

ВВЕДЕНИЕ

Эффективное развитие экономики невозможно без рационального использования и охраны земли. Важнейшую роль в этом процессе играет землеустройство, позволяющее с помощью системы инженерно-технических, экономических и юридических мероприятий организовать экологически и экономически целесообразное использование земель, обеспечить эффективную организацию территории и размещение производства.

Особое значение землеустройство приобретает в периоды крупных земельных преобразований, когда происходят массовая реорганизация сельскохозяйственных предприятий, создание новых и упорядочение существующих хозяйств, перестройка земельных отношений и перераспределение земель. В этих условиях нужны специальные меры, чтобы избежать нерационального землепользования, неудобств в организации производства и территории, развития эрозии, деградации почв, других нежелательных экологических последствий, нанесения ущерба эффективно работающим предприятиям и экономике государства в целом.

За период земельной реформы в Российской Федерации с 1991 по 1999 гг. проведена реорганизация около 24 тысяч колхозов и совхозов, осуществлена приватизация их земель на площади 115,9 млн. га. В результате этого около 12 млн. работников реорганизованных хозяйств стали собственниками земельных долей. Сформирован значительный слой крестьянских (фермерских) хозяйств, в распоряжение которых передано 13,8 млн. га земель.

В настоящее время около 44 млн. граждан имеют земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства, огородничества, животноводства.

В ведение органов местного самоуправления передано 36,4 млн. га земель 153,3 тыс. сельских населенных пунктов (с прилегающими территориями).

Перераспределение земель, введение многообразия форм собственности и хозяйствования по существу позволили сформировать в России новый земельный строй.

Вместе с тем, реформирование существующей системы земельных отношений, перераспределение земель привели к появлению негативных явлений в землепользовании. Возникли дальнотемелье, чересполосица, изломанности и неправильное расположение границ. На территориях бывших колхозов и совхозов появилось множество посторонних землевладельцев и землепользователей. Нарушилась компактность в землепользовании.

Земельная реформа коснулась в основном только земель сельскохозяйственного назначения. Не проведено разграничение земель, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности. Не выделены земли с особым правовым режимом использования.

Опыт развитых стран и России показывает, что реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, переустройства территории и регулировании земельных отношений может быть только землеустройство, в ходе которого должен обеспечиваться переход к новому земельному строю с новыми формами хозяйствования, землевладения и землепользования.

Анализ состояния землеустройства на современном этапе показывает на отсутствие четкой программы его развития, как в настоящее время, так и на перспективу. Между тем, практика показала, что в основе всех земельных преобразований должна лежать экономическая основа, определяющая главные цели, задачи и пути развития землеустройства.

Экономическая сущность землеустройства выявлена давно. Она определяется тем, что землеустройство по своей природе является социальным явлением, исторически складывающимся или развивающимся во взаимодействии различных общественных групп людей по поводу

перераспределения и присвоения земли, в определенной мере регулирующим земельные отношения. Вместе с тем землеустройство является средством хозяйственного приспособления земли к реальной экономической ситуации, что и объясняет тот факт, что в землеустроенных сельскохозяйственных предприятиях экономическая эффективность производства выше.

Учебная дисциплина «Экономика землеустройства», изучающая землеустройство как социально-экономический процесс, возникла в 20-е годы. По своему предмету и методу она существенно отличалась от смежных дисциплин «Техника землеустройства» и «Землеустроительный процесс», которые изучали инженерно-технические, землемерные, юридическо-правовые землеустроительные действия.

В 30-е годы в землеустройстве на первый план вышли организационно-хозяйственные и экономические проблемы построения и ведения сельскохозяйственного производства на крупной коллективной основе. В результате появился новый курс — «Землеустроительное проектирование», имеющий в основном экономическое содержание и поглотивший экономику землеустройства.

Развитие землеустройства и расширение его содержания привели в 60—70-е годы к дифференциации соответствующих дисциплин. К курсу землеустроительного проектирования добавились «Геодезические работы при землеустройстве», «Планирование и организация землеустроительных работ», «Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве», «Научные основы землеустройства». Все они, однако, не раскрывали в полной мере экономического содержания землеустройства, так как имели свои предметы и методы изучения. Поэтому в 1990 г. в типовой учебный план, а затем в Государственный образовательный стандарт (ГОС) подготовки инженера-землеустроителя по специальности 310900 «Землеустройство» была включена дисциплина «Экономика землеустройства». Эта дисциплина перешла также, в качестве основной, и в

новый Государственный образовательный стандарт, введенный в действие в 2000г.

«Экономика землеустройства» в соответствии с типовой учебной программой охватывает следующий круг вопросов:

- экономика землеустройства как научная дисциплина;
- землеустройство в системе общественного производства;
- показатели экономической эффективности землеустройства и их использование при планировании и организации рационального использования земель;
- экономика внутрихозяйственного землеустройства;
- экономика межхозяйственного землеустройства.

Приступая к изучению данного курса, следует, прежде всего, уяснить содержание предмета, его место среди других научных дисциплин, изучающих землеустройство. Далее раскрывается социальная природа землеустройства, его место в системе общественного производства, влияние на землеустройство объективных экономических законов, исторические и социально-экономические закономерности развития землеустройства; на этой основе определяется значение землеустройства в механизме регулирования земельных отношений, в системе управления земельными ресурсами страны, в организации рационального использования и охраны земли. Рассматриваются сущность, виды и принципы оценки экономической эффективности землеустройства, устанавливаются критерии и показатели такой оценки. Излагаются методы оценки землеустроительных решений в схемах и проектах землеустройства, порядок их составления и финансирования.

При внутрихозяйственном землеустройстве, как правило, возникает множество вариантов организации территории, имеющих различную социально-экономическую и эколого-экономическую эффективность,

поэтому важно правильно оценить их с помощью системы показателей, отсеять неприемлемые и выбрать наиболее подходящие.

В книге рассмотрены также вопросы экономики межхозяйственного землеустройства: установление оптимальных размеров землевладений и землепользования; оценка экономической эффективности производства (конкурентоспособности) образуемого или реорганизуемого сельскохозяйственного предприятия; методика расчета экономических последствий предоставления и изъятия земель для государственных и общественных надобностей, выделения земельных долей в натуре; оценка экономической эффективности ликвидации недостатков землевладения и землепользования и др.

Расчетные методики излагаются на конкретных примерах, как правило, взятых из реальной практики. Для обеспечения сопоставимости стоимостных показателей все они приводятся в ценах 1990 г. Необходимые корректировки можно осуществить по данным приложения 16.

Учебник соответствует новой учебной программе дисциплины и предназначен для студентов вузов, обучающихся по специальностям 310900 «Землеустройство», 311000 «Земельный кадастр», 311100 «Городской кадастр», а также для бакалавров и магистров, обучающихся по направлению 560600 «Землеустройство и земельный кадастр».

Учебник написан заслуженным деятелем науки Российской Федерации, членом-корреспондентом РАСХН, д. э. н., профессором С.Н. Волковым (глава ХУ1 совместно с доцентом В.В. Пименовым).

Данный учебник, по существу, представляет собой переработанное и дополненное второе издание нашего учебника «Экономика землеустройства», вышедшего в издательстве «Колос» в 1996 г.

Автор выражает признательность доценту кафедры землеустройства Госуниверситета по землеустройству Е.В. Черкашиной за большую помощь в подготовке рукописи к изданию.