**Назаренко Олександр Володимирович. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах : дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Харківський національний аграрний ун-т ім. В.В.Докучаєва. - Х., 2006**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Назаренко О.В. “Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах”** Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.07.02 – Економіка сільського господарства і АПК Харківський державний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва - Харків, 2006.  Дисертаційна робота висвітлює проблеми функціонування орендних земельних відносин. Вивчено стан та проведено аналіз сучасного сільськогосподарського землекористування. Ообґрунтовано формування теоретичних основ екологічних зобов’язань та джерел їх фінансування, виявлено перспективи використання геоінформаційних технологій в організації орендних земельних відносин.  Запропоновано методику визначення оптимального розміру землекористування, механізм амортизації права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення як нематеріального активу.  Уточнено модель функціонування орендних операцій із земельними ділянками та правом оренди на них, економічний механізм оцінки та застави права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можливості збільшення кредитування та удосконалення нормативно-законодавчої бази, індекс вартості вирощеної продукції на даній земельній ділянці та його вплив на розмір вартості права оренди. | |
| |  | | --- | | Результати дисертаційного дослідження основних проблем орендних земельних відносин дали змогу зробити наступні висновки теоретичного, методологічного і практичного характеру:  1. Для визначення ефективності землекористування підприємств Сумської області проведено аналіз його основних показників: структури сільськогосподарських угідь, площі та середнього розміру землекористування (агропідприємств, фермерських та особистих підсобних господарств), чисельності землекористувачів області, частки орендованих земель в загальній кількості, навантаження ріллі на 1 трактор та посівів зернових на 1 комбайн, прибуток (збиток) від реалізації с.-г. продукції на 1 га с.-г. угідь, середній рівень рентабельності виробництва с.-г. продукції, середньорічна вартість активів на 1 га с.-г. угідь, обґрунтовано структуру способів виплати орендодавцям орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення землекористувачами Сумської області.  2. В результаті проведених розрахунків залежності урожайності зернових культур, поголів’я великої рогатої худоби та свиней, сільськогосподарської техніки від площі землекористування підприємств, прибуток (збиток) від реалізації с.-г. продукції на 1 га с.-г. угідь, середній рівень рентабельності виробництва с.-г. продукції можна зробити висновок про пряму залежність зазначених параметрів, що в свою чергу позитивно впливає на ріст виробничих та економічних показників (виняток підприємства 1 групи). За допомогою методів групування, прямого розрахунку та загальновідомих економічних та технологічних (виробничих) показників вдосконалено методику визначення оптимального розміру землекористування, та досліджено вплив орендних відносин на даний процес. Оптимальним розміром землекористування аграрних підприємств є площа угідь понад 4000 га (прибуток на 1 га с.-г. угідь від реалізації с.-г. продукції складає 20,9 грн.). Рівень збитковості виробництва с.-г. продукції аналізуємих підприємств в групах 1-3 має поступовий ріст (з -6,1 до–12,8 %), далі (відповідно у групах 4-5) спостерігається його зниження (з -7,9 до -1,3 %) та перетворення на позитивне значення результатів діяльності підприємств 6 групи (+ 2,8 %).  3. Розраховано щорічну суму збитків (близько 6,3 млн. грн.) яку можна попередити завдяки вилученню деградованих земель в Сумській області. На основі наукових праць, вітчизняного та закордонного досвіду проведено наукове обґрунтування вилучення деградованих сільськогосподарських земель. Визначено приоритетні напрямки розвитку раціонального, екологічнозорієнтованого сільськогосподарського землекористування Сумської області.  4. Одним із напрямів розвитку орендних відносин на перспективу є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок. Зважаючи на те, що в сучасних умовах оренда є найпоширенішою формою землекористування, найближчими роками домінуватиме саме застава права оренди землі сільськогосподарського призначення. Як правило, договори оренди земельних часток (паїв) укладаються на короткі строки. З точки зору організації стабільного виробництва, підвищення економічної родючості ґрунтів, короткострокова оренда є перепоною для капіталовкладень в довгострокове поліпшення землі.  5. Підприємствам-орендарям запропоновано обліковувати окремо „право оренди земельної ділянки” як нематеріальний актив, і таким чином орендована земельна ділянка буде відображена на балансі, у відповідності до положення (стандарту) бухгалтерського обліку 8. Визнання права оренди земельної ділянки нематеріальним активом дозволить проводити різні господарські операції (застава, внесення засновниками до статутного фонду, або навіть реалізації).  6. Удосконалено економічний механізм оцінки та застави права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Проведені розрахунки підтверджують, що господарства з площею землекористування понад 4000 га угідь мають найкращі фінансово – виробничі показники діяльності. В середньому кожне підприємство визначеної групи може отримати кредит у сумі 216 тисяч гривень під заставу права оренди земельної ділянки. Запропонована методика оцінки права оренди земельної ділянки, на нашу думку, сприятиме надходженню до сільськогосподарських товаровиробників значних фінансово–кредитних потоків та підвищенню ефективності їх діяльності. З метою підвищення вартості кращих земельних ділянок, уточнено та запропоновано до впровадження індекс вартості вирощеної продукції на даній земельній ділянці (ІВ).  7. Використання геоінформаційних технологій в організації орендних земельних відносин дозволить більш об’єктивно та точно розраховувати розмір орендної плати, вести контроль якісного стану, організовувати та проводити роботи природоохоронного характеру, скоротить витрати на виділення контурів земельних ділянок на місцевості та у розрізі землевласників та землекористувачів. При впровадженні в роботу геоінформаційних систем процедура руху земельної ділянки від орендодавця до орендаря та навпаки, стане на якісно новий щабель.  8. Проведено формування теоретичних основ екологічних зобов’язань (запропоновано їх класифікацію за способами утворення) та джерел їх фінансування.  9. Механізм амортизації права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення - як нематеріального активу, дозволив встановити залежність нарахованої суми амортизаційних відрахувань на право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та собівартості продукції зернових культур агропідприємств Сумської області (собівартість вирощеної продукції збільшиться в розрахунку на 1 га ріллі - 8,79 грн., на 1 ц. зерна – 0,48 грн.). | |