УДК 631.442

DOI 10.23947/2413-1474-2018-2-1-22-33

Инструментарно-структурный механизм решения проблем землепользования в новых условиях хозяйствования**В. В. Поляков*, Н. Б. Сухомлинова****

*Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

**Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт, им. А.К. Кортунова, ДГАУ,

г. Новочеркасск, Российская Федерация

Instrumentarno-strukturny the mechanism of the solution of problems of land use in new conditions of managing**V. V. Polyakov*, N. B. Sukhomlinova****

*Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

**Novocherkassk engineering and meliorative institute, of A.K. Kortunov, DGAU,

Novocherkassk, Russian Federation

Ранее существовавшая государственная собственность на земельные ресурсы была преобразована в различные виды и формы земельной собственности, в результате чего был создан новый кластер хозяйствующих субъектов на земле: сельскохозяйственные кооперативы, акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, крестьянские хозяйства и так далее. Эти преобразования позволили в корне изменить структуру сельскохозяйственного производства, в том числе и регламент землепользования, и сам принцип использования земельных ресурсов. Появилась необходимость более четкого учета всех составляющих природно-ресурсного потенциала и особенно ландшафтов местности. Все эти процедуры должны были лечь в основу новых направлений в землеустроительной и экологической практике, в установлении системного подхода к рациональному и эффективному обустройству территории хозяйствующих субъектов и муниципальных образований в целом.

Кроме того, повсеместное осуществление земельно-оценочных работ, межевания земель, постановки всех земельных участков на кадастровый учет создали благоприятные условия для эффективной оценки единицы земельной площади и недвижимого имущества, связанного с ней, и позволили выстроить достаточно рациональную систему налогообложения земельно-имущественного

Earlier existing state ownership on land resources was transformed to different types and forms of the landed property, therefore the new cluster of economic entities on the earth was created: agricultural cooperatives, joint-stock companies, limited liability companies, country farms and so on. These conversions allowed to change the structure of agricultural production, including the rules of land-use, and the principle of land resources usage. There was a need of more accurate accounting of all components of natural and resource potential and especially of terrain landscapes. All these procedures shall form the basis of new directions in land management and ecological practice, in establishment of the system concepts to rational and effective arrangement of the territory of economic entities and municipal units in general.

Besides, universal implementation of land and evaluation operations, land surveying, settings of all land plots on the cadastral registration, created favorable conditions for effective assessment of land area units and the related real estate and allowed to build rather rational system of the taxation of a land and property complex.

Development of the instrumental-structural

комплекса.

Разработка инструментально-структурного механизма в области новых форм хозяйствования позволяет решать проблемы землепользования с учетом требований рыночной экономики.

Ключевые слова: инструмент, механизм, формирование, землепользование, экология, земельный участок, хозяйствующий субъект, виды земельной собственности, эффективность.

Образец для цитирования: Поляков, В. В. Инструментально-структурный механизм решения проблем землепользования в новых условиях хозяйствования / В. В. Поляков, Н. Б. Сухомлинова // Экономика и экология территориальных образований. — 2018. — Т.2, № 1. — С. 22–33.

mechanism in the field of new forms of managing allows solving land-use problems taking into account requirements of market economy.

Keywords: tool, mechanism, formation, land use, ecology, land plot, economic entity, types of the landed property, efficiency.

For citation: V. V. Polyakov, N. B. Sukhomlinova. Instrumental-structural mechanism of the solution of land use problems in new conditions of managing. Economy and ecology of territorial formations. 2018, V.2, no. 1. pp. 22–33.

Введение. Земельные преобразования, осуществленные как в целом по стране, так и в Ростовской области, показали, что проведение земельной реформы непосредственно связано с изменением всей системы сложившихся земельных отношений на основе отмены монополии государства на землю и введения, наряду с государственной, частной и коллективной собственности на землю, признания равенства этих видов собственности и форм хозяйствования на земле. В целом реформа ориентирована на создание условий для развития многоукладной экономики, справедливое и юридически обоснованное перераспределение земель, переход к правовым, экономическим и экологическим методам управления земельными ресурсами [1].

В ходе реформы проведено реформирование государственной собственности на землю, в результате чего учреждены формы как государственной, так и частной и коллективной собственности. Частная собственность представлена в виде индивидуальной и коллективно-долевой земельной собственности, а коллективная собственность представлена общей, кооперативной и акционерной собственностью. На базе бывших колхозов и совхозов сформированы новые формы, типы землепользований сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан: общества с ограниченной ответственностью с коллективно-долевой собственностью, ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств, акционерные общества, сельскохозяйственные кооперативы, коллективные сельскохозяйственные предприятия, крестьянские хозяйства, коллективные садоводческие и огороднические общества и др.

Осуществление передачи земли в собственность, пользование и владение гражданами и их объединениями, предприятиями, учреждениями позволило создать на первом этапе в каждом хозяйстве и районе фонды перераспределения земель на площади 228,0 тыс. га. Такой фонд был создан для целей образования крестьянских хозяйств и передачи в аренду гражданам для ведения крестьянского хозяйства.

Повсеместно в Ростовской области заявки на получение земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, как правило, удовлетворялись. Гражданам крупных и малых городов области выделялись земельные участки для организации коллективного садоводства. И на 1.01. 2016 г. площадь садоводческих товариществ и объединений в области составила 25,0 тыс. га.

Большое значение при проведении земельной реформы придавалось организации крестьянских хозяйств и их ассоциированных предприятий, образование которых осуществлялось

путем добровольного объединения самостоятельных крестьян — пайщиков земли и имущества в результате реформирования бывших хозяйств. В этом случае в задачи ассоциаций входило решать основные вопросы по:

- регулированию межкрестьянских коллективных взаимоотношений;
- внедрению эффективных форм кооперации во всех сферах деятельности и обслуживания;
- формированию сбалансированной материально-технической базы и социальной инфраструктуры коллективного пользования;
- защите законных интересов и прав крестьян-производителей перед другими предприятиями, организациями и учреждениями;
- научно-методическому и консультационному обеспечению деятельности крестьянских хозяйств и других объединений, входящих в ассоциацию.

К сожалению, отсутствие четкой законодательной базы по функционированию ассоциированных предприятий и использованию земли в них, неотработанность системы материально-технического и сервисного обслуживания, бессистемная ценовая и кредитно-финансовая политика не только не позволили выполнить поставленные задачи, но и привели к реорганизации таких ассоциаций в другие формы хозяйствования. Кроме ассоциированных крестьянских хозяйств, в области на первом этапе было образовано 10724 самостоятельных крестьянских хозяйств на общей площади 449 тыс. га. В среднем в то время на одно крестьянское хозяйство приходилось 42 гектара. В последние годы шел процесс то увеличения, то уменьшения площади крестьянских хозяйств, и по состоянию на 01.01.2016 года она составляла 1808,1 тыс. га, из них в собственности крестьянских (фермерских) хозяйств 804,8 тыс. га.

При этом земли, используемые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, не прошедшими перерегистрацию, зарегистрированными в начале земельной реформы как юридические лица, составили 52,9 тыс. га.

В наследуемом владении и пользовании крестьянские (фермерские) хозяйства имели 37,3 тыс. га, 222,4 тыс. га они арендовали из земель фонда перераспределения и 690,7 тыс. га — земель сторонних собственников.

При этом средний размер крестьянского хозяйства сегодня составляет 153,5 га. Наряду с образованием крестьянских хозяйств начало возрождаться казачье землепользование, площадь казачьих хозяйств в настоящее время составляет 27,6 тыс. га.

Процессы совершенствования земельных отношений, преобразования видов и форм собственности, организация и реорганизация форм хозяйствования в альтернативные или подобные существующим все еще продолжаются [2].

Вместе с тем, анализ проводимых мероприятий по осуществлению земельной реформы показал не только её положительные стороны в использовании земли, но и отрицательные. Прежде всего, разрушилось организационно-территориальное устройство прежних землепользований, претерпели значительные изменения севообороты, их структура и размеры, нарушились сложившиеся системы земледелия и животноводства, внесения удобрений и защиты растений, система семеноводства, а также осуществление эколого-экономических мероприятий. В результате этих нарушений происходит ухудшение качества земель. В то же время появление частнособственника на земле, значительное совершенствование земельных отношений из-за полной разбалансированности экономики, экономических отношений, ценовой и финансово-кредитной систем пока не привели к более рациональному использованию и сохранению земельных ресурсов [3].

В этой связи при проведении реформирования государственной собственности на землю следует провести более четкое разграничение самих видов и реализующих форм этой собственности и установить, что на первоначальном этапе целесообразнее всего ввести:

- государственную собственность, формами реализации которой будут федеральная, субъектная и муниципальная собственность;

- коллективную — земли всех форм сельскохозяйственных предприятий, занимающихся ведением сельскохозяйственного производства на коллективно-совместной основе с разработкой четкого механизма выхода из такого предприятия для организации при необходимости самостоятельного крестьянского (семейного) хозяйства.

- частную — земли хозяйств с коллективно-долевой собственностью, крестьянских хозяйств на семейной и индивидуальной основе, личных подсобных хозяйств, садовых участков, огородов, для индивидуального жилищного строительства и гаражей.

Введение более четкого разграничения в формах собственности на землю позволит выработать надежный механизм регулирования и стимулирования рационального использования земли во всех хозяйствующих субъектах со стороны государственных органов власти. С учетом этого следует завершить работы по разграничению всех земель по формам собственности и на этой основе провести инвентаризацию всех хозяйствующих субъектов на земле, а также всех земельных участков, которые были предоставлены всем хозяйствующим субъектам и гражданам, что позволит разработать выстроенную систему рациональной организации территории с учетом многофакторных аспектов (социальных, экономических, экологических, агротехнических, противозерозионных, биотехнологических и т.д.).

Механизм решения проблем сельскохозяйственного землепользования. Можно высказать твердое убеждение в том, что в деле рационального использования земли в условиях засушливого климата юга России большое значение имеет эколого-мелиоративное устройство территории землепользования на ландшафтной основе. Оно базируется на эколого-мелиоративной обстановке, в зависимости от нее решаются вопросы сохранения оптимального соотношения компонентов живой и неживой природы, сочетания вновь создаваемых полей (участков лугов и пастбищ) с естественными лесными массивами, водоемами, оврагами, балками и другими объектами устраиваемого ландшафта. В засушливых районах региона необходимо обеспечить экологическую стабильность и высокую биологическую продуктивность вновь создаваемых территориальных образований.

Это вызывается еще и тем, что дальнейшее интенсивное использование земельных угодий в ряде случаев негативно сказывается на устойчивости почвенно-биологической экосистемы. Чаше всего такое положение наблюдается в районах, где распаханность территории достигает предела экологической сбалансированности. В этом случае развиваются интенсивные эрозионные процессы, усиливается деградация почвенного покрова, ухудшается состояние окружающей среды. В этой связи перед аграрным сектором стоит важнейшая задача — на основе достижений науки и передовой практики, внедрения почвозащитных систем земледелия и землеустройства обеспечить охрану и повышение плодородия почв, восстановить экологическое равновесие на агроландшафтах.

Решая социальные и экономические проблемы с учетом эколого-мелиоративного устройства территории сельскохозяйственных предприятий генеральные планы использования земель в обязательном порядке должны включать вопросы рациональной эксплуатации земельных и водных ресурсов, растительного и животного мира и их воздействия на недра, и воздушный бассейн. Такой подход обуславливается тем, что на каждом земельном участке, каждом землепользовании совершается круговорот веществ и энергии, на основе чего создано учение о биосфере, составляющими которой являются биогеоценозы или экосистемы. В результате хозяйственной деятельности человека происходит изменение естественных ландшафтов, создаются искусственные биогеоценозы — агробиогеоценозы, биоценозы леса, воды и т.п. Создавая искусственные биогеоценозы на определенной территории, человек добивается выведения высокоурожайных сортов культурных растений, преобразований ландшафтов и организации четкого взаимодействия системы «человек — земля — землепользование». Происходящие изменения при устройстве землепользования любого хозяйства с учетом активизации человеческого фактора приводят к изменению ландшафтов, к нарушению естественных связей. В

этой связи современные проекты территориального устройства должны в полной мере отвечать требованиям образования экологических систем с комплексом взаимодействующих естественных и вновь создаваемых ландшафтов. Такой подход составляет основу его стабильности и высокой биологической продуктивности [4].

Важным принципом землепользования является установление рационального соотношения распаханых и охраняемых территорий. Каждый ландшафт делится на различные типы: равнинный, холмистый, гористый и пойменный. В этой связи при эколого-мелиоративном устройстве землепользований следует сохранять их особенности и характерные черты. И здесь необходимым условием устойчивости ландшафта выступает установление правильного соотношения между естественными и антропогенными его элементами. При этом в зонах с отработанным земледелием необходимо при возможности сохранять сложившуюся структуру земельного фонда, которая характеризуется определенным соотношением площадей сельскохозяйственных угодий (пашни, садов, сенокосов, пастбищ), лесов, кустарников, болот, дорог, водных источников и др. Например, при изменении ландшафта землепользований сухостепной зоны важно установить оптимальное соотношение между пашней и растительностью (древесной и травянистой). Так, на основе многочисленных исследований и данных передового опыта для хозяйств степной части Северного Кавказа и Нижнего Поволжья оптимальное соотношение поле — растительность (древесная) составляет 90–95 : 10–5 и 85–90 : 15–10 или 95% поле — 5% леса, 90% поле — 10% лесонасаждений. Большое значение при этом имеет установление нормативов площадей поля и естественной травянистой растительности. К примеру, в степной зоне это соотношение должно быть 85–75 : 15–25, а сухостепной — 55–45 : 45–55, полупустынной — 10–5 : 90–95.

В агроландшафтах, которые создаются в результате эколого-мелиоративного устройства землепользований хозяйств различных форм собственности, происходят изменения рельефа, растительного покрова, а также микроклимата и биоценозов. Планировать эти изменения необходимо, прежде всего, из потребностей рационального и эффективного ведения сельскохозяйственного производства, в первую очередь использования земли. Особое внимание следует уделять формированию полей севооборотов, пастбищных и сенокосных участков.

Большое значение приобретают отношения производства и экологии землепользования, решение вопросов усиления природоохранных функций в условиях интенсификации использования земель, влияния рентных отношений на экологизацию землепользования, совершенствования экономического механизма управления экологической деятельностью хозяйства.

В последнее время немаловажную роль играет решение социальных проблем экологии землепользования. В этой связи главным условием социальной экологизации землепользования должно быть оптимальное воспроизводство природной среды жизнедеятельности человека. Причем основной проблемой экологии землепользования в современных условиях выступает последовательность осуществления перечисленных мероприятий. Как показывает и наш, и зарубежный опыт, главной предпосылкой эффективности принимаемых мер по экологизации землепользования может быть только их системность, и только в комплексном единстве они могут принести обнадеживающие результаты по сохранению окружающей среды.

На основе вышеизложенного и с учетом многообразия форм хозяйствования и различных типов землепользования на территории сельского муниципалитета следует проводить эколого-мелиоративное землеустройство двух видов: государственное землеустройство, т.е. устройство территории всего сельского муниципалитета (в дальнейшем — объекта), которое должно разрабатываться за счет бюджетных средств, и частное (или индивидуальное) землеустройство, более подробная организация территории отдельного сельскохозяйственного предприятия, организации или гражданина проводится за их счет [5].

Состав проекта государственного землеустройства:

1. Современная характеристика объекта:

- природная характеристика объекта;
- состояние развития экономики и сельскохозяйственного производства в частности;
- использование земельного фонда объекта;
- земельные отношения и формы собственности;
- распределение земель по категориям землепользователей;
- количественная и качественная характеристика земельных ресурсов;
- землеобустроенность территории.

2. Организация рационального использования земельных ресурсов объекта:

- совершенствование форм собственности;
- перераспределение земель между землепользователями;
- выявление земель для освоения;
- изменение поселковой границы сельских населенных пунктов.

3. Развитие экономики объекта землеустройства:

- развитие растениеводства и животноводства (коллективные предприятия);
- развитие экономики фермерских хозяйств;
- развитие подсобных отраслей и промыслов;
- развитие личных подсобных хозяйств граждан;
- развитие садоводства и огородничества.

4. Социальное обустройство территории:

- размещение населенных пунктов;
- размещение производственных центров;
- развитие инженерных коммуникаций;
- культурно-бытовое и рекреационное обслуживание населения, связанного с использованием земель.

5. Земельно-кадастровая оценка территории.

6. Внутрихозяйственная организация:

- территории сельскохозяйственных предприятий;
- трансформация угодий.

7. Экологические мероприятия при организации рационального использования земли:

- разработка мероприятий по защите почв от эрозии и дефляции — засоления и заболачивания;
- защита земель от антропогенных воздействий;
- рекультивация нарушенных земель;
- разработка мероприятий по охране и повышению плодородия почв, деградированных земель;

• мероприятия по охране земель и окружающей среды, в т. ч. режим использования охраняемых объектов и консервация полностью деградированных земель.

8. Разработка прогноза по улучшению использования земельных ресурсов землеустраиваемого объекта:

- обеспечение земельного фонда геофизическими, аэрофотогеодезическими и космическими съемками;
- проведение почвенных, геоботанических и др. обследований;
- мониторинг земель;
- разработка предложений по совершенствованию земельного кадастра;
- прогнозирование использования земельного фонда на перспективу (10–15 лет).

Состав проекта частного (индивидуального) землеустройства коллективного предприятия, крестьянского (семейного) хозяйства, личного подсобного хозяйства, подсобного хозяйства предприятия и других землепользователей.

1. Современное состояние землепользования и сельскохозяйственного производства:

- изученность территории и обеспеченность картографическими и обследовательскими материалами;

- количественное и качественное состояние земель;

- кадастровая оценка земель;

- экономическая характеристика земель.

2. Перспектива использования земель:

- размещение производственных подразделений и усадебных центров;

- трансформация угодий;

- освоение новых земель;

- размещение угодий и севооборотов;

- устройство территории севооборотов;

- устройство многолетних насаждений;

- устройство сенокосов и пастбищ.

3. Разработка технологических процессов в земледелии и животноводстве:

- технология размещения культур по полям севооборотов;

- технология выращивания культур в севооборотах;

- технология выращивания различных многолетних насаждений;

- технология выращивания животных и птиц.

4. Разработка мероприятий по охране продуктивности земель.

5. Экологическое обеспечение землепользования.

6. Внедрение мониторинга земель.

7. Разработка мероприятий по повышению доходности предприятия.

Для правильного решения вопросов рационального использования земельных угодий, научно обоснованной организации землепользований и регулирования земельных отношений необходимо располагать достоверными, полными и всесторонними сведениями о земле, её количестве, качестве и естественных производительных свойствах, о природном и хозяйственном состоянии, правовом положении и современном использовании. Это необходимо, потому что земли различных районов неодинаковы по своим свойствам и пригодности для сельскохозяйственного использования, они по-разному влияют не только на урожайность сельскохозяйственных культур, но и на производственные издержки, производительность труда, размер валового продукта и чистого дохода. Все эти вопросы решает оценка земель, которая составной частью входит в государственный земельный кадастр [6].

Содержание оценки земли складывалось и развивалось в зависимости от поставленной цели и задач практического применения земельно-оценочных данных. В условиях частной собственности на землю сельскохозяйственная таксация ставила своей целью:

- определение капитальной стоимости (цены) земли для купли-продажи, сдачи земель в аренду, выдачи ссуд под залог земли;

- междолевой землеустройство и раздел земли между наследниками;

- определение земельного налога;

- решение земельных споров;

- возмещение потерь за убытки, понесенные вследствие стихийных бедствий и др. причин.

В условиях административно-хозяйственной системы управления сельским хозяйством на передний план выдвигаются задачи управленческого характера:

- анализ хозяйственной деятельности;

- планирование производства и закупок сельскохозяйственной продукции;
- дифференциация закупочных цен.

В период экономической реформы при хозрасчетных принципах хозяйствования земельно-оценочные показатели могут быть использованы для решения практических задач:

- анализ и планирование хозрасчетной деятельности;
- организация рационального использования земли, определение оптимальных размеров производственных подразделений;
- регулирование хозрасчетных и земельных отношений, обоснование оплаты труда, арендной платы за землю.
- контроль за использованием и охраной земель;
- разрешение земельных споров;
- установление размера компенсации убытков в связи с изъятием и перераспределением земель, стихийными бедствиями;
- определение цены земли и земельного налога [7].

Оценка земель включает бонитировку почв и экономическую оценку земель, которые образуют единый процесс определения их производительной способности, поскольку естественные и приобретенные свойства почв, технологические особенности и местоположение земель, интенсивность производства одновременно и в тесной взаимозависимости оказывают влияние на производительность земледельческого труда.

Бонитировка почв устанавливает их относительную пригодность по основным факторам и уровень ценности земель для возделывания сельскохозяйственных культур по природным свойствам почв при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия, измерения бонитета почв производится в относительных величинах и баллах. Экономическая оценка земель характеризует их производительную способность как средства производства с помощью системы натуральных и стоимостных показателей [8].

Бонитировке почв и оценке земли подлежат пашня, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища с учетом их состояния — богарные, орошаемые, осушенные.

Бонитировка почв проводится по основным устойчивым во времени свойствам почв, коррелирующих со средней многолетней урожайностью культур на этих почвах. Таксономической (оценочной) единицей оценки земель служит почвенная разновидность или группа экологически близких почв.

При бонитировке почв выбирают главные свойства (бонитировочные показатели), которые существенно влияют на урожайность культур. В различных почвенных зонах эти признаки могут быть разными.

Бонитировка почв начинается с составления списка почв оцениваемой территории. Затем определяются средние бонитировочные показатели каждой почвы. Построение бонитировочной шкалы начинается с выбора лучшей почвы, у которой числовые показатели всех положительных оценочных признаков будут самыми высокими. Самый высокий показатель признака оценивается в 100 баллов. Относительно его рассчитываются показатели этого признака для других почв.

В Ростовской области за 100 баллов приняты наивысшие показатели по:

- содержанию гумуса в пахотном слое — 7% (Б₁);
- мощности гумусового слоя — 135 см (Б₂);
- запасам гумуса в гумусовом слое — 600 т/га (Б₃);
- содержанию физической глины (частиц менее 0,01 мм) в пахотном слое — 60% (Б₄).

Совокупный почвенный балл почвы определяется путем извлечения корня четвертой степени из произведения баллов по признакам почв.

Оценка сельскохозяйственных угодий произведена по двум аспектам:

1. Оценка земель по эффективности возделывания отдельных культур (или групп) — частная оценка по зерновым, кукурузе на зерно, подсолнечнику, кукурузе на силос, однолетним и многолетним травам.

2. Оценка земель в целом по угодьям — общая оценка.

Показателями частной оценки были приняты:

- нормальная урожайность ц/га, баллы;
- окупаемость затрат, руб./руб.;
- выход продукции на 100 руб. затрат/ц;
- дифференциальный доход, руб./га;
- себестоимость продукции, руб./ц;
- приведенные затраты, руб./ц;
- фондоемкость, руб./га;
- трудоемкость, чел./час/га, чел./час/ц;
- текущие затраты (всего), руб./га;
- производительность труда на полевых работах, баллы.

В показатели общей оценки входят:

- валовая продукция, баллы;
- окупаемость затрат, баллы;
- дифференциальный доход, руб./га;
- выход кормовых единиц, ц/га;
- себестоимость кормовых единиц, руб./га;
- фондоемкость, руб./га, баллы;
- трудоемкость, чел.-час/га, баллы;
- затраты (всего), руб./га;
- нормативный выход кормовых единиц, баллы.

Совокупный почвенный балл сельскохозяйственных угодий области следующий: пашня — 53, многолетние насаждения — 64, сенокосы — 34, пастбища — 21, а средневзвешенный показатель равен 46 баллам.

В начале 1990-х годов институтом ЮжНИИгипрозем выполнены работы по внутрихозяйственной оценке земель 1100 хозяйств области, которая стала составной частью областной оценки, проводилась для её развития и вошла в государственный земельный кадастр каждого хозяйства [9].

Внутрихозяйственная оценка земель проводилась в трех аспектах, характеризующих землю как главное средство производства в сельском хозяйстве:

- как средство труда земля оценивалась по свойствам и признакам, определявшим плодородие (бонитировка почв и оценка по урожайности сельскохозяйственных культур);
- как предмет труда земля оценивалась по технологическим свойствам (энергоемкость, контурность, рельеф, каменистость) и по местоположению земли относительно хозяйственного центра;
- как средство производства земля оценивалась по совокупности свойств и признаков, определяющих производительность труда и эффективность затрат в земледелии (экономическая оценка земель) [10, 11].

Показатели внутрихозяйственной оценки положены в основу расчета земельных паев в районах и хозяйствах, передаваемых в собственность граждан. Кроме того, показатели оценки используются при установлении платы за землю в виде земельного налога, арендной платы и цены земли. Выработка четкого механизма в этом деле позволит значительно изменить отношение к земле как к главному природному ресурсу.

Одновременно с этим в области были начаты работы по мониторингу земель. За прошедший период в соответствии с разработанной программой по мониторингу земель выполнены следующие виды работ:

- обобщение материалов почвенных и геоботанических обследований;
- составление карт негативных процессов в М 1:300000:
 - водной эрозии и дефляции почв;
 - подтоплений, переувлажнений, заболачиваний и вторичных засолений;
 - изменений запасов гумуса;
 - нарушенных земель;
 - деградации природных кормовых угодий и опустыниваний;
 - загрязнения радионуклидами;
 - загрязнения тяжелыми металлами.

В качестве обобщающего материала наблюдаемых негативных процессов составлена карта ландшафтно-экологического районирования территории области в масштабе 1:300000.

На этой основе была создана сеть постоянно действующих полигонов и стационарных реперных участков, где проводятся наблюдения за изменением качества и количества земли и её почвенного покрова. По результатам наблюдений был создан банк данных о наличии и состоянии земельных ресурсов по землепользованиям, административным районам и области в целом. Все данные этого банка как первичный материал представлены в табличных формах. Создается программа занесения показателей в память персональной ЭВМ.

Заключение. Оценочные показатели земли и мониторинга земель оказали существенное влияние на дальнейшее совершенствование земельных отношений на селе, землепользование коллективных сельскохозяйственных предприятий и граждан, позволили в корне изменить отношение к земле и на этой основе создать условия для проведения кадастровых работ, ее рационального и эффективного использования.

Таким образом, проведенные широкомасштабные работы по формированию различных видов и форм собственности на землю и внедрение на этой основе различных форм хозяйствования позволили создать благоприятные условия для повсеместного проведения земельно-кадастровых работ, направленных как на эффективное использование земельных ресурсов, так и на повышение ответственности за использование каждого гектара земельных угодий с учетом внедрения новых высокоэкологических технологий при организации землепользований хозяйствующих субъектов [11].

Библиографический список

1. Чешев, А. С. История земельных отношений / А. С. Чешев, И. П. Фесенко. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2000. — 274 с.
2. Овчинникова, Н. Г. Эколого-экономические условия формирования и развития землепользования в современных условиях / Н. Г. Овчинникова, А. С. Чешев. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2010. — 211 с.
3. Чешев, А. С. Земельные ресурсы Ростовской области и их хозяйственное использование / А. С. Чешев, Н. Б. Сухомлинова. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2005. — 200 с.
4. Чешев, А. С. Организационно-хозяйственные аспекты использования орошаемых земель / А. С. Чешев, А. В. Дьяченко, Л. Г. Долматова. — Москва : Вузовская книга, 2011. — 220 с.
5. Поляков, В. В. Земельно-имущественный комплекс муниципального образования: социо-эколого-экономические аспекты / В. В. Поляков, Н. Б. Сухомлинова, А. С. Чешев. — Ростов-на-Дону : Вузовская книга, 2015. — 238 с.
6. Организационно-хозяйственные аспекты использования и оценки земель / под ред. А. С. Чешева. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 1998. — 224 с.

7. Долматова, Л. Г. Социо-эколого-экономические аспекты территориального планирования использования и охраны земельных ресурсов / Л. Г. Долматова. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2012. — 258 с.
8. Чешев, А. С. Земельный кадастр : учебник для вузов / А. С. Чешев, И. П. Фесенко. — Москва : Изд. Приор, 2000. — 368 с.
9. Чешев, А. С. Процедура оценки сельскохозяйственных земель Российской Федерации / А. С. Чешев. — КНР. Изд. – НТИ по развитию земель Китая. 1994.
10. Использование и оценка земельных ресурсов / А. С. Чешев [и др.]. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2007. — 262 с.
11. Сухомлинова, Н. Б. Эффективное использование земель в условиях реформирования сельскохозяйственного производства / Н. Б. Сухомлинова. — Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2006. — 232 с.

References

1. Cheshev, A.S., Fesenko I.P. Istoriya zemelnikh otnosheniy. [The history of land relations.] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2000, pp. 274 (in Russian).
2. Ovchinnikova, N. G., Cheshev, A.S. Ekologo-ekonomichesky usloviya formirovaniya i razvitiya zemelepolzovaniya v sovremennikh usloviyakh. [Eco-economical conditions of formation and development of land use in modern conditions] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2010, pp. 211 (in Russian).
- 3 Cheshev, A.S., Sukhomlinova, N.B. Zemelnii resursi Rostovskoy oblasti i ikh khozyaistvennoe ispolzovanie [Land resources of the Rostov region and their economic use] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2005, pp. 200 (in Russian).
4. Cheshev, A.V. Dyachenko, L.G. Dolmatova, L.G. Organizatsionno-khozyastvennii aspekti ispolzovaniya oroshaemikh zemel. [Organizational and economic aspects of the irrigated lands usage.] Moscow: High school book, 2011, pp. 220 (in Russian).
5. Polyakov, V. V., Sukhomlinova N.B., Cheshev A.S. Zemelno-imushestvenniy kompleks munitsipalnogo obrazovaniya. [Land and property complex of municipal unit: sotsio-ekologo-economic aspects.] Rostov-on-Don: High school book, 2015, pp. 238 (in Russian).
6. Organizatsionno-khozyaistvennii aspekti ispolzovaniya i otsenki zemel. [Organizational and economic aspects of use and assessment of lands.] Under the editorship of A.S. Cheshev. Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 1998, pp. 224 (in Russian).
7. Dolmatova, L. G. Sotsio-ekologo-ekonomicheskie aspekti territorialnogo planirovaniya ispolzovaniya i okhrani resursov. [Social, ecological and economic aspects of spatial planning the use and protection of land resources.] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2012, pp. 258 (in Russian).
8. Cheshev, A.S., Fesenko, I.P. Zemelniy kadastr. [Land registry: the textbook for higher education institutions.] Moscow: Prod. Prior, 2000, pp. 368 (in Russian).
9. Cheshev, A.S. Protsedura otsenki selskokhozyaistvennokh zemel Rossiyskoy Federatii. [Assessment procedure of farmlands of the Russian Federation.] PRC. Prod. NTI on development of the lands of China, 1994 (in Russian).
10. Cheshev, A.S. Ispolzovanie i otsenka zemlnikh resursov. [Use and assessment of land resources.] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2007, pp. 262 (in Russian).
11. Sukhomlinova, N. B. Effektivnoe ispolzovanie zemel v usloviyakh reformirovaniya selskokhozyatvennogo proizvodstva. [Effective use of lands in the conditions of reforming of agricultural production.] Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2006, pp. 232 (in Russian).

Поступила в редакцию 15.12.2017
Сдана в редакцию 15.12.2017
Запланирована в номер 22.01.2018

Received 15.12.2017
Submitted 15.12.2017
Scheduled in the issue 22.01.2018

Об авторах:

Поляков Вячеслав Владимирович,
доцент кафедры «Экономика
природопользования и кадастра» Донского
государственного технического университета,
(РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону,
пл. Гагарина, 1), кандидат экономических
наук,
polakoww@rambler.ru

Сухомлинова Наталья Борисовна,
заведующая кафедрой «Землепользование и
землеустройство» Новочеркасского инженер-
но-мелиоративного института им. А.К. Кортун-
нова, ДГАУ, (РФ, 346428, г. Новочеркасск,
ул. Пушкинская, 111), доктор экономических
наук, профессор,
na_bor@inbox.ru

Authors:

Polyakov, Vyacheslav V.,
associate professor of "Economy of
environmental management and inventory"
Department, Don state technical university,
(Russian Federation, 344000, Rostov-on-Don,
Gagarin Square, 1), Candidate of Economic
Sciences,
polakoww@rambler.ru

Sukhomlinova, Natalya B.,
head of the Land use and land management De-
partment, Novocherkassk Engineering Institute,
named after A.K. Kortunova, DSAU, Novocher-
kassk, Puskinskaya str 111, doctor of economics,
professor,
na_bor@inbox.ru