

Е. В. Свириденко,

к. э. н., доцент кафедры землеустройства и кадастра

Южный филиал Национального университета биоресурсов и природопользования Украины «Крымский агротехнологический университет»

АНАЛИЗ ДОХОДНОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ ПРЕДПРИЯТИЯМИ РАЗЛИЧНОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ

Analysis of profitability of exploitation of agricultural lands by the enterprises of different pattern of ownership

Аннотация. В предлагаемой работе исследуются результаты экономической деятельности предприятий различной формы собственности Сакского района АПК, а также приводится обоснование возможности и объективности применения показателя доходности при экономической оценке агропроизводственной группы почв и ее учете в земельном кадастре.

Ключевые слова: рыночный подход, рента, землепользователь, рыночная стоимость, аренда, нормативная оценка, доходность.

Annotation. The results of economic activity of enterprises of different pattern of ownership of Sak's district of APK are investigated in the offered work, and also a ground over of possibility and objectivity of application of index of profitability is brought at the economic evaluation of agricultural group of soils and her account in the landed cadastre.

Keywords: market approach, rent, land usufruct, market value, lease, normative estimation, profitability.

Постановка проблемы. Вопросам методических основ нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Украине и соответственно расчету величины арендной платы посвящены научные работы широкого круга отечественных ученых: Ю. Ф. Дехтяренко, Д. С. Добряка, А. И. Драпиковского, А. П. Канаша, В.М.Килочко, Ю. М. Марусевича, Ю. М. Палехи, А. В. Типаковой, А. М. Третьяка, Н. Н. Федорова и других. В условиях реформирования земельных отношений и безусловном приоритете частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения возникает необходимость применения таких экономических показателей, которые отражают экономическую эффективность эксплуатации земельных участков и дифференцированию их по виду собственности. Доходность сельскохозяйственных угодий, включающая в себя ренту, может быть одним из основных показателей оценки земли.

Актуальность исследования обосновывается необходимостью усовершенствования методики оценки земли с позиций рыночных подходов и фиксации рентных доходов в земельном кадастре в соответствии с ст.201 ЗК Украины.

Целью исследования является обоснование возможности и объективности применения показателя доходности при экономической оценке агропроизводственной группы почв и ее учете в земельном кадастре. Объектом исследования является результат экономической деятельности предприятий различной формы собственности Сакского района АПК, предметом исследования – изменение соотношения структурных составляющих доходности сельскохозяйственных угодий в зависимости от формы собственности предприятий.

Материалы и результаты исследования. В соответствии с Постановлением Кабинета Министров Украины от 12 ноября 2008 г № 1423 арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения должна быть не менее 3% от нормативной денежной оценки этих земель.

Однако это Постановление игнорируется арендаторами и арендодателями практически повсеместно, путем пролонгации действующих договоров, перезаключения новых и т.д. Но величина арендной платы в денежном выражении остается на уровне, сложившемся в данном регионе под влиянием объективных факторов, характеризующих как продуктивность сельскохозяйственных угодий, так и доходность их эксплуатации предпринимателями.

Показатели продуктивности сельскохозяйственных угодий являются чрезвычайно многофакторными функциями и урожайность культур, выращенных на конкретной агропроизводственной группе почв, служит итоговым показателем, лишь частично зависящим от экономических условий хозяйствования [1].

Фактически же в действующей нормативной денежной оценке земель сельскохозяйственного назначения именно урожайность в фиксированной величине – 33 ц/га является базовым нормативом, от которого зависит расчет рентного дохода. Иллюстрация реальной урожайностью зерновых культур за длительный период времени с 2001г. по 2011г., на одном земельном массиве, в условиях работы предприятия, изменившего форму собственности с государственного предприятия на частное, с учетом годов погодных форс-мажоров, подтверждает нестабильность этого показателя [табл.1].

Таблица 1. Средняя урожайность зерновых культур, ц/га

Годы	ОХ «Черноморское»					
	2001	2002	2004	2005	2006	2007

Урожайность	23,8	21,3	20,8	19,8	25,3	38,6
СООО «Черноморское»						
Годы	2008	2009	2010	2011		
Урожайность	51,8	14,9	12,3	33,0		

При этом величина арендной платы имеет устойчивый характер, за тот же период времени [табл.2].

Таблица 2. Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения в Сакском районе АРК, грн/га

ОХ «Черноморское»						
Годы	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Арендная плата	85,5	92,0	130,0	130,0	130,0	130,0
СООО «Черноморское»						
Годы	2008	2009	2010	2011		
Арендная плата	350,0	200,0	250,0	300,0		

Значит в основу расчета величины арендной платы и как следствие, денежной оценки сельскохозяйственных угодий, нужно вводить показатели отражающие зависимость плодородия и экономических результатов эксплуатации этих угодий.

Показатель доходности, содержащий в себе рентный доход собственника, который можно рассчитать по формуле [2]:

$$D_o = (Y \cdot Ц - З) \cdot K_{ц} \cdot K_{п} \cdot K_{з.с.}$$

где: D_o - доходность, грн/га; Y – урожайность; $З$ – производственные затраты, грн/га; $K_{ц}, K_{п}, K_{з.с.}$ – корректирующие коэффициенты [3].

Анализ доходности эксплуатации сельскохозяйственных угодий проводился в рамках не только СООО «Черноморское», использующего в течении 2009 – 2011гг земельный массив площадью 1000 га, расположенный в Сакском районе АРК на основе аренды паевых наделов, но и в пространственно – временной ретроспективе эксплуатации данного массива в составе земель Опытного хозяйства «Черноморское» Крымского института агропромышленного производства УААН, общая площадь землепользования которого по состоянию на 2007 г составляла – 10891 га. Почвы данного массива составляют в основном черноземы южные легкоглинистые группа – 71Л, нормативная денежная оценка на 2001 г составляет - 5700грн/га, в результате индексации в 2011 г - 14038грн/га.

То есть величина арендной платы в соответствии с законом Украины изменилась для этого массива от 85,5 грн/га в 2001г. до 200 грн/га в 2011 г. Очевидно, что арендная плата как величина рыночная и договорная отражает экономическую ситуацию в данном регионе, она в значительно большей степени зависит от доходности, которую достигает арендатор при эксплуатации земельного массива [4].

Фактические показатели доходности представлены в табл.3. При этом следует учесть, что при расчете доходности структура затрат соответствует требованиям методики, применяемой при проведении денежной оценки земли, а именно: технологические затраты, затраты на посевной материал, минеральные удобрения, ГСМ, оплату труда и услуг сторонних организаций, административные расходы. При этом особо следует уточнить, что арендная плата остается частью доходности как показателя эффективности эксплуатации сельхозугодий.

Таблица 3. Доходность эксплуатации сельскохозяйственных угодий, грн/га

ОХ «Черноморское»						
Годы	2001	2002	2004	2005	2006	2007
Доходность	412,6	553,7	547,3	502,1	21,2	552,9
СООО «Черноморское»						
Годы	2008	2009	2010	2011		
Доходность	851,8	-332,0	-149,0	1233,0		

Отрицательные результаты доходности соответствуют форс-мажорным обстоятельствам, в эти годы убытки по зерновым культурам покрывались за счет технических культур. Однако в целом тенденция снижения доходности в системе государственного предприятия довольно устойчивая и тенденция роста в системе частного предприятия отражаются параллельными изменениями величины арендной платы.

Реформирование отношений собственности на землю определяет экономический характер земельных отношений, в основе которых лежит земельная рента. Рента присутствует в земельных отношениях всегда и всегда по законам экономики она имеет тенденцию роста. СООО «Черноморское» начинает эксплуатацию земель сельскохозяйственного назначения на правах срочной аренды земельных паев физических лиц. Рост доходности СООО «Черноморское» позитивно сказывается на доходных статьях бюджета как местного, так и государственного. Кроме роста прямых налогов и сборов, деятельность предприятия позитивно отражается и на показателях косвенно связанных с его работой, а именно – рост рентных платежей, т.е. ренты в классическом «марксовом» понимании – дохода владельцев земли. Следствием этого является рост поступлений от налогов на доходы физических лиц, а также иных налогов и сборов.

Данная тенденция вообще характерна при смене собственника и переходе на рыночные механизмы администрирования и хозяйствования. При проведении грамотной политики разгосударствления смена собственника всегда ведет к повышению эффективности производства. В данном случае изменение формы хозяйствования находилось под давлением дополнительного стимулирующего фактора – повышения рентных платежей. Поскольку при смене организационно – правовой системы хозяйствования и образовании на базе государственного ОХ «Черноморское»

ООО «Черноморское» изменились и условия использования земельных ресурсов предприятием. Таким образом, показатели эффективности в виде: доходности эксплуатации земельных участков, роста рентных платежей и расширения налоговой базы за счет эффективной работы является достаточным основанием проведения реструктуризации существующих предприятий в рыночных условиях [5].

Выводы: 1. Именно доходность, как совокупный показатель, отражает экономическую эффективность эксплуатации земельного массива, а не прибыль предприятия, отражающая только успешность его работы.

2. Расчет величины арендной платы в соответствии с нормативной денежной оценкой земель сельскохозяйственного назначения не соответствует реальной экономической ситуации в сельскохозяйственном производстве, как и собственно сама нормативная оценка не содержит реальных рентных доходов обеспеченных производством.

Литература:

1. Свириденко Е.В. Об использовании денежной оценки с/х угодий предприятия при поиске путей повышения экономической эффективности от их эксплуатации./ Е.В. Свириденко// «Наука и образование 2008». Экономика. Государственной администрации т.5: материалы 1У Международной научно-практической конференции 3-15 января 2008г. –«Бял ГРАД-БГ» ООД, София. - 2008, С.21 – 29.
2. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 14054 від 2.09.2005р. Методика розрахунку дохідності й вартості земель сільськогосподарського призначення дохідним підходом./ К.В. Свириденко. Опубл. 2.09.2005р. – К.-2005р.
3. Свириденко Е.В. Аспекты доходного метода оценки земель сельскохозяйственного назначения /Е.В.Свириденко// Економіка: проблеми теорії та практики: зб. наук. праць. Вип. 205. Т. 4.- Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. – С.1094-1109.
4. Свириденко Е.В. Определение стоимости земель сельскохозяйственного назначения при их оценке / Е.В.Свириденко / Международный сельскохозяйственный журнал.-2006.-№2.-С.48-49.
5. Свириденко Е.В. Об оценке экономической эффективности использования земель различного целевого назначения с помощью коэффициентов./ Е.В.Свириденко // Новые научные идеи – 2011 . Т.6. Экономические науки: материалы У11 Международной научно-практической конференции. Прага. Издательский дом «Образование и наука». - 2011.- С.3 – 10.

Стаття надійшла до редакції 27.03.2012 р.