**Сравнительная характеристика кадастровой стоимости черноземов юга России и Центрально-Черноземной зоны**

***Шехтер К.П.***

***аспирант***

*Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, факультет Почвоведения, Москва, Россия*

*E-mail:*[*k.shehter@mail.ru*](mailto:k.shehter@mail.ru)

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения является неотъемлемой процедурой в системе земельных отношений. Она проводится государственными бюджетными учреждениями (ГБУ) субъектов для дальнейшего определения налога и арендной платы на землю. В данном исследовании основное внимание уделено почвам и их свойствам, так как ГБУ не проводят подобный анализ. Это крайне актуально для всех субъектов и особенно важно для юга России и Центрально-Черноземной зоны. Данные территории отличаются высокой долей земель сельскохозяйственного назначения [1].

Целью данного исследования является определение влияния агроклиматических условий и негативных факторов на формирование удельных показателей кадастровой стоимости различных типов черноземов.

Методы исследования включают работу со шкалами ВИСХАГИ (областные списки почв), расчет кадастровой стоимости в соответствии с приказом № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (от 17 декабря 2021 года) [2], работу с системным программным обеспечением «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения» [3].

С помощью специализированной программы рассчитываются показатели нормативной урожайности с учетом агроклиматического потенциала, зависящего от климатических условий, в первую очередь от коэффициента увлажнения и суммы активных температур [4]. Основными сельскохозяйственными культурами возможными к выращиванию являются зерновые, картофель, сахарная свекла, подсолнечник, однолетние и многолетние травы. При расчете кадастровой стоимости учитываются рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию и возможные затраты.

Исследование показало, что средние для черноземов оподзоленных, черноземов выщелоченных и черноземов типичных статистически значимо не отличались. Различия отмечены для черноземов обыкновенных и черноземов южных. Увеличение агроклиматического потенциала для почв без негативных признаков привело к увеличению кадастровой стоимости агроландшафтов. При этом установлены закономерности к снижению кадастровой стоимости при воздействии негативных факторов. Отмечено, что при осолонцевании снижение кадастровой стоимости достигло 98%. Кадастровая стоимость слабо смытых почв уменьшилась на 58%, а сильно смытых - более 90%.

**Литература**

1. О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2023 году.– М.: Минприроды России, 2024. – 707 с.
2. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».
3. Пшеничников А.П., Носов С.И., Оглезнев А.К., Бондарев Б.Е., Гладков А.А., Сапожников П.М. Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2019611028 «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения», 2019 г.
4. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации / Под ред. С.И. Носова. М., 2010. 208 с.