**Кошкалда Ірина Віталіївна. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств: дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Харківський національний аграрний ун-т ім. В.В.Докучаєва. - Х., 2004**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств.- Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02.- економіка сільського господарства і АПК.- Харківський національний аграрний університет ім.В.В.Докучаєва, Харків, 2004.  Викладено результати дослідження орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств. У сучасних умовах орендні відносини виявилися найбільш прийнятною формою використання розпайованого майна та землі у новостворених сільськогосподарських підприємствах.  Виявлено недостатній зв'язок між показниками якісного стану та розміром орендної плати за передані в оренду земельні ділянки. Розроблено форму еколого-агрохімічної характеристики земельної ділянки та форму акту передавання-приймання земельної ділянки. Обґрунтовано доцільність збереження цілісності майнового комплексу шляхом викупу майнових паїв сільськогосподарськими підприємствами на умовах розстрочення платежів. | |
| |  | | --- | | Досліджено теоретичні основи орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств, проаналізовано їх розвиток і застосування в післяприватизаційному періоді. Обґрунтовано пропозиції з удосконалення орендного механізму в системі господарювання підприємств. За результатами дослідження сформульовано такі висновки та пропозиції.  1.Переважаючою формою новостворених сільськогосподарських підприємств стало об’єднання власників земельних і майнових паїв для спільного їх використання з метою одержання прибутку. Ефективність діяльності нових сільськогосподарських підприємств залежить від складної системи об’єктивно діючих і свідомо регульованих правових, економічних та організаційних відносин, що може бути визначено як господарський механізм. Однією з важливих складових господарського механізму сільськогосподарських підприємств в умовах, що склалися, є оренда земельних і майнових паїв. Орендні відносини стали тією конкретною економічною формою, яка практично здійснила трансформацію господарського механізму в умовах переходу від колективних форм власності на землю та майно до приватних форм.  2.На сучасному етапі розвитку продуктивних сил і виробничих відносин оренда стала безальтернативною формою реалізації права власності на землю та майно для багатьох категорій сільського населення. Проведені нами дослідження свідчать про довголітню історію використання орендних відносин, їх постійний розвиток та удосконалення, а також про можливості їх ефективного впровадження в умовах ринкового механізму господарювання. Узагальнено досвід орендних відносин у зарубіжних країнах з позицій його застосування в Україні, що зможе допомогти уникнути численних прорахунків, особливо при визначенні орендної плати за земельні ділянки та терміну дії укладених договорів оренди.  3.Переважна більшість власників земельних паїв не спроможні самостійно обробляти земельні ділянки через відсутність необхідних засобів. Це примусило їх шукати інші способи розпоряджання землею та майном, і найбільш доцільним способом використання виявилася передача їх в оренду. Протягом останніх двох років оренда землі та майна набула в Харківській області великого поширення. Станом на 1 січня 2003 р. власниками земельних паїв стали 251887 чол., майнових - 216645 чол. Видано державних актів на право приватної власності на землю 139,8 тис. громадянам; загальна кількість осіб, які одержали майнові свідоцтва, становить 188,9 тис. Середній розмір земельного паю становив 6,3 ум.кад.га, з коливанням від 4,3 ум.кад.га до 8,3 ум.кад.га, а розмір майнового паю був на рівні 3167 грн., з коливанням від 1133 грн до 7329 грн.  4.Формування орендної плати здійснюється під впливом багатьох факторів та умов. Більш сприятливі умови складалися у Лісостеповій зоні Харківської області, в якій розташовано 132 сільськогосподарських підприємства (30,6% їх загальної кількості). Вони мають менші розміри за площею орендованої землі, але відрізняються більш високим рівнем інтенсивності виробництва як за розміром вкладених коштів, так і за виходом валової продукції. Господарства цієї зони мають більш високий рівень рентабельності (14,9%) та більший розмір орендної плати (106,4 грн.). У сільськогосподарських підприємствах цієї зони найменша амплітуда коливань величин мінімальної та максимальної орендної плати (не вище 1:1,50).  5.Механізм орендних відносин, у томі числі орендної плати, має бути спрямований не тільки на забезпечення сталості функціонування сільськогосподарських підприємств, а й на підвищення концентрації виробництва, яка в свою чергу позитивно впливає на результати господарської діяльності та на розмір орендної плати. Це підтверджується групуванням сільськогосподарських підприємств за розміром орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство. Виявлено чітку залежність результативних показників господарювання та величини орендної плати від рівня концентрації виробництва. У групі господарств з площею ріллі понад 4000 га у порівнянні з групою до 1000 га орендованої ріллі виробничі витрати в розрахунку на 1 га більші в 1,6 раза, прибуток - в 2,5 раза, а орендна плата – в 1,4 раза. У господарствах цієї групи найвищий рівень рентабельності.  6.Аналіз розміру орендної плати з урахуванням організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств свідчить про його істотні коливання. Більш високий рівень прибутковості та рентабельності мають приватні сільськогосподарські підприємства і сільськогосподарські виробничі кооперативи. У розрахунку на 1 га орендованої ріллі вони одержують відповідно 249,6 і 222,3 грн. прибутку і мають рівень рентабельності 27,5 і 23,0%. За абсолютним розміром і питомою вагою орендної плати у структурі виробничих витрат перше місце посідають сільськогосподарські виробничі кооперативи – 126,9 грн. і 10,9%. Акціонерні товариства та приватні сільськогосподарські підприємства виплачували орендну плату на рівні середнього розміру по сукупності господарств. Найнижчу орендну плату виплачували фермерські господарства та товариства з обмеженою відповідальністю (на 15,4 – 20,7% нижче середнього показника по всій сукупності господарств). Збитковість виробництва в акціонерних товариствах викликана тим, що вони мають найвищу серед усіх інших організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств питому вагу продукції тваринництва у структурі валової та товарної продукції.  7.Збільшення розміру орендної плати пов’язане з підвищенням ефективності сільськогосподарського виробництва. Групування сільськогосподарських підприємств Харківської області за рівнем рентабельності дозволило встановити ступінь впливу цього показника на розмір орендної плати. Найчисельнішою виявилася група збиткових господарств - 29%. Це малі за розміром підприємства переважно з екстенсивною формою відтворювального процесу. Збиток на 1 га досягає 164,7 грн, а рівень збитковості - 19,4%. Збиткові господарства мають і найнижчі абсолютний і відносний розміри орендної плати. У групах з позитивним рівнем рентабельності чітко виявляється підвищення як факторних (концентрація й інтенсивність виробництва), так і результативних (прибутковість і рентабельність) показників. У групі господарств з найвищим рівнем рентабельності (43,6%) площа орендованої ріллі на одне господарство (4276 га) перевищує цей показник в господарствах першої групи (1835 га) в 2,3 раза, а розмір виробничих витрат на 1 га – в 1,6 раза. У господарствах цієї групи прибуток на 1 га складає 220,3 грн., а розмір орендної плати - 123,0 грн, що перевищує показник першої групи в 1,9 раза.  8.Вплив окремих факторів на величину орендної плати визначено за допомогою кореляційного аналізу. Як результативну ознаку було обрано орендну плату на 1 га ріллі, як факторні ознаки - рівень рентабельності та середній розмір орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство. Для визначення сукупного впливу наведених факторів на результативну ознаку було одержано в результаті багатофакторного кореляційного аналізу лінійне рівняння множинної регресії, зміст якого такий: при збільшенні рівня рентабельності на 1% за умови середнього рівня розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство, розмір орендної плати на 1 га ріллі збільшиться на 0,70 грн., а при збільшенні середнього розміру орендованої ріллі в розрахунку на одне господарство за умови середнього рівня рентабельності, розмір орендної плати збільшиться на 0,01 грн.  9.При використанні кластерного аналізу було виявлено незначний зв’язок між розміром орендної плати за земельні ділянки (орендна плата на 1 га й орендна плата на одного орендодавця) та показниками якісного стану ґрунту (бал бонітету, грошова оцінка земельної ділянки). Виявлено невідповідність між нормативною величиною орендної плати та фактично нарахованою по районах області, якщо брати до уваги той факт, що величина орендної плати залежить від грошової оцінки земельної ділянки. В окремих районах вона занижена, а в деяких надто завищена, що потребує уточнення цього показника.  10.Оренда земельних ділянок (паїв) є однією з форм реалізації права власності й ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. По області простежується тенденція погіршення стану родючості ґрунтів. З метою забезпечення ефективного використання земельних ділянок нами розроблено форму еколого-агрохімічної характеристики, яка в певній мірі сприятиме більш раціональному використанню землі. Цю характеристику ми рекомендуємо як обов’язковий додаток до договору оренди земельної ділянки (паю): вона дозволить реально оцінювати діяльність орендаря. Так, при погіршенні родючості земельної ділянки можна підвищити розмір орендної плати або ж накласти на орендаря штрафні санкції за зниження родючості.  11. Розвиток оренди землі має бути узгоджений з темпами розвитку майнових орендних відносин. Питання оренди майна у селян-власників залишається відкритим. Узгодженість підходів до вирішення цих питань є передумовою ефективного функціонування орендного механізму в межах існуючої системи відносин власності. Використання майна у подальшому повинно здійснюватися переважно на умовах договору купівлі-продажу майнового паю з розстрочкою платежів. Для цього нами розроблено форму договору купівлі-продажу майнового паю на умовах розстрочення платежу. | |