**Новіков Олександр Євгенович. Економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь і розвиток земельних відносин у регіоні : Дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Миколаївський держ. аграрний ун-т. — Миколаїв, 2006. — 171, [36]арк. : рис., табл. — Бібліогр.: арк. 156-171**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Новіков О.Є. Економічна ефективність використання сільсько-господарських угідь і розвиток земельних відносин у регіоні. –**Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. Миколаївський державний аграрний університет, Миколаїв, 2006.  У дисертації досліджено теоретичні і методологічні основи розвитку земельних відносин та ефективного використання сільськогосподарських угідь в аграрному секторі економіки. Проаналізовано кількісний та якісний стан сільськогосподарських угідь і дано оцінку ефективності їх використання. За результатами проведених досліджень визначено основні напрями щодо удосконалення механізму ефективного використання земель сільськогоспо-дарського призначення, серед яких: удосконалення наявної методики грошової  оцінки земель сільськогосподарського призначення; пропозиції щодо стимулювання ефективного використання і охорони земель; удосконалення механізму визначення плати за землю; визначення ринкової ціни землі як засобу виробництва. Запропонована методика грошової оцінки ґрунтується на бонітуванні ґрунтів та нормативних витратах на вирощення природного урожаю  озимої пшениці. Запропоновано методики для розрахунку коефіцієнтів коригування ставки земельного податку, сформованих під впливом різного розташування земельних ділянок від ринку збуту продукції. | |
| |  | | --- | | 1. Земельні ресурси є основою матеріального і духовного виробництва. Від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва і матеріальне благополуччя народу. Передбачалось, що здійснення земельної реформи в Україні забезпечить раціональне використання земельних ресурсів, інтенсифікацію виробництва, підвищення продуктивності праці. Проте цього не сталось.  2. Дослідженнями встановлено, що в області активно проходить процес відведення земельних ділянок у натурі та виданні державних актів на право власності на землю, створення агроформувань ринкового типу. Разом з тим було виявлено, що Миколаївська область станом на 01.01.2005 року не була готова до ринку земель сільськогосподарського призначення, як це передбачалося Земельним кодексом, оскільки 27,5% громадян не оформили правовстановлюючі документи належним чином. Сертифікат на земельну частку (пай) не містить детальної інформації по кожній ділянці, а значить і не може використовуватись як об’єкт купівлі-продажу, застави в банках тощо. Тому необхідно замінити сертифікати на державні акти.  3. Проведення земельної реформи суттєво вплинуло на структуру земель за землеволодіннями та землекористуванням. На регіональному рівні зафіксовано істотне скорочення площ сільськогосподарських підприємств і розширення  землекористування громадян. Так, за 1990-2004 рр. площі сільськогосподарських підприємств скоротились на 42,2%, площа земель громадян збільшилась більш ніж у 10 разів, унаслідок чого питома вага господарств населення в структурі виробництва валової продукції збільшилась з 21,7% до 50,5%.  4. На сучасному етапі розвитку продуктивних сил і виробничих відносин оренда стала безальтернативною формою реалізації права власності на землю. Станом на 01.01.2005р. в Миколаївській області 75,2% власників віддали свої земельні паї орендарям, із них 44,8% селяни-пенсіонери, що пояснюється браком у них достатніх коштів, техніки, відповідної освіти і нездатністю за віком та станом здоровя для самостійного ведення виробництва. Вона дає можливість власникові отримати від цього доход у вигляді орендної плати.  5. Середня орендна плата за пай в Миколаївської області у 2004 році становила 830грн. Практично всі землекористування недержавних сільськогосподарських підприємств сформовані на умовах короткострокової оренди до п’яти років, що створює проблему нестабільності землекористування. Розвиток довгострокової оренди полягає в гармонізації інтересів орендарів та  орендодавців шляхом установлення оптимальної орендної плати, яка б гарантувала соціальну захищеність орендодавця та забезпечила б можливість розширеного відтворення у суб’єктів господарювання.  6. Встановлено, що найбільш доцільний підхід щодо оцінки земель запропонований В.Я. Месель- Веселяком та М.М. Федоровим. Він спирається на економічні показники. Наявна нормативна грошова оцінка земель Миколаївської області в більшій мірі оцінює не природний потенціал, а рівень інтенсивності ведення господарства й окупність витрат у 1986 -1990 роках, оскільки використання показників економічної оцінки за 1988 рік пояснюється тими обставинами, що саме в 1986–1988 роках сільське господарство характеризувалось найоптимальнішими умовами господарювання. Тому нами запропоновано нормативну грошову оцінку земель, яка ґрунтується на бонітуванні ґрунтів, що відповідає вимогам ринку та забезпечує ефективне використання та охорону земель.  7. Доведено, що ефективність використання землі залежить від матеріально - технічної бази господарства, від особистих якостей керівника, його вміння здійснювати управління за нових умов. Аналіз ефективності використання землі в підприємствах різних організаційно – правових форм не дає змоги робити висновок про найбільш ефективне використання.  8. Розроблений механізм економічного регулювання ефективного використання й охорони земель передбачає систему критеріїв і показників стимулювання (штрафу), запровадження понижувальних або підвищувальних коефіцієнтів до ставок плати за землю залежно від місцерозташування земельної ділянки, що дасть змогу поставити всіх власників землі і землекористувачів у рівні економічні умови.  9. За ринкових умов земля має ціну, оскільки виникає попит на неї, пов'язаний з необхідністю ведення сільськогосподарського виробництва. Докладання праці та капіталу може підвищувати ії родючість і цінність, отже, і ціну. Кращі за якістю земельні ділянки приносять ренту, яка капіталізується з ринкового процента на капітал.  10. Досліджуючи різні методичні підходи до визначення ціни землі, ми встановили існування певних відхилень від теорії рентного доходу. Так, в усіх наявних методиках орендна плата не збігається із сумою рентного доходу, який має одержувати землевласник, а банківська плата на капітал ототожнюється із платою за кредит. Нами обґрунтовано, що ціна 1га ріллі в Миколаївській області після скасування мораторію на неї може становити від 779 до 2833грн. за умови, що не буде досягнуто істотних зрушень у підвищенні ефективності виробництва. За такої ціни землі відпадає один із важливих чинників - включення даного  ресурсу в ринкові відносини - одержання обігових коштів через заставу землі в іпотечний банк. | |