

Сущность механизма экономической заинтересованности субъектов земельных арендных отношений в Украине

Макарова Виктория Викторовна, старший преподаватель
кафедра статистики, АХД и маркетинга
Сумской национальный аграрный университет

Рассмотрены и проанализированы основные составляющие механизма экономической заинтересованности субъектов земельных арендных отношений, обоснованы способы интегрирования данного механизма в общую систему управления земельно-ресурсным потенциалом сельскохозяйственных товаропроизводителей

Ключевые слова: *земельные отношения, справедливая арендная плата, механизм экономической заинтересованности, достаточный срок аренды.*

Проблема экологически ориентированного развития арендных отношений в сельском хозяйстве требует новых подходов к оценке эффективности функционирования сельскохозяйственных структур, принимая целью усовершенствования существующей сегодня системы землепользования путем установления достаточного срока аренды земли и определения справедливой арендной платы за землю, должно привести к построению устойчивого земледелия, когда производители сельхозпродукции будут получать доходы от экономически целесообразной производственной деятельности при условии долгосрочного хозяйствования на чужих землях.

С другой стороны, достаточный срок аренды и справедливая арендная плата - неотделимые составляющие земельно-арендных отношений. Вместе с производительной способностью земли, природными и приобретенными свойствами почв, месторасположением и общей площадью сельскохозяйственных угодий, данные показатели одновременно и взаимосвязано влияют на рентабельность сельскохозяйственного производства в рыночных условиях хозяйствования. Л.Е. Купинец отмечает, что именно при учете предложения земли, конъюнктуры цен на рынке аренды земельных угодий и сельскохозяйственной продукции, разницы в производственных затратах, различий в качественных показателях почв, особенностей места расположения земельных участков, рыночной оценочной стоимости земельного участка, участники договоренностей о передаче земельного участка или земельной доли (пая) в аренду устанавливают приемлемый размер земельной ренты, а, следовательно, и арендной платы [6, С. 57].

Интегрирование исследуемого рыночного механизма экономической заинтересованности субъектов земельных арендных отношений в общую модель управления земельно-ресурсным потенциалом сельскохозяйственных товаропроизводителей предусматривает определение приоритетных направлений его научно-методического обеспечения и обоснования, первоочередных эколого-экономических мероприятий в ракурсе дальнейшего развития земельных отношений в системах агропромышленного комплекса Украины.

Если рассматривать основные правовые и экономические признаки, которые определяют существование рынка аренды земли, по мнению практиков и ученых, которые активно занимаются вопросами земельного рынка, к первичному базису его формирования входят следующие принципы и предпосылки [4, С. 7]:

- признание земли товаром, который имеет определенную рыночную стоимость;
- достаточная емкость рынка земли (платежеспособный спрос);
- особенность цены на землю динамически изменяться в соответствии с колебаниями спроса и предложения на земельном рынке;
- достаточное с позиций рыночной экономики количество землевладельцев;
- наличие развитой и разветвленной инфраструктуры рынка земли.

Признание земли товаром базируется на ее универсальной способности удовлетворять потребности людей в питании и размещении пространственных объектов производственной и социальной сферы, вызвать экономическую заинтересованность у ее владельца, арендатора или покупателя. Как и всякий товар, земля имеет свою потребительскую ценность, реальную рыночную стоимость и тенденцию к вовлечению в хозяйственный оборот. Вместе с этим земля обладает и определенными рыночно-товарными особенностями [5, С. 6]:

Во-первых, спрос на землю всегда опережает предложение. Следовательно, возникает возможность предполагать, что земля никогда не будет дешеветь. Подобное предположение может не срабатывать в локальные периоды (во время мирового экономического кризиса), когда стоимость земли может иметь тенденцию к временному уменьшению. Во-вторых, земля является активом, не амортизируется и не подлежит физическому износу. Срок эксплуатации такого товара имеет бесконечный срок действия, в то время как земельные улучшения (здания, сооружения, насаждения и т.д.) имеют четко определенный срок эксплуатации (не более 100 лет). Итак, период получения дохода от земли намного длиннее по сравнению с недвижимостью.

Свойство цены на землю динамически изменяться в соответствии с колебаниями спроса и предложения, отражает фактическую ситуацию на рынке земли относительно

соотношения между предложением (количеством задействованных на рынке земельных участков с определенными потребительскими свойствами и определенными относительно их рыночными ценам) и спросом (количеством земельных участков, которые могут оказаться реально приобретенными или взятыми в аренду по определенным рыночным ценам). Соотношение спроса и предложения регулирует рыночное колебание цен и определяет реальную стоимость товара или прав на него в настоящее время. Такая цена является консенсусом между выгодой собственника земли и возможностями потенциального покупателя или арендатора. То есть она является наиболее высокой из реально возможных вариантов продажи (аренды) для продавца и наименьшей из имеющихся вариантов для покупателя (арендатора). Достаточное с позиций рыночной экономики количество землевладельцев делает рынок земли более насыщенным предложениями относительно продажи, обмена, залога или аренды земельных участков.

Наличие развитой и разветвленной инфраструктуры рынка земли предусматривает образование цивилизованного оборота земельных участков. Такая инфраструктура должна иметь профессиональные и законодательно легализованные подразделения для обследования и отвода земельных участков или земельных долей (паев), установления и регистрации их правового статуса, юридического сопровождения сделок по переходу прав на земельные участки от одних субъектов к другим, определения денежных стоимостных оценок земельных участков для их продажи или установки арендной или другого платы за пользование земельными угодьями.

Обобщая сказанное, можно определить, что рынок земли (в том числе рынок ее аренды) - это сфера цивилизованного оборота земельных участков и прав на них с законодательно выписанными для субъектов хозяйствования правами по владению, пользованию и распоряжению земельными угодьями, в соответствие с рыночными ценами действительной денежной стоимостью земельных участков.

Представленная на рис. 1 концептуальная схема функционирования механизма экономической заинтересованности субъектов аренды земель, отображает перечень основных составляющих, которые в большей или меньшей степени влияют на уровень развития земельно-арендных отношений в сельскохозяйственном производстве на определенной территории. В рамках данных исследований первоочередное внимание было сосредоточено на показателях экономической целесообразности (срок аренды и арендная плата), из-за того, что указанные факторы являются не только наиболее доступными и эластичными для корректировки, они предоставляют возможность минимизации эколого-экономических ограничений развития земельных отношений.



Рис. 1. Концептуальная схема функционирования механизма экономической заинтересованности субъектов аренды земель сельскохозяйственного назначения

Модель интеграции механизма экономической заинтересованности субъектов арендных отношений в общую систему управления земельными ресурсами сельскохозяйственных товаропроизводителей представлена на рис. 2.

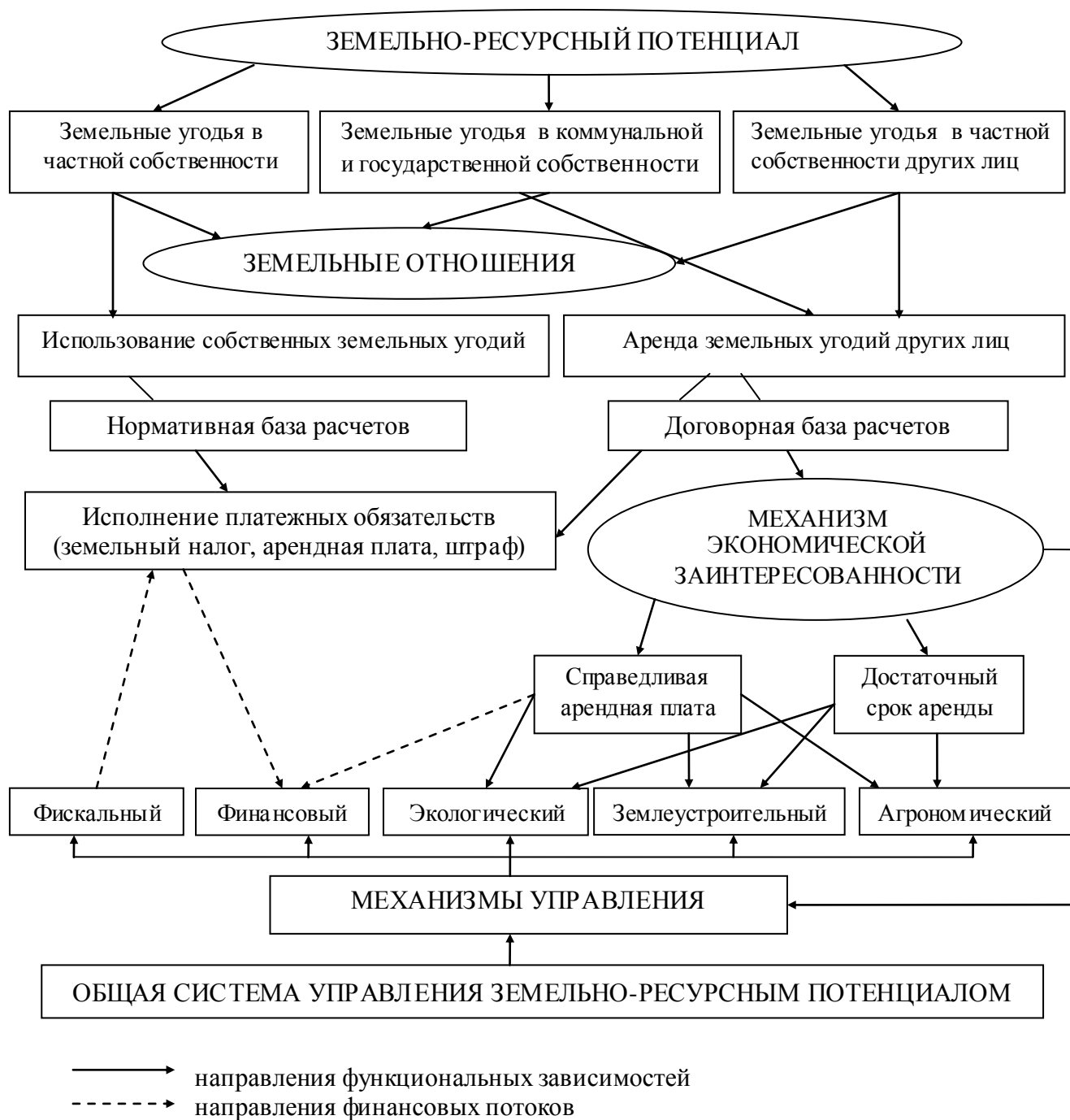


Рис. 2. Модель интеграции механизма экономической заинтересованности субъектов арендных отношений в общую систему управления земельно-ресурсным потенциалом сельскохозяйственных товаропроизводителей

Стержнем модели, представленной на рис. 2, является принцип добровольной заинтересованности землевладельцев и землепользователей в мероприятиях природоохранного характера с получением будущих дивидендов, благодаря уменьшению

уровня деградации плодородного слоя почв и повышению урожайности земельных угодий. Данные концептуальные основы эколого-экономического управления земельно-арендными отношениями производителей сельскохозяйственной продукции соответствуют требованиям устойчивого развития систем агропромышленного комплекса и предоставляют возможность повысить уровень саморегулирования договоренностей на рынке аренды частных земельных участков и земельных долей (паев).

Итак, представленная модель является концептуальным условием минимизации эколого-экономических ограничений развития сельскохозяйственного производства. В этом разрезе следует отметить, что, с открытием рынка сельскохозяйственных земель, в Украине начнут появляться интеллектуально - эффективные собственники земельных угодий, которые заняты вопросами воспроизводства и сохранения своего частного земельно-ресурсного потенциала, а, следовательно, поддерживать продуктивные качества земель сельскохозяйственного назначения и следить за пригодностью поврежденной своей собственности арендаторами. Таким образом, особую актуальность сегодня приобретают задачи по разработке научно обоснованного инструментария и новейших механизмов и методик в системе управления земельно-арендными отношениями сельскохозяйственных товаропроизводителей на принципах устойчивого земледелия, долгосрочного функционирования природно-хозяйственных систем, развитой культуры рыночных взаимоотношений.

Литература:

1. Гордиенко Н.И., Слюсарева Е.В. Методологические аспекты экономической оценки земель // Механизм регулирования экономики – 2003. – № 1 – С. 178-181.
2. Про оренду землі: Закон України// Прийнятий 27.11.2003 №1344-IV // Відомості Верховної Ради України - 1998, - №46-47. - ст.280
3. Кириленко І.Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І.Г. Кириленко // Економіка АПК. - №3 – 2009. - С. 44 - 46.
4. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
5. Семененко Б.А. Філософія первичного ринку землі // Вестник сумської нерухомості. – 2009. - №5-6. – С. 6-8.
6. Купинец Л.Е. Стратегические ориентиры и механизмы экономического обновления регионального агропромышленного комплекса: [монография] / Л.Е. Купинец / НАН Украины; Институт проблем рынка и экономико-экологических исследований. - О.: ИПРЭЭИ НАНУ, 2008. - 380с.