Болкунова Наталья Николаевна. Социально-экономические основы сельскохозяйственного землепользования пригородной зоны г. Воронежа : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 : Москва, 2000 156 c. РГБ ОД, 61:01-8/868-5

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава I. Теоретические положения формирования сельско хозяйственного землепользования пригородных зон крупных промышленных центров 9**

1.1. Совершенствование теории землепользования и расселения пригородных зон крупных городов 9

1.2. Развитие теории земельного кадастра при формировании пригородных зон крупных городов 25

1.3. Анализ зарубежного опыта в области регулирования землепользования 39

**Глава II. Методические положения формирования пригородной зоны г. Воронежа 46**

2.1. Анализ использования земельного фонда пригородной зоны г. Воронежа 46

2.2. Особенности системы расселения и землепользования в пригородной зоне г. Воронежа 57

2.3. Методические положения формирования пригородной зоны г. Воронежа 77

**Глава III. Совершенствование экономического механизма формирования системы сельскохозяйственного землепользования и расселения 89**

3.1. Совершенствование методических положений формирования сельскохозяйственного землепользования 89

3.2. Совершенствование методики стоимостной оценки земель под жилой застройкой 104

3.3. Методические положения определения платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций 117

Выводы и предложения 130

Список использованной литературы 133

Приложения 147

* [Развитие теории земельного кадастра при формировании пригородных зон крупных городов](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/socialno-jekonomicheskie-osnovy-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanija-prigorodnoj.html#692181)
* [Особенности системы расселения и землепользования в пригородной зоне г. Воронежа](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/socialno-jekonomicheskie-osnovy-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanija-prigorodnoj.html#692182)
* [Методические положения формирования пригородной зоны г. Воронежа](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/socialno-jekonomicheskie-osnovy-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanija-prigorodnoj.html#692183)
* [Совершенствование методики стоимостной оценки земель под жилой застройкой](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/socialno-jekonomicheskie-osnovy-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanija-prigorodnoj.html#692184)

**Введение к работе**

**Актуальность исследования.**

Современный этап развития земельных отношений в Российской Федерации можно характеризовать, как период преобразования земельного строя в связи с изменением политико-экономической ориентации общества. Основными признаками данного явления являются развитие новых видов землепользования и хозяйствования на земле, включая собственность на землю.

В соответствии с Конституцией РФ земля в нашей стране может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (1). Согласно действующему законодательству земельные участки отнесены к недвижимости, собственники которой вправе реализовать свои права без ограничений (пользование, владение, распоряжение). Земля становится объектом товарно-денежных отношений, и как любой товар имеет свою цену. Это обуславливает необходимость совершенствования методических положений землепользования реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий, адекватного определения стоимостной оценки земли под застройкой, а также методических подходов к определению платы сельскохозяйственным производителям со стороны сервитутопользователей - собственников различных инженерных сетей и коммуникаций.

Особую актуальность эти проблемы приобретают в пригородной зоне крупного промышленного центра, каким является город Воронеж.

Вопросам совершенствования землепользования крупных сельскохозяйственных предприятий и кадастра земель были посвящены исследования Н.Н. Бурихина, А.А. Варламова, П.Ф. Веденичева, С.Н. Волкова, Г.И. Горохова, И.В. Дегтярева, В.Я. Заплетина, С.Н. Кабаковой, М.О.Лоцмера, Т.Н. Магазинщико-ва, В.А. Махта, Я.М Мауля, Н.А. Мицай, СВ. Ткачука, В.П. Троицкого, С.А. Удачина, Я.М. Цфасмана, С.Д. Черемушкина, B.C. Шаманаева и других.

Многие из приведенных научных исследований, имеющих, большое научное и практическое значение, были выполнены в дореформенный период для

5 условий крупных колхозов и совхозов. В связи с этим многие вышеуказанные

вопросы в условиях проведения земельной реформы остаются не разработанными и требуют более глубокого детального изучения.

Вышеизложенным и определяется актуальность настоящего исследования.

**Целью и задачей исследования**является научное обеспечение, разработка и внедрение методических рекомендаций по обоснованию размеров землепользования вновь образуемых сельскохозяйственных предприятий, обоснование размера стоимостной оценки земли на застроенных территориях, платы за сервитута сельскохозяйственным землепользователям. Для достижения поставленной цели в рамках диссертационного исследования решены следующие задачи:

обоснована методика формирования землепользовании сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности;

создана расчетно-нормативная база формирования новых землепользовании в зависимости от их геометрической формы, размещения хозяйственного центра и среднего расстояния;

предложена методика расчета стоимостной оценки земли под жилой застройкой в зависимости от этажности жилых домов и размещения в пределах населенного пункта;

разработана методика обоснования платы за сервитутные земли под линейными инженерными коммуникациями.

На основе исследования и методологического обоснования все названные задачи доведены до уровня практического применения.

***Предметом исследования***в диссертационной работе являются процессы формирования землепользовании различных форм хозяйствования и собственности, а также оценки застроенных земель.

*Объектом исследования*являются земли сельскохозяйственных предприятий, жилой застройки и обремененные участки линейными инженерными коммуникациями пригородной зоны г. Воронежа.

***Теоретической и методологической*основой исследований послужили:**философско-диалектические методы познания; труды классиков экономической теории; работы отечественных и зарубежных ученых, посвященных землеустройству; теория вероятностей и математической статистики; методы стоимостного анализа, экономико-математического моделирования; а также законодательные, нормативные и методологические материалы федерального и регионального уровней.

*Научная новизна*диссертационной работы состоит: в формировании на-учнообоснованной системы землепользовании сельхозпредприятий в условиях многоукладной экономики; в формировании новой философии единства хозяйственного центра и оптимального размера обслуживаемой им сельскохозяйственной территории; в определении стоимостных показателей оценки земли, застроенной жилыми домами; в установлении размера платы сельскохозяйственным землепользователям за обремененные земли (сервитуты) от линейных инженерных сетей.

*Достоверность работы*базируется на репрезентативном массиве информации и на материалах постоянного отслеживания изменения структуры землепользовании Воронежской области и пригородной зоны с 1926 по 1999годы; надежности методов и критериев значимости и оценки полученных результатов; исследованиях и анализе фактических стоимостных расчетов по земле, находящейся под жилой застройкой; плате за обремененные земли от линейных инженерных сооружений, на внедрении результатов методических разработок в практическую деятельность проектных институтов системы Рос-НИИгипрозем, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству.

*Практическая значимость*полученных результатов направлена на обоснованность формирования сельскохозяйственных землепользовании; обос-

7 О внедрении результатов работы и опыта практической деятельности

диссертантка докладывала на научных конференциях ГУЗа, Воронежского государственного аграрного университета им. К.Д. Глинки, Воронежской государственной архитектурно - строительной академии за период 1995-2000 годы.

Исследования имеют практическое применение в проектной работе институтов РосНИИгипрозем, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству и в учебном процессе землеустроительных факультетов России.

**Основные положения диссертации, выносимые на**защиту:

1. Усовершенствованы теоретические и методические положения землепользования, расселения и стоимостной оценки застроенных и обремененных земель пригородных зон крупных промышленных центров.
2. Методические положения совершенствования землепользовании реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий в условиях формирования многоукладной экономики.
3. Методика проведения и обоснования стоимостной оценки земли под жилой застройкой.
4. Методические подходы к определению платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям владельцами линейных инженерных коммуникаций.

*Личный вклад соискателя.*Диссертационная работа является завершенным научным трудом, выполнена соискателем самостоятельно с учетом отечественного и зарубежного опыта по изучаемым проблемам. В ней усовершенствованы теоретические и методические основы землепользования, стоимостной оценки застроенных территорий и платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям, раскрыты возможности решения этих проблем в процессе землеустройства.

*Публикации.*По теме диссертации опубликовано 6 научных работ объемом 1,6 п.л.

**>**

**8 *Объем и структура работы.***Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, выводов и предложений. Содержит страниц текста, в работе приведено 36 таблиц, 7 рисунков, 10 формул и 9 приложений. Библиография включает 147 наименования источников, в том числе 7 на иностранных языках.

## Развитие теории земельного кадастра при формировании пригородных зон крупных городов

В нашей стране к началу последних реформ сложился уникальный многоцелевой Государственный земельный кадастр (ГЗК) как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, призванная решить задачи управления в различных сферах экономики. (рис.2)

Земельный кадастр требует привлечения колоссального количества разнохарактерных сведений по геодезии, картографии, охране окружающей среды, системе землепользования и социальному развитию территории, инженерной и транспортной инфраструктуре, принадлежности и качественном состоянии зданий и сооружений, а также по принимаемым планировочным, инженерно-техническим, законодательным решениям о дальнейшем развитии территорий на ближайшую и дальнюю перспективу.

Потребность в поступлении регулярных платежей за земли, осуществление сделок с земельными участками, активизация земельного оборота - все это неразрывно связано с земельным кадастром. Государственный земельный кадастр как инструмент управления землями, призван обеспечить органы управления всех уровней информацией о состоянии и рациональном использовании земель в стране, а также удовлетворять информационный спрос на рынке недвижимости. Создание такой системы требует современных подходов к созданию и ведению ГЗК на качественно новой законодательной основе.

В настоящее время нормативно-правовая база ГЗК на федеральном уровне представлена Земельным кодексом РСФСР (статьи 110-111), Гражданским кодексом РФ, федеральными законами "О государственном земельном кадастре", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", указами Президента РФ и Постановлениями Правительства РФ, которые обеспечивают главным образом его регистрационную часть. Все остальные подсистемы ГЗК остались не отрегулированными существующим законодательством, что негативно сказывается на его правоприменительной практике. Государственный земельный кадастр РФ понимается как единая государственная информационная система, содержащая совокупность документов и сведений о правовом режиме земель, их распределении по категориям, собственникам земель, землевладельцам, арендаторам и другим держателям прав, о видах использования земель, их качестве и экономической ценности.

Ведение ГЗК включает в себя формирование земельных участков, проведения государственного учета земель (земельных участков), их качественной оценки и государственной регистрации.

Именно такой порядок ведения ГЗК и регламентация всех процедур кадастрового процесса позволяют обеспечить процессуальную определенность и единообразие на всех уровнях федерального закона "О государственном земельном кадастре РФ", утвержденном в январе 2000 г.

Анализ федерального закона "О государственном земельном кадастре" показывает, что его концепция повторяет ошибки федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; не соответствует законодательству Российской Федерации (например, введение понятия "территориальные зоны" будет противоречить статьям 37,40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми зоны градостроительной деятельности являются объектом градостроительного, а не земельного кадастра); смешивает и подменяет понятия, используемые различными отраслями законодательства (например, термин "зонирование" используется для перспективного планирования будущего использования объекта, тогда как Государственный земельный кадастр содержит информацию о существующем объекте) и т.д.

Более того, просматривается тенденция навязывания показателей характеристик земель городов и иных поселений в ущерб показателям других категорий земель, особенно земель сельскохозяйственного назначения. Как известно, земли сельскохозяйственного назначения - земли особо ценные. Приоритет сельскохозяйственных земель, особенно в пригородных зонах, признается во всем мире. Соблюдение данного принципа в значительной мере обеспечивает продовольственную независимость государства. ГЗК СССР, а затем и Российской Федерации сведениям о землях сельскохозяйственного назначения всегда отводил центральное место. Например, система показателей земель этой категории - самая развернутая и объемная по сравнению с другими категориями земель - позволяла долгое время считать, что ГЗК имеет сельскохозяйственную направленность.

Предложенные в новом Федеральном законе показатели качества сельскохозяйственных земель не позволяют объективно определить степень пригодности земель к возделыванию сельскохозяйственных культур, продуктивность земель, соблюсти требования земельного законодательства, основанные на данных ГЗК, как хозяйствующим субъектам, так и органам управления землями всех уровней.

Такая концепция Федерального закона не случайна - это результат подмены приоритета земли как природного ресурса - основы жизни и деятельности населения, проживающего на соответствующей территории, - на приоритет земли как недвижимого имущества.

Уже сейчас в некоторых субъектах Российской Федерации начали появляться законы, разрешающие куплю-продажу земли, в том числе и иностранцам (Саратовская, Челябинская и Самарская области, Татарстан). Опыт становления земельного рынка в Саратовской области позволил выявить как позитивные, так и негативные стороны оборота земель. Там была принята за практику продажа земельных участков или права их аренды гражданам и юридическим лицам через аукционы. По данным Саратовского облкомзема, за 11 месяцев 1998 года проведено 93 аукциона внутри области и один аукцион в г. Москве.

## Особенности системы расселения и землепользования в пригородной зоне г. Воронежа

В развитии Воронежской агломерации, самой большой в ЦЧР, наиболее полно и значительно проявляется влияние г. Воронежа.

В пригородной зоне, кроме г. Воронежа, насчитывается 2 города и 8 поселков городского типа, в которых проживало на 1.01.1998 г. 1046,8 тыс. человек населения (44).

Формирование сети городских поселений пригородной зоны прошло длительный исторический путь. Здесь существуют населенные пункты, возникшие в эпоху феодализма, в капиталистический и особенно в советский период.

Городские поселения, возникшие на территории пригородной зоны в эпоху становления и укрепления централизованного Русского государства в XVI-XVII в.в, должны были выполнять в то время главным образом воєнно 58 оборонительные функции. Это были города - крепости. Для их создания выбирались места удобные не столько в экономическом, сколько в военно-стратегическом отношении. Все они были построены на высоких, царивших над местностью, берегах рек. Некоторые из них, оказавшись позже в стороне от торговых путей, а затем и железных дорог, либо перестали существовать, либо превратились в села: Орлово, Костенек. Из семи городов-крепостей вышел и самый большой город Черноземного края - Воронеж.

Сложившаяся еще в XVI-XVIII вв сеть городских поселений мало изменилась вплоть до Октябрьской революции. Крайне отсталая экономика Черноземного центра, ее сугубо аграрный характер не способствовали возникновению и росту городов в дореволюционный период. Некоторые села, формально переведенные царским правительством в разряд городов для выполнения административно-управленческих функций, как например, Нижнедевицк и Землянск, не приобрели сколько-нибудь существенного экономического значения и в конце концов были снова "разжалованы" в села.

До революции большинство населенных пунктов, официально числившихся городами, играло главным образом административную или торговую роль. Промышленность в них, кроме г. Воронежа, была ничтожна. В таких уездных городах как Нижнедевицк и Землянск большая часть населения была занята в сельском хозяйстве.

Основная часть городских поселений пригородной зоны образовалась за советский период. Формирование их было связано, прежде всего, с развитием промышленности и транспорта. Ведущими градообразующими факторами стали быстрый рост пищевой промышленности, добыча и обработка минерального сырья. Целый ряд бывших сел, торговых слобод благодаря развитию разнообразной пищевой промышленности были преобразованы в города и рабочие поселки.

Динамика изменения численности городских поселений зоны за 100 лет приведена в нижеследующей таблице 6. Одна из самых типичных черт географии городских поселений пригородной зоны - равномерное размещение городов и поселков городского типа на его территории. Это обусловлено главным образом тем, что для большинства из них градообразующую основу составляет промышленность по переработке сельскохозяйственного сырья.

Подавляющая часть городов и поселков городского типа - промышленные пункты с пищевой индустрией, предприятиями сахарной, масло-жировой и мясной промышленности. Они формируют вокруг себя довольно обширные сырьевые зоны. Вследствие этого городские населенные пункты зоны как бы "отталкиваются" друг от друга, почти не образуя гнезд, столь характерных для областей с преобладанием индустрии.

В составе городских поселений преобладают малые города и поселки городского типа. В областном центре - г. Воронеже проживает 59% городского населения области и 87% городского населения пригородной зоны. В то же время в поселках городского типа, составляющих 70% городских поселений, проживает лишь 9% городского населения. Таким образом, для пригородной зоны характерен высокий уровень концентрации населения в г. Воронеже, который развивается в России как один из ведущих центров машиностроения, химической и радиоэлектронной промышленности.

Воронежская система группового расселения по уровню развитости является формирующейся, по характеру планировочно-структурной организации моноструктурной с ярко выраженным преобладанием центрального города Воронежа над другими населенными местами. Вокруг центра системы-крупнейшего города наблюдаются умеренные агломерационные процессы. Системе расселения свойственна диспропорциональность.

Дальнейшее умеренное развитие промышленности, значительное развитие научно-исследовательских учреждений и научно-технических производств предопределяют сохранение устойчивого прироста населения Воронежа в ближайшем будущем. Сохранение высоких темпов роста Воронежа создает кризисную ситуацию в рекреационно-градостроительной среде пригородной зоны, где уже теперь выяснилась необходимость строгого регулирования, особенно в пределах Семилукского и Рамонского районов.

На территории пригородной зоны, где формируются система группового расселения находится 472 населенных пунктов, в том числе 2 города, 8 поселков городского типа, 462 сельских поселков (44).

Среди сельских населенных мест преобладающим типом являются небольшие поселения с числом жителей до 500 человек (69% от общего количества), численность которых достигает 320 пунктов. Наряду с этим имеется 18 крупных сел с населением более 3000 человек, в которых проживает более одной третьей части сельского населения.

Характер сельского расселения по районам пригородной зоны г. Воронежа не одинаков, с разной плотностью населения, людностью и густотой поселений. Села по-разному расположены по отношению к гидрографической сети и формам рельефа. Характеристика плотности сельского населения и населенных пунктов приведена на рис. 4.

## Методические положения формирования пригородной зоны г. Воронежа

Формирование пригородных зон крупных городов в настоящее время является сложным и незавершенным в теоретическом и методическом аспекте вопросом. Проблемам методического обоснования размеров и границ пригородных зон уделено большое внимание Для формирования пригородной зоны необходимо установить границы пространственно-социальной системы, включающей в себя территории районов, тесно связанных между собой и развивающихся под влиянием г. Воронежа, как единый народнохозяйственный комплекс. На размер пригородной зоны существенное влияние оказывают множество факторов, главными из которых являются: 1. Территориальное развитие центра системы - г. Воронежа. 2. Создание зеленой зоны вокруг этого центра и лесопаркового пояса в ее пределах. 3. Организация сельскохозяйственной зоны. 4. Развитие зоны трудовых и культурно-бытовых связей. Имеющиеся плановые и проектные разработки, а так же дополнительные исследования автора позволяют определить размеры территории всех этих элементов и зоны в целом в следующей последовательности действий. 1) Определение территории для развития г. Воронежа - центра пригород ной зоны. Территория города Воронежа по земельно-учетным данным на 1.01.99 г. составляет 51,3 тыс. га, которая по видам использования распределяется следующим образом: жилая, промышленная и коммунально-складская застройка -13,3 тыс. га (25,9%), зеленые насаждения - 19,9 тыс. га (38,8%), сады 1,0 тыс. га (2,0%), парки - 0,3 т. га (0,5%), сельскохозяйственные угодья - 6,6 тыс. га (12,9%), в том числе пашни - 2,8 тыс. га (5,4%), земли транспорта - 1,4 тыс. га (2,8%), под водой - 7,1 тыс. га (13,8%), прочие территории - 1,7 тыс. га (3,3%).

Территориальное развитие города, наряду с реконструкцией существующей малоценной застройки предусмотрено главным образом, за счет освоения свободных территорий. Так, в первую очередь (до 2005 года) требуется отвести под городскую застройку около 3 тыс. га сельскохозяйственных угодий. 2) Определение площади под зеленую зону и лесопарковый пояс города. Зеленые насаждения крупного города имеют различное функциональное назначение: а) гигиеническое; б) защитное и водоохранное; в) рекреационное; г) эстетическое и д) хозяйственное. Исходя из рекомендованных Ленинградским НИИ Лесного хозяйства норм для условий лесостепной зоны, составляющих в среднем 1000 м2 зеленых насаждений на 1 человека, потребная гигиеническая площадь лесов пригород-ной зоны г. Воронежа должна составить около 1000 км (0,1 га х 1 млн. чел.). Граница зеленой зоны города формируется с учетом природных и антропогенных элементов окружающих районов и наличия существующих лесных массивов в радиусе до 80 км. Граница лесопаркового пояса в пределах зеленой зоны города определена в соответствии со СниП(ом) 2.07.01.-89 (121), по которому расчетная норма принята 200 м на 1 человека. Учитывая перспективную численность населения -1 млн. чел., потребная территория для лесопаркового пояса составит 20 тыс. га или 200 км2.

Лесопарковый пояс предназначен в основном для отдыха населения города. Радиус доступности лесопарковой зоны, по нашим расчетам должен равняться примерно 10-12 км от границы городской черты. 3) Определение размера пригородной сельскохозяйственной зоны. Решением Воронежского облисполкома № 651 от 29 июля 1966 года пригородная сельскохозяйственная зона была определена площадью 502,1 тыс. га, в том числе 466 т. га сельскохозяйственных угодий, из них 389 тыс. га пашни. В нее включались Новоусманский, Каширский, Хохольский, Семилукский, Ра-монский и частично Верхнехавский районы.

В этих границах пригородная сельскохозяйственная зона существует и в настоящее время. В пригородной сельскохозяйственной зоне располагались в основном хозяйства овоще-молочного, молочно-овоще-картофелеводческого, свиноводческо-картофелеводческого, зерно-картофелеводческого, садоводческого и птицеводческого направлений. В настоящее время специализация сельскохозяйственного производства в отрасли растениеводства выражена очень слабо. Большинство сельскохозяйственных предприятий, наряду с производством овощей, картофеля, фруктов, цельного молока, мяса, являются также крупными производителями товарного зерна, сахарной свеклы и подсолнечника.

При научно-обоснованных нормах потребления сельхозпродуктов на душу населения и запланированном росте населения г. Воронежа до 1 млн. чел., (а вместе с пригородной зоной до 1,5 млн. чел.) необходимо увеличение производства всех видов скоропортящейся и малотранспортабельной продукции в пригородной зоне примерно в 2-3 раза в сравнении с существующим положением (табл. 17). Территориальные размеры пригородной сельскохозяйственной зоны объективно ограничены, так как с удалением хозяйств, производящих картофель, овощи, фрукты, ягоды и цельное молоко резко возрастают транспортные издержки. Так, по исследованиям профессора А.Р. Глазуна, в пригородной зоне г. Воронежа в овощеводческих хозяйствах, расположенных в 50-55 км от города, по сравнению с хозяйствами, удаленными на 20-30 км, дополнительные издержки на автотранспорт составляют 5-6 % от стоимости овощей.

Исходя из потребности населения пригородной зоны и г. Воронежа, нами произведены расчеты потребных площадей посадки картофеля, овощей, фруктов и ягод (таблица 18) и необходимая территория сельскохозяйственных предприятий для производства потребного количества соответствующей продукции (таблица 19)

## Совершенствование методики стоимостной оценки земель под жилой застройкой

Собственность на землю в России исторически складывалась с учетом национальных традиций и образа жизни сельского населения. Так на территории пригородной зоны г. Воронежа до революции 1917 года преобладающей (почти 70%) была общинная собственность на землю, местом жительства в сельской местности было село или деревня. За годы Советской власти колхозы и совхозы создавались вначале на базе каждого населенного пункта, а в крупных селах было по нескольку хозяйств, в дальнейшем они укрупнялись. До начала земельной реформы 90 годов эти хозяйства функционировали на основе государственной собственности на землю.

Однако преобразования земельного строя России осуществляются по идеологии западного либерализма - служение себе с его постулатом "пусть выживет лишь сильнейший". Эта идеология, как известно, привела мир на грань цивилизационного кризиса, признаки которого особенно рельефно стали проявляться на кануне XXI века Не случайно под эгидой ООН разработана и предложена мировому сообществу модель экономики нового типа, ключевая идея которой состоит в учете в сегодняшней деятельности интересов будущих поколений. Эта модель под названием "Концепция устойчивого развития" особое внимание уделяет бережному отношению к природным ресурсам, в частности к земле, использованию в организации производства принципа кооперации вместо конкуренции. Как считают экономисты, кооперация, кооперативы - это третий сектор экономики, называемый не без основания социальным. Он занимает достаточно прочные позиции во всех странах мира. На Всемирной конференции ООН по вопросам социального развития в 1995 году в Копенгагене подтверждено, что кооперация есть форма, механизм и способ решения острых социальных вопросов прежде всего в сфере занятости населения. Почти 100 лет назад профессор Петербургского университета А.Н. Эн гельгардт, большой знаток дореволюционного уклада сельской жизни, длительное время проживший и проработавший с мужиками бок о бок, в своих письмах "Из деревни" подчеркивал, что разделение земель на небольшие участки для частного пользования, размещения на этих участках отдельных землевладельцев, живущих своими домиками и обрабатывающих каждый свой участок отдельно, есть бессмыслица в хозяйственном отношении. Только "переведенные с немецкого" агрономы могут защищать подобный способ хозяйствования на отдельных кусочках. Хозяйство, по его мнению, может истинно прогрессировать только тогда, когда земля находится в общем пользовании и обрабатывается сообща. Изучив помещичьи и крестьянские хозяйства, он пришел к твердому убеждению, что в России первый и самый важный вопрос есть вопрос об артельном хозяйстве в котором, по его мнению, заключается его самобытность и оригинальность.

Он писал "...артель - не кабинетная выдумка, а творение народное. Народ путем длительного отбора создал эффективную форму соединения личных способностей и общего дела" (139).

Россия, по сути дела, является родиной кооперации, теоретические исследования которой осуществляли великие умы русской интеллигенции от декабристов до А.В. Чаянова. Знатоки русской деревни А.Н. Энгельгардт, Д.И. Менделеев, Л.Н. Толстой отмечали, что артельно-кооперативный способ хозяйничанья, коренящийся в исторически сложившейся культурно-нравственной традиции русского народа, имеет преимущества перед иными способами труда на земле. Эти идеи оказались невостребованными.

Реформирование земельных отношений по западному образцу без учета менталитета народа, особенно его сельской части, не могло быть успешным. Потерпела крах и земельная реформа, проводимая в начале века премьером царской России П.А. Столыпиным. Цель этой реформы - разрушение общинного землевладения и закрепление общинных наделов в частную собственность крестьянских дворов - не была воспринята практически всеми социальными слоями населения, от крестьян до самого царя. Сам реформатор был убит, а реформа постановлением Временного правительства от 11 июля 1917 года, то есть до Октябрьской революции, была прекращена.

Земельные преобразования в пригородной зоне г. Воронежа были нацелены на создание рыночно ориентированных производственных единиц путем создания условий для выхода работников из реорганизуемых колхозов и совхозов. Земельные и имущественные паи были представлены работникам и пенсионерам крупных сельскохозяйственных хозяйств, что стало базовым принципом реорганизации колхозов и совхозов. Паи являлись условными и могли подлежать купле-продаже, аренде, обмену, передаче по наследству и использоваться в виде залога. При выходе из сельскохозяйственного предприятия для ведения индивидуального хозяйства они должны быть выделены в натуре.

В настоящее время до 70% земель сельскохозяйственных предприятий находится в долевой (паевой) собственности (см. таблицу 25).

Несмотря на то, что в пригородной зоне г. Воронежа сельскохозяйствен ные предприятия остаются преобладающей формой сельхозпроизводства (52,1% валовой продукции), в ходе приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов их статус претерпел заметные изменения, уменьшилась средняя площадь сельхозугодий объектов земельных отношений, поменялись их организационно-правовые формы, модифицировалась их экономика.

Уменьшение средних размеров землепользовании бывших колхозов и совхозов обусловлено в основном тремя причинами: во-первых, выделением фермерских хозяйств, во-вторых, выделением земель сельским администрациям для ведения личного подсобного хозяйства, в-третьих, в результате реорганизации крупные сельскохозяйственные предприятия разделились на два и более хозяйств. Приватизация земли и реорганизация колхозов и совхозов пригородной зоны привели к формированию новой структуры землепользования. Однако этот процесс сдерживается многими факторами: - макроэкономическая нестабильность страны; - отсутствие консенсуса в обществе по отношению к концепции реформ; - отсутствие развитых рынков и рыночных институтов; - ухудшение демографического состава сельского населения и др. Крупные сельскохозяйственные предприятия продолжают быть основными производителями продукции в пригородной зоне. Эти предприятия в подавляющем большинстве представляют собой производственные кооперативы, которые эволюционируют в сторону коммерческих хозяйств корпоративного типа.