

УДК 332. 33

Ю.О. Прус
Таврійський державний агротехнологічний університет

ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ

Постановка проблеми. Оренда як засіб розподілу обмежених земельних ресурсів може вважатися економічно ефективною, якщо буде досягтися максимальне задоволення потреб членів суспільства. Перш за все, це стосується безпосередніх учасників договору оренди – орендарів і орендодавців. Задоволення їх інтересів, як основа виникнення та зміни орендних відносин, ґрунтується на оцінці поточної та майбутньої економічної ефективності використання землі. Тому її рівень та динаміка, разом з іншими факторами, впливають на ступінь раціональності та ефективності існуючої системи землекористування в країні, що і обумовлює актуальність досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема економічної ефективності використання землі, присвячені роботи багатьох науковців, зокрема О.І. Гуторова, Д.С. Добряка, М.В. Коритник, В.Я. Мель-сель-Веселяка, П.Т. Саблука, А.М. Третьяка, В.Й. Шияна, О.В. Шкільова. Але, з нашої точки зору, потребують подальшого вивчення особливості використання землі як основного засобу виробництва в умовах оренди, потребує доповнення методика економічної ефективності використання землі.

Формулювання цілей статті. Метою статті виступає аналіз економічної ефективності використання орендованих земель.

Виклад основного матеріалу дослідження. Економічна ефективність використання землі означає одержання максимальної кількості продукції з одного гектара земельної площі при найменших витратах праці і засобів на виробництво одиниці продукції. Основними показниками економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь є урожайність

культур та вихід валової продукції (в натуральному чи вартісному виразі), виручки, прибутку і диференціального доходу з одиниці площі.

Для обґрунтованого визначення орендної плати виникає необхідність встановлення обсягів урожаю, диференціального доходу, валової продукції, виручки та прибутку, які отримуються саме з орендованих угідь – вказані показники мають розраховуватися на цю площу. Такими чином, будуть паралельно існувати показники економічної ефективності орендованих угідь та угідь, залучених до використання на підставі власності (для державних підприємств – на підставі постійного користування).

Звісно, орендна плата може бути встановлена, виходячи із середньої ефективності всіх угідь, які використовуються. Якщо ефективність орендованих угідь знаходиться на недостатньому рівні, сплата орендної плати відбуватиметься за рахунок результатів, отриманих з не орендованих угідь. Тому для прийняття виваженого рішення стосовно можливості залучення угідь в оренду необхідно знати рівень ефективності використання і орендованих, і не орендованих сільськогосподарських угідь.

В умовах орендних відносин економічна ефективність використання землі повинна оцінюватись, виходячи із економічних взаємозв'язків їх суб'єктів, що вимагає доповнення системи стандартних оціночних показників. При цьому необхідно враховувати, з одного боку, інтереси землевласників і землекористувачів, а з другого – суспільні інтереси, що вимагає використання як індивідуального, так і державного підходу при визначенні економічної ефективності використання орендованих земель.

До індивідуальних економічних показників доцільно віднести розмір орендної плати (для орендодавця) та диференціального доходу і прибутку (для орендаря), а до державного – надходження до бюджету прибуткового податку з орендної плати. Джерелом формування цих величин виступає прибуток, розрахований без включення орендної плати до собівартості продукції. Звісно, у випадку недостатності цього прибутку орендна плата

виплачується за рахунок інших джерел, перш за все, за рахунок скорочення власних оборотних засобів.

Частка орендованих сільськогосподарських угідь в підприємствах Запорізької області становить 95%, тому розраховані в таблиці 1 показники практично повністю характеризують ефективність використання саме орендованих земель. Аналіз показує, що протягом 2004-2008 рр. зростання урожайності основних культур – зернових та соняшника – сприяло збільшенню виходу валової продукції рослинництва в порівняних цінах в розрахунку на 100 га на 63,9%. Зростання ж виходу валової продукції тваринництва на 59,3% при більш як п'ятдесятивідсотковому зменшенні обсягів виробництва продукції скотарства відбулося за рахунок майже двохразового збільшення виробництва приросту свиней.

Нарощування орендарями обсягів виробництва привело до зростання в 2,3 рази виручки від реалізації продукції сільського господарства в розрахунку на 1 га, але порівняння динаміки цих показників свідчить, що головним фактором зростання виручки від реалізації продукції рослинництва і тваринництва на 1 га с.-г. угідь було збільшення цін реалізації.

Подальший аналіз показав майже однакові темпи росту собівартості реалізованої продукції та виручки від реалізації; це означає, що зростання прибутку на 1 га с.-г. угідь по продукції рослинництва відбулося за рахунок збільшення обсягів реалізації.

Отже, зростання економічної ефективності використання землі орендарями повністю базується на збільшенні обсягів виробництва, тобто кращому використанню можливостей природної та штучної родючості ґрунтів. Важливість інвестицій в землю підтверджується кореляційно-регресійним аналізом, проведеним на основі даних по сільськогосподарським підприємствам Запорізької області за 2000-2008 рр.

Таблиця 1

Економічна ефективність використання землі в сільськогосподарських підприємствах Запорізької області

Показники	2004 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	Відхилення 2008 р. від 2004 р., %
Урожайність зернових культур, ц/га	26,7	26,2	24,9	17,9	34,3	28,6
Урожайність соняшнику, ц/га	10,5	15,8	15,5	11,0	15,9	51,0
Виробництво молока на 100 га с.-г. угідь, ц	66,0	64,5	58,7	39,4	31,4	-52,4
Виробництво приросту ВРХ на 100 га с.-г. угідь, ц	6,6	6,7	6,2	3,9	3,0	-54,2
Виробництво приросту свиней на 100 га ріллі, ц	9,7	13,0	18,8	20,6	18,9	94,3
Виробництво яєць на 100 га посівів зернових, тис. шт.	68,7	79,9	116,9	82,1	67,1	-2,3
Валова продукція рослинництва в порівняльних цінах на 100 га с.-г. угідь, тис. грн.	69,4	77,1	87,5	62,7	113,8	63,9
Валова продукція тваринництва в порівняльних цінах на 100 га с.-г. угідь, тис. грн.	21,5	26,7	33,3	34,9	34,3	59,3
Виручка від реалізації продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь, грн.	640,96	721,10	916,27	1170,90	1425,57	2,2 р.
Виручка від реалізації продукції тваринництва на 1га с.-г. угідь, грн.	204,24	313,61	306,31	336,32	461,39	2,3 р.
Прибуток від реалізації продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь, грн.	153,55	76,38	119,34	294,91	254,07	65,5
Прибуток від реалізації продукції тваринництва на 1га с.-г. угідь, грн.	-36,94	26,00	-24,55	-66,34	26,22	-
Виручка від реалізації продукції рослинництва в розрахунку на 100 грн. грошової оцінки с.-г. угідь, грн.	7,02	7,90	9,70	12,40	14,68	2,1 р.
Прибуток від реалізації продукції рослинництва в розрахунку на 100 грн. грошової оцінки с.-г. угідь, грн.	1,68	0,84	1,26	3,12	2,62	55,5
Прибуток від реалізації продукції рослинництва (без орендної плати в собівартості реалізованої продукції) на 1 га с.-г. угідь, грн.	223,10	163,78	217,71	397,64	371,74	66,6
Нарахована орендна плата, грн/га	111,60	124,32	132,99	144,12	185,61	66,3
Диференціальний дохід (рентабельність – 25%), грн/га	151,09	71,09	101,77	264,08	189,02	25,1
Диференціальний дохід без орендної плати, включеної до собівартості реалізованої продукції рослинництва, грн/га	81,54	-16,30	3,40	161,35	71,35	-12,5

Результативною ознакою виступає вихід валової продукції рослинництва на 1 га с.-г. угідь, факторною – матеріальні витрати, які увійшли в собівартість продукції рослинництва в розрахунку на 1 га с.-г. угідь. Встановлено, що щільність зв'язку між ознаками висока, а варіація виходу валової продукції на 58% обумовлена варіацією матеріальних витрат, а на 42% – іншими факторами, насамперед, погодними умовами.

Характеризуючи економічну ефективність використання землі зі спільної точки зору орендарів, орендодавців і держави, слід відмітити, що прибуток від реалізації продукції рослинництва (без орендної плати в собівартості реалізованої продукції) на 1 га с.-г. угідь зріс на 148,64 грн., або на 66,6% , що обумовлено, головним чином, збільшенням обсягів виробництва.

Зростання ефективності використання землі дало змогу орендарям протягом 2004-2008 рр. підвищити нарахування орендної плати на 66,3%. За цей період оцінка зерна, яке переважно видається в рахунок натуральної орендної плати, зросла на 36,5%. Отже, орендодавці в натуральному розмірі мали отримати орендної плати на 21,8% більше, що свідчить про підвищення ефективності використання угідь з точки зору орендодавця.

Орендарі після виплати орендної плати в 2008 р. отримали прибутку від реалізації продукції рослинництва на 100,52 грн/га, або на 65,5% більше, ніж в 2004 р. Однак за вказаний період індекс цін на матеріально-технічні ресурси, що купуються агропідприємствами для подальшого виробничого споживання, склав 1,957. Це привело до зменшення відтворювальної спроможності прибутку, яка визначається як частка від ділення індексу приведенного до одиниці земельної площі прибутку на індекс цін на матеріально-технічні ресурси [1, с. 534]. В сільськогосподарських підприємствах Запорізької області за 2004-2008 рр. коефіцієнт відтворювальної спроможності прибутку становить 0,845. Це означає, що в 2008 р. на нагромадження буде використано прибутку на 15,5% менше, ніж в 2004 р (129,81 проти 153,55 грн/га). Коефіцієнт відтворювальної спроможності прибутку

перевищував одиницю тільки в 2007 р., а в 2005 та 2006 рр. становив 0,434 та 0,595 відповідно, що свідчить про погіршення фінансово-економічного стану підприємств. Отже, з позиції орендарів, реального зростання ефективності використання орендованих угідь в 2008 р. порівняно з 2004 р. не відбулося.

При визначенні диференціального доходу було використано рентабельність, яка дозволяє здійснювати процес простого відтворення (25%). Вона розрахована як середній індекс зростання виробничих витрат в сільському господарстві за 2004-2008 рр. [2]. Нормативний прибуток забезпечує просте відтворення, частина диференціального доходу використовується для сплати орендної плати, а його залишок – для розширеного відтворення (рис 1).

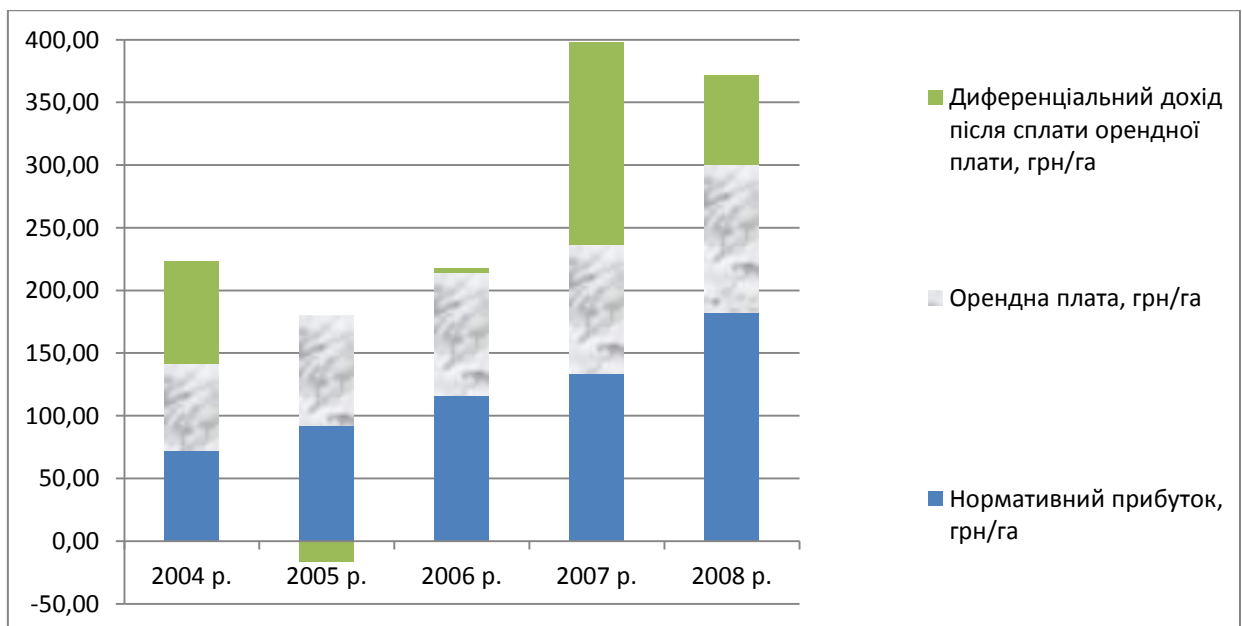


Рис.1 - Розміри та елементи прибутку з 1 га с.-г. угідь (без включення орендної плати до собівартості.), грн.

Аналіз розмірів диференціального доходу також вказує на його номінальне зростання та реальне зменшення. Необхідність забезпечення простого відтворення в умовах постійного та значного зростання цін на матеріально-технічні ресурси, поступового зростання орендної плати внаслідок конкуренції та державного регулювання її мінімального розміру при

неефективному регулюванні ціноутворення на сільськогосподарську продукцію не дозволяє здійснювати розширене відтворення в необхідних розмірах.

За 2004-2008 рр. надходження до бюджету прибуткового податку з орендної плати за земельні паї зросли на 92% за рахунок збільшення орендної плати та збільшення ставки оподаткування (в розрахунку на 1 га – з 14,51 грн. до 27,84 грн.), але зменшилися на 13% за рахунок скорочення площі переданих в оренду земельних паїв. Ефективність використання землі в умовах оренди впливає на стабільність сільськогосподарських землекористувань і, тим самим, характеризує суспільну ефективність орендних відносин. В даному випадку вона знижується, адже зростають обсяги малотоварного виробництва.

Висновки. Тикам чином, стандартна методика економічної ефективності використання землі в умовах оренди має бути доповнена показниками орендної плати, прибутку до сплати орендної плати, диференціального доходу після сплати орендної плати. При аналізі економічної ефективності використання землі з точки зору процесу відтворення прибуток доцільно коригувати на індекс зростання витрат, що дозволить робити більш обґрунтовані висновки стосовно його рівня та динаміки.

Бібліографічний список.

1. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник. – 2-ге вид., доп. і перероблене. – К.: КНЕУ, 2002. – 624 с.
2. Статистичні збірники “ Сільське господарство України ” за 2006 р. (С.56) та 2007 р. (С.58).
3. Шкільов О.В.. Ефективність використання орендованих земель і збереження їх родючості // Економіка АПК. – 2008 - №6. – с.7.
4. Коритник М.В. Удосконалення економічного механізму ефективності використання земельних ресурсів // Економіка АПК. – 2006 - №9. – с.87.

Аннотация. Ю.А. Прус. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ.

Методика экономической эффективности использования земли в условиях аренды должна быть дополнена показателями арендной платы, прибыли до уплаты арендной платы, дифференциального дохода после уплаты арендной платы. При анализе экономической эффективности использования земли с точки зрения процесса воспроизводства прибыль целесообразно корректировать на индекс роста расходов, что позволит делать более обоснованные выводы об ее уровне и динамике.

Summary. U. Prus. ECONOMIC EFFICIENCY OF USE OF THE RENTED LAND.

The technique of economic efficiency of use of the land in conditions of rent should be added parameters of a rent, the profit before payment of a rent, the differential income after payment of a rent. At the analysis of economic efficiency of use of the land from the point of view of process of reproduction is expedient correcting the profit on an index of growth of expenses that will allow to do more substantiated conclusions about its level and dynamics