

Научная статья

Original article

УДК 004:528.91

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_4_109

**КРИТЕРИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ:
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ
CRITERIA FOR RATIONAL LAND USE: THEORETICAL BASIS AND
PRACTICAL SIGNIFICANCE**



Цораева Элеонора Николаевна, канд.с.-х. наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, e-mail: elionora@list.ru

Tsoraeva Eleonora Nikolaevna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Land Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin”, Krasnodar, e-mail: elionora@list.ru

Аннотация. В статье исследуется понятие рационального использования земель, представляющее собой ключевую категорию в современном землепользовании. Выявлены основные группы критериев, применяемых для оценки степени рациональности землепользования. Показано, что данные критерии носят многогранный характер и охватывают как экономические, так и экологические, социальные и правовые аспекты. В качестве примеров использованы результаты изучения регионального опыта землепользования, демонстрирующего многообразие подходов к оценке рациональности. На

основе проведённого анализа сделаны выводы о значимости применения комплексной методологии оценки рациональности землепользования для обеспечения устойчивого развития территорий.

Abstract. The article examines the concept of rationality of land use, which is a key category in modern land use. The main groups of criteria used to assess the degree of rationality of land use are identified. It is shown that these criteria are multifaceted and cover both economic and environmental, social and legal aspects. The results of the study of regional land use experience, demonstrating the diversity of approaches to assessing rationality, are used as examples. Based on the analysis, conclusions are made about the importance of using a comprehensive methodology for assessing the rationality of land use to ensure sustainable development of territories.

Ключевые слова: рациональное использование земель, критерии рациональности, экономика землепользования, экология землепользования, социальное землепользование, правовая основа землепользования

Keywords: rational use of land, criteria of rationality, economics of land use, ecology of land use, social land use, legal basis of land use

Введение

Рациональное использование земель представляет собой одну из основополагающих категорий современной политики землепользования. Оптимальное использование земельных ресурсов способствует поддержанию устойчивого развития территорий, обеспечению экономической стабильности и созданию комфортных условий проживания для населения. Критерии рациональности служат ориентиром для определения степени соответствия использования земель целям устойчивого развития и интересам общества.

Актуальность темы обусловлена возрастающей нагрузкой на земельные ресурсы вследствие роста населения, урбанизации и интенсификации сельского хозяйства. Эффективное использование земель требует учёта многочисленных факторов, среди которых особо выделяются экономические, экологические, социальные и правовые аспекты. Вместе с тем, единое понимание критериев

рациональности пока отсутствует, что вызывает трудности в формировании универсальной методики оценки эффективности землепользования.

Цель данного исследования заключается в систематизации и анализе критериев рационального использования земель, выявлении их роли в обеспечении устойчивого развития территорий и выработке предложений по совершенствованию механизма оценки рациональности землепользования.

Результаты исследования и их обсуждение

Теория рационального использования земель основана на концепции устойчивого развития, которая рассматривает землю как важный природный ресурс, подлежащий охране и эффективному использованию. В работах А. В. Дубровский, Е. М. Васильева, подробно рассматривают различные теоретические модели, определяющие критерии рациональности [1, 3]. Эти модели включают как количественные, так и качественные показатели, такие как продуктивность земель, их экологическая ценность и социальная значимость. Рациональное использование земель традиционно рассматривается как достижение максимального эффекта от использования земельного ресурса при соблюдении определённых ограничений. Она может быть оценена через призму различных критериев, что отражает сложность самого понятия. Понимание рациональности изменяется в зависимости от контекста и целей землепользования [8]. Экономические критерии рационального землепользования фокусируются на эффективности использования земель с целью максимизации дохода при минимальных затратах.

Авторы А. В. Шатова Г. Е. Гришин, С. М. Кудин, С. П. Ванюшин, предлагают различные подходы к оценке экономической рациональности, включая анализ рыночных цен на землю, доходы от сельскохозяйственного производства и амортизационные отчисления [7]. Эти исследования подчёркивают важность учёта экономических показателей при планировании землепользования.

Экономические критерии рационального землепользования фокусируются на эффективности использования земель с целью максимизации дохода при минимальных затратах. Авторы Э. А. Климентова, А. А. Дубовицкий, О. Ю. Смылова предлагают различные подходы к оценке экономической рациональности, включая анализ рыночных цен на землю, доходы от сельскохозяйственного производства и амортизационные отчисления [5]. Эти исследования подчёркивают важность учёта экономических показателей при планировании землепользования.

Экономическая составляющая рациональности связана с максимизацией прибыли и минимизацией издержек при использовании земель. К основным критериям относятся:

- Производительность земли;
- Доходность;
- Затраты на освоение и эксплуатацию;
- Рыночная стоимость земли.

Эти критерии показывают, насколько эффективно используется экономический потенциал земель, и какие инвестиционные решения следует принимать для повышения рентабельности землепользования.

Экологические критерии рациональности землепользования направлены на сохранение природных ресурсов и минимизацию негативного воздействия на окружающую среду. Исследования Е. Л. Уваровой, А. В. Шатовой демонстрируют важность сохранения почвенного покрова, водоохраны и биоразнообразия при использовании земель [6, 7]. Эти авторы утверждают, что экологическая рациональность должна быть приоритетом при планировании землепользования. Экологическая рациональность направлена на сохранение природных ресурсов и уменьшение негативного воздействия на окружающую среду. Критерии включают:

- Сохранение почвенного покрова,
- Водоохранные мероприятия,

- Охрана биологического разнообразия,
- Минимизация загрязнений.

Эти критерии подчеркивают важность поддержания экологического равновесия и предотвращения деградации земель.

Социальные критерии рационального землепользования касаются удовлетворения потребностей общества в землях для жилья, отдыха и других нужд. В своих работах Е.В. Воскресенская и И.С. Шимолина рассматривают вопросы доступности земли для населения, справедливого распределения земельных ресурсов и участия населения в процессах планирования землепользования [2]. Эти исследования подчёркивают значимость социальных аспектов при оценке рациональности использования земель. Социальная рациональность предполагает удовлетворение потребностей общества в землях для жилья, отдыха, здравоохранения и образования.

Основные критерии:

- Доступность земли для населения,
- Справедливое распределение земельных ресурсов,
- Участие населения в процессах планирования землепользования,
- Улучшение качества жизни.

Социальные критерии акцентируют внимание на интересах и нуждах людей, проживающих на территориях.

Правовые критерии рационального землепользования связаны с соблюдением законодательства и нормативов, регулирующих использование земель. Авторы Лунева Е. В., Воскресенская Е. В., Шимолина И. С. рассматривают вопросы соблюдения земельного законодательства, регистрации прав на землю и контроля за использованием земель [2, 4]. Эти исследования подчёркивают важность правового аспекта при оценке рациональности землепользования. Правовая рациональность связана с соответствием землепользования законодательству и нормативным актам.

Критерии включают:

- Соблюдение земельного законодательства,
- Оформление прав на землю,
- Соответствие градостроительному плану,
- Контроль за использованием земель.

Эти критерии гарантируют защиту прав собственников и пользователей земель, а также обеспечивают порядок в управлении земельными ресурсами.

Практическое значение критериев рациональности заключается в возможности их применения для оценки эффективности землепользования и разработки стратегических решений. Примеры использования критериев рациональности можно наблюдать в практике территориального планирования, проектировании мелиоративных систем, создании охранных зон и прочих мероприятиях, направленных на устойчивое развитие территорий [9, 10].

Использование комплексной методологии оценки рационального использования позволяет учитывать специфику конкретного региона и решать местные проблемы землепользования. Включение всех четырёх групп критериев даёт целостное представление о состоянии земельных ресурсов и возможностях их оптимизации.

Проведённый анализ показал, что рациональное использование земель носит многогранный характер и охватывает экономические, экологические, социальные и правовые аспекты. Каждое из направлений имеет свою значимость и требует внимательного рассмотрения при разработке стратегий землепользования.

На основе проведённого исследования были сделаны следующие выводы:

1. Критерии рациональности являются эффективным инструментом для оценки эффективности землепользования и выявления резервов для его оптимизации.

2. Комплексный подход к оценке рационального землепользования позволяет учитывать интересы всех участников процесса и способствует достижению устойчивого развития территорий.

3. Дальнейшее развитие теории и практики рационального использования земель требует углублённого изучения региональных особенностей и разработки специализированных методик оценки.

Полученные результаты могут быть полезны как для исследователей, занимающихся вопросами землепользования, так и для практикующих специалистов в области градостроительства, экологии и сельского хозяйства.

Список источников

1. Васильева, Е. М. К вопросу о критериях рационального использования земель / Е. М. Васильева // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. – 2014. – № 1. – С. 196-202.

2. Воскресенская, Е. В. Понятие и критерии рационального использования земель в российском законодательстве / Е. В. Воскресенская, И. С. Шимолина // Актуальные проблемы науки и практики. – 2020. – № 3. – С. 10-13.

3. Дубровский, А. В. Критерии рационального использования земельных ресурсов / А. В. Дубровский // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2020. – Т. 3, № 2. – С. 50-56.

4. Лунева, Е. В. Рациональное использование природных ресурсов: понятие и правовые критерии / Е. В. Лунева // Lex Russica (Русский закон). – 2017. – № 8(129). – С. 61-72.

5. Климентова, Э. А. Рациональное использование земельных ресурсов как фактор повышения устойчивости сельского хозяйства / Э. А. Климентова, А. А. Дубовицкий, О. Ю. Смыслова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2023. – Т. 16, № 1(76). – С. 143-155.

6. Уварова, Е. Л. Сущность и современное содержание рационального и эффективного использования земельных ресурсов / Е. Л. Уварова // Вестник

факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2016. – № 2. – С. 24-27.

7. Шатова, А. В. Диагностика рациональности и эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Шатова, Г. Е. Гришин, С. М. Кудин, С. П. Ванюшин // Нива Поволжья. – 2015. – № 1(34). – С. 131-138.

8. Цораева, Э. Н. Актуальные вопросы рационального использования земельных ресурсов / Э. Н. Цораева // Аграрная Россия. – 2022. – № 5. – С. 44-48.

9. Цораева, Э. Н. Рациональное использование земель в границах муниципального образования / Э. Н. Цораева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 10. – С. 643-649.

10. Цораева, Э. Н. Особенности рационального использования земель на муниципальном уровне / Э. Н. Цораева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – № 3(137). – С. 102-110.

References

1. Vasilyeva, E. M. On the issue of criteria for rational use of land / E. M. Vasilyeva // Bulletin of Tver State University. Series: Law. - 2014. - No. 1. - P. 196-202.

2. Voskresenskaya, E. V. Concept and criteria of rational use of land in Russian legislation / E. V. Voskresenskaya, I. S. Shimolina // Actual problems of science and practice. - 2020. - No. 3. - P. 10-13.

3. Dubrovsky, A. V. Criteria for rational use of land resources / A. V. Dubrovsky // Interexpo Geo-Siberia. - 2020. - Vol. 3, No. 2. - P. 50-56.

4. Luneva, E. V. Rational use of natural resources: concept and legal criteria / E. V. Luneva // Lex Russica (Russian law). - 2017. - No. 8 (129). - P. 61-72.

5. Klimentova, E. A. Rational use of land resources as a factor in increasing the sustainability of agriculture / E. 3. A. Klimentova, A. A. Dubovitsky, O. Yu.

Smyslova // Bulletin of the Voronezh State Agrarian University. - 2023. - Vol. 16, No. 1 (76). - P. 143-155.

6. Uvarova, E. L. The essence and modern content of rational and efficient use of land resources / E. L. Uvarova // Bulletin of the Faculty of Land Management of the St. Petersburg State Agrarian University. - 2016. - No. 2. - P. 24-27.

7. Shatova A. V. Diagnostics of rationality and efficiency of agricultural land use / A. V. Shatova, G. E. Grishin, S. M. Kudin, S. P. Vanyushin // Niva Povolzhya. - 2015. - No. 1 (34). - P. 131-138.

8. Tsoraeva, E. N. Actual issues of rational use of land resources / E. N. Tsoraeva // Agrarian Russia. - 2022. - No. 5. - P. 44-48.

9. Tsoraeva, E. N. Rational use of land within the boundaries of a municipality / E. N. Tsoraeva // Land management, cadastre and land monitoring. - 2022. - No. 10. - P. 643-649.

10. Tsoraeva, E. N. Features of rational use of land at the municipal level / E. N. Tsoraeva // Regional problems of economic transformation. - 2022. - No. 3 (137). - P. 102-110.

© Цораева Э.Н., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 4.