняют земли/почвы в хозяйственной, экологической, природоохранной, социальной деятельности и правовом регулировании имущественных отношений человеческого общества.

К настоящему времени по результатам анализа и обобщения проблемы оценки земель, в том числе сельскохозяйственного назначения, можно выделить ряд направлений, который она затрагивает. Их отличительные особенности, краткое содержание и

решаемые практические задачи, закрепленные международными, национальными стандартами, методиками сведены в табл. 1.

Таблица 1. Основные виды стоимостной оценки земель/почв и направления использования ее результатов

Виды стоимостной оценки земель/почв	Целевое назначение результатов оценки	Состояние вопроса в Республике Беларусь
Оценка земель/почв как национального богатства и природного ресурса	Определение макроэкономических показателей эколого-экономического учета земель/почв как природного актива и отражение их стоимости в системе национальных счетов [9, 10]	Данная система оценки в республике не получила применения и находится на стадии обсуждения
Оценка земель/почв для государственных нужд в рамках государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель	Установление ставок земельного налога, определение размеров убытков и ущербов, нанесенных в результате нерационального использования земель/почв, оценки эффективности аграрного землепользования, а также использование результатов оценки в практике планирования и территориальной организации земельного фонда для сельскохозяйственных целей [11]	В 2017 г. в Республике Беларусь завершен второй тур кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, включающий оценку плодородия почв рабочих участков, оценку их технологических свойств и местоположения, оценку земли как средства сельхозпроизводства с установлением общего кадастрового балла и кадастровой стоимости сельхозземель [12]
Оценка рыночной стоимости земельных участков.	Проводится преимущественно в целях совершения сделок с недвижимым имуществом как товара (купля-продажа, передача земли в собственность по наследству, дарение, получение банковского кредита, раздел имущества и др.). Выполняется согласно международным стандартам оценки (МСО 1-4)	В 2018 г. Национальным кадастровым агентством Республики Беларусь завершена кадастровая оценка земельных участков по видам функционального использования земель, учитывающий его местоположение, физические и экономические характеристики, целевое назначение, обременение, наличие движимого имущества и др. [13]. Почвенный фактор практически не учитывается при оценке
Оценка экосистем и экосистемных услуг земель/почв	Определение ценности природных благ конкретных территорий, включая стоимость экосистемных услуг, предоставляемых землями/почвами в процессе их функционирования и хозяйственного использования [14, 15]	При оценочной деятельности данный вид оценки еще не получил широкого применения из-за недостаточной разработанной методической базы. Вопросы оценки обсуждаются, анализируются на уровне научного и экспертного сообщества [16, 17]
Оценка экологического вреда, причиненного землям/почвам	Используются для определения сумм возмещения причиненного ущерба в результате нерационального землепользования и антропогенного воздействия. Экологическая составляющая регламентируется международными и национальными нормативно-правовыми аспектами и методическими руководствами	Величина экологического вреда земель определяется степенью их химического загрязнения и интенсивностью проявления деградационных процессов на землях/почвах [18, 19]
Оценка стоимости земель/почв как основных средств в системе финансовой отчетности	Отражаются земельные активы предприятий и учреждений при бухгалтерском учете, согласно международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства»	Согласно Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, земельные участки, вложения в них, а также улучшение земель принимаются в бухгалтерском учете в качестве основных средств [20]

Примечание. Таблица разработана авторами по результатам исследований.

Как следует из содержания таблицы, в большинстве видов оценки земель/почв в основе расчета их стоимости положены хозяйственно-экономические и территориальные характеристики. В последнее время получили развитие методические подходы по определению ценности и стоимости земель, земельных участков как объектов оценки с позиций представления ими природных благ (экосистемных услуг), важнейшим поставщиком которых является слагающий их почвенный покров [21]. В международной практике данный вид ценности обозначает термин «общая экономическая ценность» [1]. Основным ее назначением является принятие более объективных решений по тому или иному функциональному использованию конкретных территорий, экологической оценки проектных решений, определение эколого-экономических последствий ограничений землепользования и др.

Как было сказано ранее, большую роль при эколого-экономической оценке имеют ограничения (обременения) в использовании земель. Землепользователь от введения

неких ограничений несет большие потери при использовании земли. На практике часто установленные ограничения землепользователь не принимает во внимание. Очевидно, если землепользователь соблюдает все установленные ограничения, то должен быть определен механизм компенсации со стороны государства от введения таких ограничений. Данный опыт наблюдается во многих развитых странах.

Введение ограничений напрямую влияет на стоимость земельного участка. В связи с этим необходимо разрабатывать методику определения стоимости таких ограничений.

Нами сделана попытка, в первом приближении, установить, насколько снижается кадастровая стоимость земельного участка при введении таких ограничений. В данном случае рассмотрены вопросы с точки зрения понятия «земля». Расчеты были осуществлены по рабочим участкам на территории землепользования РУП «Учхоз БГСХА». В табл. 2 представлена обобщенная информация по результатам расчетов по данному землепользованию.

Таблица 2. Расчет средней кадастровой стоимости ограничений землепользования РУП «Учхоз БГСХА»

Вид ограничений	Общая площадь ограничений, га	Средняя кадастровая стоимость, у.е./га	Средняя кадастровая стоимость земель с учетом ограничения, у.е./га	Средняя стоимость ограничений, у.е./га
1. Прибрежная полоса каналов, рек Проня, Лебедевка, Быстрая, Днепрец, Кривая, Городок ручья Быстрый, ручьев, прудов;	496,5	8148,8	6993,0	1155,8
2. Водоохранная зона каналов, рек Проня, Лебедевка, Быстрая, Днепрец, Кривая, Городок ручья Быстрый, ручьев, прудов;	5172,5			
3. Охранные зоны линий электропередачи;	320,1			
4. Охранная зона сетей и сооружений теплоснабжения;	0,18			
5. Придорожная полоса автомобильных дорог	1379,1			

Примечание. Расчеты авторов на основании собственных разработок.

Как видно из табл. 2, результаты исследований показывают значительное снижение кадастровой стоимости земельных участков, в связи с учетом таких ограничений при кадастровой оценке.

Заключение

Актуальность высказанного положения очевидна, ибо в настоящее время экономическая наука традиционно затрагивает вопросы использования не почв, а земельных участков различной категориальной принадлежности, что, несомненно, умаляет ключевую роль почв в оказываемых ею экосистемных услугах. Исправление данной ситуации возможно при совершенствовании эколого-экономической оценки сельскохозяйственных земель/почв путем расширения применения в ней показателей свойств и функциональных особенностей почв, а также отражение ценности почв через эффективность вложенных в них капиталов (удобрений, мелиорантов, почвомодификаторов и др.) [8].

Почва является основой и базой практически всей хозяйственной деятельности человека. Однако эта «фундаментальная» экономическая ценность почвы, до сих пор, почти не признается обществом. Почвы предоставляют множество услуг, которые представляют ценность для общества, но для которых нет развитых рынков, и поэтому они не измеряются в денежном выражении.

В настоящее время почвы в должной мере не оценены, это в дальнейшем требует разработки такой методики, которая будет учитывать все многообразие почвенных ресурсов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Методические рекомендации по оценке земли по текущей рыночной стоимости – М, Росстат, 2015. – 409 с.
2. Добровольский, Г. И., Никитин Е. Д. Сохранение почв как незаменимого комплекса биосферы: функционально-экологический подход. – М.: Наука, 2000 – 185 с.

3. Örvar J., Jonsson G., Davidsdottir B. Classification and valuation of soil ecosystem services. *Agricultural Systems*. Vol. 145, 2016. – pp. 24–38.
4. De Groot R. S., Wilson M. A., Baumans R. M. J. A typology for the classification, description and valuation of ecosystem function, goods and services. *Ecological Economics*. Vol. 41, 2007. – pp. 393–408.
5. Докучаев, В. В. Избранные сочинения, том 2. Труды по геологии и сельскому хозяйству. Госиздательство сельскохозяйственной литературы / В. В. Докучаев. – М., 1949. – 446 с.
6. Артеменков, А. И. Оценка стоимости земли в системе национальных счетов / А. И. Артеменков, О. Е. Медведева, С. В. Соловьева. – М., 2015. – 111 с.
7. Научно-правовые аспекты оценки и контроля деградации почв и земель России на основе характеристики их экологических функций / А. С. Яковлев [и др.] // *Почвоведение*. – 2015. – № 9. – С. 1124–1130.
8. Яцухно, В. М. К вопросу проведения эколого-экономической оценки земель/почв в соответствии с международными стандартами статистического учета / В. М. Яцухно // *Повышение плодородия почв и применение удобрений: мат. конф.* – Минск: ИВЦ Минфина, 2019. – С. 151–153.
9. *System of Environmental – Economic Accounting 2012. Central Framework*, UN, NY, 2014. – 347 p.
10. *SEEA Technical Note: Land Accounting*, UN, № 9, 2016. – 31 p.
11. ТКП 302-2018 (33520) Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ. Введ. 09.01.2018. – Минск: Госкомимущество, 2018. – 108 с.
12. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств: методика, технология, практика / под ред. Г. М. Мороза и В. В. Лапа. – Минск: ИВЦ Минфина, 2017. – 208 с.
13. ТКП 52.2.07-2018 (33520) Оценка стоимости земельных участков. – Минск: Госкомимущество, 2018. – 24 с.
14. *Экосистемы и благосостояние людей: рамки оценки*, Island Press, Вашингтон, 2005. – 283 с.
15. *An experimental framework for ecosystem capital accounting in Europe*. European Environmental Agency, Copenhagen, 2011. – 45 p.
16. ТКП 17.02-10-2012 (02120) Порядок проведения стоимостной оценки экосистемных услуг и определение стоимостной ценности биологического разнообразия. Охрана окружающей среды и природопользование. Введ. 15.03.2013. – Минск: РУП «БелНИЦ«Экология»», 2013. – 22 с.
17. Яцухно, В. М. Экосистемные услуги земель/почв: особенности, значение, перспективы использования / В. М. Яцухно, Г. Д. Дудко, О. В. Тишкович // *Земля Беларуси*. – 2018. – №1. – С. 35–39.
18. ТКП 17.03-02-2010 (02120) Правила и порядок определения загрязнения земель (включая почвы) химическими веществами. Охрана окружающей среды и природопользование. Земли. Введ. 19.10.2010. – Минск: Минприроды, 2010. – 19 с.
19. Указ президента Республики Беларусь «О таксах для определения возмещения вреда, причиненного окружающей среде» от 24.06.2008, № 348.
20. Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств. Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30.04.2012, № 26.
21. Методика по формированию счета операций с капиталом. Утв. Постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь от 27.01.2017, № 2. – 22 с.