*На правах рукописи*

**ЯДРОВСКИЙ**

**Станислав Владимирович**

# ИНТЕНСИФИКАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ПРОИЗВОДСТВЕ

**(на материалах Красноярского края)**

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством
(Землеустройство)

**АВТОРЕФЕРАТ**
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Новосибирск 2007

Работа выполнена в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования Омский государственный аграрный университет.

**Научный руководитель** – заслуженный землеустроитель РФ,
доктор экономических наук,
профессор **Рогатнев Юрий Михайлович**

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор
**Михальченко Анатолий Константинович**
кандидат экономических наук, доцент
**Махт Владимир Адамович**

**Ведущая организация** – **ФГОУ ВПО Красноярский государственный аграрный университет**

Защита диссертации состоится «07» ноября 2007 г. в 10-00 часов на заседании диссертационного совета Д 006.060.01 при государственном научном учреждении Сибирский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства Сибирского отделения Россельхозакадемии по адресу: 630501, Новосибирская область, п. Краснообск, СибНИИЭСХ, диссертационный совет.

С диссертацией можно ознакомиться в Центральной научной сельскохозяйственной библиотеке Сибирского отделения Россельхозакадемии.

Автореферат размещен на официальном сайте ГНУ СибНИИЭСХ Сибирского отделения Россельхозакадемии: http:// www.economika.sorashn.ru

Автореферат разослан «5» октября 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Попова Л.Р.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы.** Одним из важнейших факторов производства, способствующих устойчивому развитию сельских товаропроизводителей, являются земельные ресурсы или земля как объект недвижимости, характеризующиеся постоянством местоположения, протяженностью и неотделимостью свойств Повысить эффективность сельскохозяйственного производства позволяют методы землеустройства, или организации использования земли, направленные на интенсификацию сельскохозяйственного землепользования Комплексная интенсификация сельскохозяйственного землепользования требует проведения мероприятий различного содержания. Мероприятия по восстановлению, сохранению (защите) и поддержанию плодородия и продуктивности сельскохозяйственных угодий реализуются в объеме общественно необходимых затрат труда и капитала Мероприятия по повышению искусственного плодородия земли, освоению земель, по созданию средств производства, неразрывно связанных с землей реализуются в объеме дополнительного привлечения труда и капитала В условиях рыночной экономики при обосновании мероприятий, предназначенных для интенсификации использования земли, и направленных на изменение качества земли, возникает необходимость учитывать вид и характер капитальных вложений, требуемых для их реализации Кроме того, долгосрочные капитальные вложения, предназначенные для интенсификации использования земли требуют обоснования с точки зрения влияния факторов времени, риска и неопределенности Дефицит источников финансирования капитальных вложений, направленных на интенсификацию сельскохозяйственного землепользования, требует установления эффективности капитальных вложений с учетом возможных источников финансирования затрат Этим обусловлена актуальность проведенного исследования

**Состояние изученности проблемы.** Научная основа для проведения исследования финансирования затрат, предназначенных для комплексной интенсификации использования земли как объекта недвижимости в сельскохозяйственном производстве, базируется на использовании трудов западных и отечественных экономистов К Маркса, А Маршалла, А Смита, Ф Кене, Д Рикардо, Я Хонко, А Э Сагайдака, Ю В Сухотина, Е С. Карнауховой, А В. Рыженкова Разработанные ими научные подходы на различных этапах заключались в представлениях направлений капитальных вложений с целью развития факторов производства (земля, труд, капитал) В свою очередь, вопросами эффективного вложения капитала занимались В В Ковалев, П Л Виленский, Э И Крылов, В А Челноков, Б М Рабинович, И А Бланк, О И Лаврушин, Е Р Орлова, А М Марголин, Д Э Старик, Т А Слепнева, С Ю Вайнштейн, Н Н Иванова, В Н Лившиц, Т С Хачатуров и другие ученые Проблемам совершенствования агропромышленного комплекса и организации сельскохозяйственного производства с точки зрения регулирования состояния факторов производства на локальном (региональном уровне) посвящены научные работы С Г Колеснева,

Ф К Шакирова, В А Удалова, М П Гриценко, С И Гряднова, В М Габова, В В Мищенко, В Ф Стукача, П М Першукевича, А М Зубахина

Вопросы интенсификации использования земли в сельскохозяйственном производстве путем эффективного вложения капитала для реализации проектных решений в различные периоды изучались С Н Волковым, Ю М Рогатневым, А К Михальченко, Н Г Конокотиным, М А Сулиным, Н А Кузнецовым, В П Хлыстуном, П Ф Лойко, П Н Бакаевым, В Д Кирюхиным, Д В Новиковым, А А Варламовым, Ю А Лютых, Т А Громовой, А С Чешевым, Н В Комовым, В И Цукановым и другими

Тем не менее проводимые в разные периоды времени исследования по интенсификации использования земли на основе капитальных и ежегодных затрат были направлены на решение отдельных хозяйственных задач в условиях как плановой, так и рыночной экономики. Мероприятия, направленные на интенсификацию сельскохозяйственного землепользования, требуют обоснования предназначенных для них капитальных вложений с точки зрения требуемой нормы прибыли, влияния факторов времени и риска в условиях рыночной экономики, и установления источника финансирования данных мероприятий

**Цели и задачи исследования.** Целью диссертационной работы является исследование условий интенсификации использования земли как объекта недвижимости, позволяющих сформировать эффективное землепользование, характеризующееся сбалансированным соотношением факторов производства, и обеспечивающее устойчивое развитие сельскохозяйственного производства в условиях рыночной экономики АПК В соответствие с целью исследования поставлены и решены следующие задачи

- изучить механизм интенсификации использования земли как объекта недвижимости в сельскохозяйственном производстве, основанный на реализации мероприятий различного содержания и назначения, требующих реализации капитальных вложений,
- изучить условия использования капитальных вложений в системе интенсивного землепользования сельскохозяйственных организаций,
- выявить основные методы, направления, пути интенсификации сельскохозяйственного землепользования сельских товаропроизводителей,
- разработать методические подходы по комплексной интенсификации использования земли на основе оптимизации соотношения факторов производства и мероприятий, направленных на изменение качества сельскохозяйственных угодий,
- исследовать методику обоснования выбора различных направлений, видов и назначения затрат, реализуемых в мероприятия комплексной схемы интенсификации использования земли,
- изучить оценку эффективности отдельных капитальных вложений (долгосрочных капитальных вложений), направленных на интенсификацию сельскохозяйственного землепользования, с учетом различных источников финансирования затрат

**Объектом исследования** является система сложившегося сельскохозяйственного землепользования как фактора, обеспечивающего при интенсивном использовании эффективность производственной деятельности у сельских товаропроизводителей Красноярского края

**Предметом исследования** явились закономерности развития существующих условий интенсификации сельскохозяйственного землепользования в рыночной экономике АПК

**Методика и методы исследования.** Методологической основой исследования является диалектический метод, позволяющий определять направления развития взаимосвязанных явлений В работе использован системный подход, позволяющий представить мероприятия по направлениям в комплексной схеме интенсификации использования земли Для исследования использовались законодательные нормативно-правовые акты исполнительных органов власти различного уровня, разработки отечественных и зарубежных ученых, материалы международных и всероссийских научно-практических конференций Исходными материалами для исследования служат статистические сборники Госкомстата, материалы Министерства агропромышленного комплекса Красноярского края, материалы специальных видов обследований ОАО «ВостСибНИИгипрозем», Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Красноярскому краю

В процессе исследований применялись методы. монографический, расчетно-конструктивный, экономико-математический, корреляционно-регрессионного анализа, абстрактно-логический и другие.

**Научная новизна** исследования заключается в следующем

- научно-методические подходы по комплексной интенсификации организации использования земли, позволяющие развивать систему сельскохозяйственного землепользования, основываются на оптимизации основных факторов производства и мероприятиях по изменению качества сельскохозяйственных угодий,
- методика расчета затрат по мероприятиям различного содержания, предназначенных для интенсификации сельскохозяйственного землепользования, и требующих капитальных вложений базируется на применении норм эффективности (дохода), учитывающих риск и неопределенность рыночных условий хозяйствования,
- методика определения эффективности капитальных вложений, направленных на отдельные мероприятия по интенсификации землепользования, основывается на учете содержания мероприятий и влиянии фактора времени,
- методика оценки эффективности капитальных вложений по мероприятиям при комплексной интенсификации использования земли, позволяет в сложившихся условиях хозяйствования обосновать возможный источник финансирования

**Положения, выносимые на защиту:**

- методические подходы по разработке комплексной схемы интенсификации использования земли,

- методика по обоснованию затрат в мероприятия различных направлений и содержания, реализуемых при комплексной интенсификации использования земли,
- методика оценки эффективности реализации мероприятий, требующих капитальных вложений, и предназначенных для обеспечения комплексной интенсификации использования земли

**Практическая значимость** исследовательской работы заключается в возможности использования методики оценки эффективности мероприятий, предназначенных для интенсификации использования земли в сельскохозяйственном производстве, при разработке общего проекта по повышению эффективности процесса сельскохозяйственного производства у товаропроизводителей Разработанные методики обоснования и оценки эффективности мероприятий могут быть использованы руководителями и специалистами краевых, областных министерств, агентств и ведомств, относящихся к отрасли сельского хозяйства, а также специалистами сельскохозяйственных банков в качестве основания для предоставления средств бюджетной поддержки или заемных средств сельским товаропроизводителям Методика расчета показателей эффективности отдельных проектных решений также может использоваться при составлении «Схем землеустройства районов» Отдельные элементы расчета показателей эффективности с учетом факторов времени, неопределенности, риска были использованы в разработке методических положений по оценке пригодности земель как залогового имущества при ипотечном кредитовании на примере ЗАО «Дружба» Марьяновского района Омской области, при расчете технико-экономических показателей оценки эффективности берегоукрепления левого берега реки Иртыш в р п Большеречье Омской области, а также при расчете технико-экономических показателей оценки эффективности мероприятий по интенсификации использования территорий и земель при проектировании строительства гидроузла в створе реки Иртыш

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации апробированы (доложены и обсуждены) на научно-практических конференциях аспирантов и преподавателей Омского государственного аграрного университета (Омск, 2005–2007 гг ), Международной конференции «Сибирская деревня история, современное состояние, перспективы развития» (Омск, 2006), Международной конференции «Землеустроительные, кадастровые, геодезические работы для обеспечения стабильности и эффективности развития экономики России» (Омск, 2005), Международной конференции «Объекты недвижимости управление, использование, ведение и инженерно-геодезическое обеспечение кадастра» (Омск, 2007), на техническом совете Министерства сельского хозяйства и продовольствия Омской области

**Публикации.** Основные положения диссертации опубликованы в сборниках научных трудов, материалах конференций По теме диссертации автором опубликовано 7 научных работ общим объемом 3,41 п л , из которых 3,41 п л подготовлены лично автором По теме исследования получено свидетельство (№ 73200700001 от 22 01 2007 г ) о регистрации интеллектуального продукта

«Методика оценки эффективности инвестиционного проекта землеустройства, включающего мероприятия по восстановлению, поддержанию, сохранению и повышению плодородия пашни, реализуемого за счет разных источников финансирования в сельскохозяйственных организациях»

**Структура и объем работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, изложена на 175 страницах Рукопись включает 20 таблиц, 5 рисунков и 35 приложений Список использованной литературы содержит 152 источника, в том числе 3 – зарубежных авторов.

**Во введении** обоснована актуальность темы, изложены цель и задачи, предмет и объект исследования, научная новизна и практическая значимость диссертационной работы.

**В первой главе** «Организация использования земли как объекта недвижимости в целях интенсификации использования земель» изложены теоретические представления о возникновении и функционировании земли как объекта недвижимого имущества Проведен анализ содержания мероприятий, требующих капитальных затрат для обеспечения интенсификации использования земли как объекта недвижимости, даны теоретические положения по определению эффективной организации использования земли на основе капитальных вложений в сельскохозяйственном производстве

**Во второй главе** «Сложившееся состояние условий интенсификации сельскохозяйственного землепользования» проведена характеристика существующих условий реализации капитальных вложений в интенсификацию землепользования, выявлены характер и направления капитальных вложений в сельскохозяйственном землепользовании, установлены методы и пути интенсификации сельскохозяйственного землепользования на примере сельских товаропроизводителей Красноярского края

**В третьей главе** «Методические положения по разработке комплексной схемы интенсификации использования земли как объекта недвижимости для обеспечения эффективности капитальных вложений» на примере сельских товаропроизводителей предложены методические подходы по интенсификации использования земли в виде структуры комплексных мероприятий Предложена методика обоснования видов, содержания, назначения, характера мероприятий, требующих капитальных вложений с учетом влияния факторов риска и неопределенности в рыночных условиях Предложена методика оценки последствий (эффективности) финансирования отдельных мероприятий за счет различных источников финансирования

**В выводах и предложениях** сформулированы основные результаты исследовательской работы

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

### 1. Организация использования земли как объекта недвижимости в целях интенсификации использования земель

Возникновение частной собственности и переход от плановых методов хозяйствования к рыночным закрепил понятие «земля – недвижимое имущество»

Земля, обладая пространственной протяженностью, постоянством местоположения и неотделимостью свойств, участвует в формировании комплексного (единого) объекта недвижимости «земля и улучшения», возникающего в результате землеустройства (организации использования земли) В результате землеустройства происходит привязка улучшений, или их конкретизация к объекту приложения, то есть к земле или земельному участку

В этом случае с точки зрения С Н Волкова, С И Носова, М А Гендельмана, землеустройство – « процесс целенаправленной организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, обусловленный развитием производительных сил и производственных отношений общества», требующий реализации капитальных вложений различного направления Определить направленность капитальных вложений при формировании единого объекта недвижимого имущества в результате землеустройства позволяют задачи комплексной организации использования земли Формирование комплексных объектов недвижимости в процессе землеустройства на основе целенаправленного распределения средств в отрасли сельского хозяйства проявляет различные стороны экономическую, экологическую, правовую, пространственную, социальную Так, экологическая и экономическая стороны землеустройства одновременно формируют комплексный объект недвижимости на основе сбалансированного состояния вещества и энергии В современных условиях развитие экологической и экономической сторон землеустройства при формировании объектов недвижимости не находит одновременного развития Например, вынос питательного вещества из почвы намного превышает уровень восполнения, что приводит к изменению в ландшафтной структуре, при этом земля организуется преимущественно как пространственно-операционный базис

При формировании единых объектов недвижимого имущества землеустройство с точки зрения С Н Волкова, Ю М Рогатнева, Ю А Лютых, П Ф Лойко, Н В Комова и других должно иметь комплексный характер и не выражать только одну сторону развития, поэтому оно должно реализовываться посредством мероприятий по изучению состояния земель, планированию и рациональной организации использования земли на основе правильного, полного и эффективного использования.

Содержание мероприятий при организации использования земли как объекта недвижимости связано с выбором направлений капитальных вложений и затрат

На основе положения ученых классической и неоклассической экономических школ о том, что земля является главным доходообразующим фактором, позволяющим интенсифицировать производство, можно определить направления реализации затрат Установлены направления реализации затрат на возмещение потерянной стоимости земли вследствие изъятия природных свойств земли, в виде мероприятий, предназначенных для восстановления, сохранения и воспроизводства этих свойств Существуют направления реализации затрат на дополнительное улучшение свойств земли в виде мероприятий, предназна-

ченных для повышения искусственного плодородия, освоения земель, создания средств производства, неразрывно связанных с землей

Выбор направлений вложения средств основан на принятии варианта оптимального соотношения значений факторов производства (земли, труда и капитала) и установлении мероприятий по изучению состояния земель, планированию рациональной организации использования земли Изучение сложившегося состояния использования земель (экологического, экономического) позволяет определить соотношение вещества и энергии в почве, соотношение ресурсной базы и тем самым определить направления реализации затрат По результатам изучения существующего состояния земли и планирования ее рационального использования выбор направлений по улучшению свойств земли происходит вместе с выбором интенсивного или экстенсивного пути развития сельскохозяйственного производства и землепользования

Экстенсивный путь развития сельскохозяйственного производства предполагает укрупнение землепользования за счет освоения земель Интенсификация землепользования предполагает сохранение и увеличение качества имеющегося природно-ресурсного потенциала посредством повышения плодородия и увеличения размера основных средств производства, обслуживающих земельные ресурсы

По методике В М Яблокова выбор вариантов дополнительного вложения средств между экстенсивным и интенсивным путями развития сельскохозяйственного землепользования показывает, что вариант освоения земель благоприятного природного качества позволит экономить текущие затраты, предназначенные для средств производства неразрывно связанных с землей По теории И Г фон Тюнена, кроме того, необходимо учитывать местоположение объектов недвижимости, поскольку в условиях низкого качества земли выгоднее привлекать дополнительные вложения, направленные на интенсификацию производства, при приближении к хозяйственному центру и рынку сбыта продукции

В этом случае установлено, что интенсификация землепользования более целесообразна на землях невысокого качества и благоприятного местоположения, если в таком случае затраты вкладываются в средства производства, неразрывно связанные с землей, и на землях высокого качества, если дополнительно затраты вкладываются в мероприятия по изменению свойств земли В сложившихся условиях высокоплодородные земли уже в большинстве своем освоены, поэтому в условиях современного сельского хозяйства преимущество перед экстенсивным использованием имеет интенсификация землепользования Так при освоении земель для создания средств производства, неразрывно связанных с землей, дальнейшее формирование обслуживающей инфраструктуры является одним из направлений интенсификации

Цель привлечения затрат различного направления для конкретных мероприятий в сельскохозяйственном производстве – это создание эффективной системы землепользования на основе ее интенсификации

Для установления эффективности капитальных вложений различных направлений и назначения при интенсификации организации использования зем-

ли существуют абсолютная и сравнительная экономические эффективности, оцениваемые по показателям рентабельности и срока окупаемости Сравнительная эффективность рассчитывается с помощью сопоставления показателей эффективности затрат по вариантам мероприятий Абсолютная эффективность обеспечивает выбор наиболее целесообразных направлений и объемов осуществления землеустроительных мероприятий в сложившихся условиях При этом уровень эффективности должен быть не менее «предельной» эффективности Так адаптируя классификацию Я Хонко к организации использования земли в сельскохозяйственном производстве, затраты в различные мероприятия по видам можно разделить на вынужденные для восстановления плодородия земель (требования к норме прибыли отсутствуют или ограничиваются минимальным значением), для сохранения хозяйственного и природного потенциала (норма прибыли – 6%), для обеспечения баланса между основными факторами производства (норма прибыли – 12%), для экономии текущих издержек и потерь производства (норма прибыли – 15%), на увеличение рентного дохода за счет улучшения свойств земли (норма прибыли – 20%) Г Бирман, С Шмидт, Н В Хохлов, И В Липсиц считают, что в рыночных условиях при оценке абсолютной эффективности необходимо задаваться не предельным уровнем эффективности отдельных мероприятий, а учитывающим факторы риска и неопределенности Одним из способов учета факторов риска и неопределенности экономисты считают применение премии за риск к величине предельной эффективности для различного вида затрат по отдельным мероприятиям

Тем не менее, показатели сравнительной и абсолютной эффективности не учитывают реальный срок реализации мероприятий и распределение денежных потоков (прибыли или доходов) во времени, которое может быть неравномерным в зависимости от характера затрат различного назначения Характер затрат в мероприятия определяется сроками и темпами отдачи вкладываемых денежных средств По характеру затрат в мероприятия в зависимости от срока отдачи возвращаемого капитала можно выделить следующие виды капитальных вложений одновременно действующие, отстающие по времени от срока вложения По характеру в зависимости от темпов отдачи возвращаемого капитала затраты в мероприятия подразделяются по видам нарастающего действия, затухающего действия, нарастающего действия до определенного момента и затухающего действия, циклического действия (попеременно то нарастающего, то затухающего действия)

Отсутствие учета распределения денежных потоков затрат различного назначения в зависимости от их характера по мероприятиям в статических условиях существенно искажает расчет показателей эффективности

Кроме того, условия рыночной экономики в связи с усилением влияния фактора времени вызывают необходимость распределения денежных потоков (эффектов) по периодам реализации затрат в мероприятия с учетом разной их стоимости в различные периоды

Вопросы оценки эффективности затрат в организации использования земли с помощью динамических методов расчета изучались С Н Волковым, Ю М Рогатневым

Так, С Н Волков указывает на необходимость использования динамических методов расчета в оценке эффективности затрат при организации использования земли, поскольку статические методы, имевшие преимущество в условиях планового хозяйствования, основаны на использовании нормативного коэффициента эффективности, « то есть фактически разновременные капитальные затраты приводились к ежегодным, ценность которых также с течением времени изменялась »

Ю М Рогатнев указывает на то, что при учете фактора времени « эффективными будут управленческие решения, обеспечивающие максимальную результативность в первые годы их действия Мероприятия с отдаленными результатами, даже значительными по объему, менее эффективны»

При сопоставлении точек зрения ученых возникает вопрос какие методы лучше выбрать для оценки эффективности капитальных затрат различных направлений и мероприятий конкретного назначения, реализуемых при организации использования земли статические или динамические? От чего зависит этот выбор?

Например, оценка затрат, предназначенных для защитных противоэрозионных лесомелиоративных мероприятий на пашне в ЗАО «Комсомольское» Балахтинского района Красноярского края будет эффективна с использованием статических методов оценки, поскольку окупаемость затрат на создание лесной полосы наступает уже к 6-му году, что с точки зрения абсолютной эффективности в пределах нормативного срока При этом расчет эффективности затрат с использованием статических методов учитывает неравномерность распределения доходов в результате нарастания экономического результата (прибыли) в течение срока реализации мероприятия, равного в среднем 10 годам (сроку роста лесных полос)

Расчет эффективности затрат данного назначения с использованием динамических методов на основе минимального значения ставки дисконта (6%) учитывает разновременность денежных потоков по периодам, накопление текущих издержек и затрат, не окупившихся в прошлые периоды реализации вложений С использованием методов дисконтирования окупаемость капитальных затрат наступает к 10-му году (табл 1)

В данном случае использование методов дисконтирования отражает реальное изменение стоимости денежных потоков в течение срока реализации мероприятия Следовательно, чем длиннее срок реализации мероприятий, тем существеннее приходится учитывать разновременные денежные потоки доходов и затрат, приводя их к заданному периоду, поэтому для долгосрочных капитальных вложений, реализуемых при комплексной организации использования земли на основе интенсификации системы землепользования целесообразнее использовать динамические методы расчета, учитывающие влияние времени

*Таблица 1*

**Показатели оценки эффективности противоэрозионных агролесомелиоративных мероприятий с использованием статических методов и методов дисконтирования в ЗАО «Комсомольское» Красноярского края**

| Наименование показателя | Значения показателей оценки эффективности с использованием | |
|---|---|---|
| | статистических методов | методов дисконтирования |
| Капитальные затраты, тыс руб. | 1424,83 | 3235,32 |
| Всего текущие издержки (включая возмещение утраченного дохода), тыс руб | 6501,2 | 21425,42 |
| Прирост дополнительной продукции (прибыль), тыс руб | 7903,37 | 15242,62 |
| Чистый доход, тыс руб | 7253,25 | 3241,37 |
| Срок окупаемости капитальных затрат, лет | 6,02 | 9,99 |

Таким образом, чтобы обеспечить эффективность организации использования земли как объекта недвижимости в сельскохозяйственном производстве требуется в результате землеустройства определить содержание мероприятий по интенсивному использованию земли, оценив эффект от их реализации с использованием методов расчета, учитывающих реальные рыночные условия

## 2. Сложившееся состояние условий интенсификации сельскохозяйственного землепользования

Осуществление интенсификации сельскохозяйственного землепользования непосредственно связано с экологическим, хозяйственным и социальным состоянием развития факторов сельскохозяйственного производства Современное состояние факторов сельскохозяйственного производства является условием реализации необходимых затрат, позволяющим определить направления и методы реализации капитальных вложений

Экологические условия характеризуются состоянием природных ресурсов, балансом питательных веществ и энергии в ландшафтной среде Реализация капитальных вложений на основе экологических условий определяется возможностью восстановления и сохранения качества природных ресурсов, земли при приложении общественно необходимых затрат труда и капитала с учетом природных и климатических факторов

Экономические условия характеризуются качеством и местоположением сельскохозяйственных угодий Реализация капитальных вложений на основе экономических условий показывает существующее соотношение основных факторов производства (земли, труда и капитала), определяя возможности изменения качества сельскохозяйственного землепользования при приложении необходимого и дополнительного объема труда и капитала

Реализация затрат на основе социального состояния территории обеспечивает возможность привлечения трудовых ресурсов посредством повышения уровня оплаты труда, улучшения условий труда в отрасли сельского хозяйства

Поскольку природно-ресурсный потенциал является центральным доходообразующим фактором сельскохозяйственного производства, то изменение его величины связано, во-первых, с экономическими условиями, если необходимо улучшать свойства почвы, а во-вторых, с экологическими условиями, если необходимо восстанавливать, сохранять и поддерживать плодородие земель

Количественная сторона состояния сельскохозяйственного землепользования показывает, что сельскохозяйственные угодья в крае занимают 4,9 млн га, в том числе в хозяйствующих субъектах их площадь составляет 3,5 млн га. Площадь пахотных угодий во всех категориях хозяйств составляет 2,9 млн га, в том числе в сельскохозяйственных организациях 2,5 млн. га В целом по краю посевная площадь пашни сократилась за три года почти на 14% Тем не менее, несмотря на сокращение посевных площадей, в целом по краю валовой сбор зерновых культур и овощей с ростом их урожайности до 30-40 ц/га был увеличен за счет передовых хозяйств края Это связано с тем, что передовые организации края влияют на интенсификацию землепользования посредством изменения качественного состояния сельскохозяйственных угодий.

Условия реализации капитальных затрат для интенсификации использования земли у большинства товаропроизводителей края характеризуются поддержанием природного плодородия и продуктивности сельскохозяйственных угодий методами, увеличивающими себестоимость продукции, без использования возможных запасов органических удобрений Под посевы сельскохозяйственных культур организациями края в 2004 году было внесено 945 тыс тонн органических удобрений (0,67 т/га или 6,03 кг действующего вещества) и 28,5 тыс тонн минеральных удобрений (20,06 кг действующего вещества в расчете на 1 га). В этой связи важно отметить, что в условиях низкого природного качества сельскохозяйственных угодий (хозяйства таежной и подтаежной, степной зон края), где значение балла бонитета сельскохозяйственных угодий колеблется в среднем от 55 до 61, возникает необходимость не только поддержания естественного плодородия, но и восстановления теряемых свойств Особенно это актуально, если сельскохозяйственные угодья используются интенсивно под пашню

В сельскохозяйственных организациях районов лесостепной и степной зон края относительно благоприятные условия качества земель сдерживаются достаточно сложными условиями рельефа, которые способствуют развитию негативных природных процессов, в частности ветровой эрозии, а в долинах рек – и ветровой, и водной эрозий В крае насчитывается 868 тыс га (в том числе 824 тыс га пашни) эродированных земель В основном процессами эрозии охвачены центральные и южные районы края Назаровский – 144 тыс. га, Минусинский – 142 тыс га, Новоселовский – 126 тыс га, Канский – 111,6 тыс га

В этой связи можно отметить, что у большинства организаций сельскохозяйственной зоны края условия реализации капитальных вложений в интенси-

фикацию использования земли определяются необходимостью устранения подверженности сельскохозяйственных угодий процессам деградации Это в свою очередь требует последовательного восстановления, сохранения и защиты качественного состояния земель Возможности влиять на изменение качественного состояния сокращающихся площадей сельскохозяйственных угодий у большинства сельских товаропроизводителей края нет, поскольку наблюдается недостаток трудовых и материальных ресурсов, направляемых для сельскохозяйственного использования земель В сельскохозяйственной зоне края (лесостепной и степной зонах края) значительный дисбаланс между имеющимся размером посевной пашни и размером трудовых ресурсов наблюдается среди товаропроизводителей Ачинского, Идринского, Партизанского, Саянского, Уярского, Шарыповского районов В среднем в организациях данных районов приходится от 2 до 3 человек в расчете на 100 га пашни Высокая нагрузка на сельскохозяйственную зерноуборочную технику во многом усиливает ресурсный дисбаланс и со стороны обеспечения основными средствами производства Так, обеспеченность зерноуборочной техникой здесь в среднем составляет от 4 до 5 единиц техники в расчете на 100 га пашни

В большей степени дисбаланс между основными средствами производства и имеющимися размерами посевных площадей пашни наблюдается у товаропроизводителей пригородных территорий Березовского района Условия реализации капитальных затрат в интенсификацию сельскохозяйственного землепользования у данных товаропроизводителей складываются при дефиците основных средств производства и трудовых ресурсов Близость к пригородным территориям и хозяйственным центрам способствует развитию большей возможности по сохранению, поддержанию и повышению плодородия и продуктивности сельскохозяйственных угодий

Значительный ресурсный дисбаланс наблюдается у товаропроизводителей Назаровского, Канского, Балахтинского, Шарыповского, Новоселовского, Емельяновского районов, которые интенсивно используют значительные размеры пашни и не обеспечены необходимым количеством трудовых ресурсов и основных средств производства Однако хозяйствам удается обеспечивать высокий уровень рентного дохода в среднем от 46 до 525 млн рублей В этой связи условия реализации капитальных затрат в интенсификацию землепользования для данных хозяйств характеризуются высоким производственным и трудовым потенциалом Тем не менее, для интенсификации использования земли посредством сохранения и улучшения качества угодий в этих условиях требуются большие затраты

Современные направления капитальных вложений в сельском хозяйстве и системе землепользования Красноярского края формируются на основе зависимости от лимитных бюджетных средств в условиях дефицита собственных средств, что позволяет развивать в крае в большей степени те направления реализации затрат, которые поддерживает государство на уровне целевых программ

Федеральная целевая программа «Повышение плодородия почв» позволяет финансировать только часть мероприятий по поддержанию бездефицитного баланса питательных веществ в почве При этом сама программа реализуется фактически на 30–40%, поскольку не все слабые хозяйства края в силу неблагополучного финансового состояния могут рассчитывать на поддержку государства в виде субсидий Целевая программа по повышению плодородия почв не обеспечивает контроль расходования бюджетных средств, недостаточно инициирует использование органического комплекса удобрений для поддержания сельскохозяйственных угодий, не учитывает качество земель у товаропроизводителей, которое в условиях развития процессов деградации требует не поддержания плодородия и продуктивности, а сохранения и защиты от негативного на них воздействия Для этого требуется привлечение значительных капитальных вложений и затрат в виде материальных и трудовых ресурсов. Так по результатам реализации программы технического перевооружения на долю противоэрозионной техники приходится не более 5–7% в структуре направляемых субсидируемых средств. Характер этих затрат можно считать вынужденными или направленными на снижение потерь, возникающих вследствие влияния эрозионных процессов

Существенно сэкономить затраты товаропроизводителям позволили субсидии на возмещение части процента по уплате взноса при страховании урожая В 2004 г государство субсидировало 40% затрат уплаченного хозяйствами страхового взноса по договорам страхования урожая сельскохозяйственных культур

Проблему обеспечения хозяйств края квалифицированными кадрами также позволяет решить государство, предоставляющее субсидии сельским товаропроизводителям на оплату труда специалистам, привлекаемым из пригородных территорий на село

Развитие направлений капитальных вложений, как в сельскохозяйственное землепользование, так и в отрасль сельского хозяйства в крае под влиянием стратегии государства, реализующего целевые программы, носит «шаблонный» характер перераспределения средств между хозяйствующими субъектами Кроме того, не учитываются существующие условия реализации затрат, сформированные на основе соотношения факторов производства, с возможностями влияния на изменение качества сельскохозяйственных угодий при интенсификации использования земли

Недостаточное обеспечение противоэрозионной техникой в результате реализации программы по техническому перевооружению села не позволяет сохранять и поддерживать природное качество земель Обеспечение сельскохозяйственного землепользования необходимыми видами сельскохозяйственной техники и трудовыми ресурсами могло бы явиться альтернативой увеличению размера застрахованных площадей, что позволило бы снизить потери урожая от природно-климатических условий в случае несвоевременного проведения уборочных и посевных работ При этом государству необходимо отказаться от субсидирования части затрат по восстановлению основных средств производства с

высокой величиной физического износа и поддерживать долгосрочное капиталовложение по приобретению новых средств производства, что могло бы увеличить эффект от интенсификации землепользования за счет экономии на потерях продукции Обеспечение системы землепользования трудовыми ресурсами должно происходить посредством повышения оплаты труда по мере отдаления от пригородных территорий в сельскохозяйственной зоне края, учитывая реальные источники пополнения рабочей силой

Реализация направлений капиталовложений и затрат у товаропроизводителей края происходит путем специализированной интенсификации землепользования Это, в конечном счете, приводит к дисбалансу основных факторов производства, снижающему результативность и эффективность производства и организации использования земли Задача комплексной интенсификации – определить, какой из факторов производства является ограничивающим и за счет, каких факторов будит складываться баланс и достижение благоприятных условий реализации капитальных вложений для развития землепользования

Финансово неустойчивым товаропроизводителям (Каратузского, Манского, Партизанского, Саянского, Шушенского районов) в этом случае целесообразно несколько сократить площади сельскохозяйственных угодий, и при воспроизводстве основных средств сохранять и поддерживать природное качество земли Устойчивым товаропроизводителям рекомендуется сохранить имеющийся ресурсный потенциал и привлекать необходимый размер основных средств и трудовых ресурсов для защиты и улучшения качества сельскохозяйственных угодий

## 3. Методические положения по разработке комплексной схемы интенсификации использования земли как объекта недвижимости для обеспечения эффективности капитальных вложений

Задача развития землепользования для обеспечения устойчивого состояния сельскохозяйственного производства может быть решена посредством комплексной схемы интенсификации использования земли, реализуемой в виде мероприятий по изменению качества сельскохозяйственных угодий на основе оптимизации основных факторов производства

Структура проектного документа по комплексной интенсификации использования земли включает анализ существующих условий реализации затрат в системе землепользования, оптимизацию основных факторов производства, разработку мероприятий и выбор направлений вложения затрат

Анализ существующих условий реализации затрат в системе землепользования основан на изучении и оценке сложившихся экологических и экономических условий использования земли на уровне района или региона По результатам анализа и сопоставления экологических и экономических условий использования земли можно четко выделить сложившиеся условия реализации затрат для развития сельскохозяйственного землепользования, чтобы определить возможности изменения качества природного потенциала

Например, условия реализации затрат для целей интенсификации землепользования у крупных сельскохозяйственных организаций Канского района характеризуются

- ухудшением качества сельскохозяйственных угодий, в результате развития эрозии, заболачивания, засоления, техногенного воздействия, непринятием мер по борьбе с негативными природными и антропогенными процессами, а также необходимостью проведения восстановительных и защитных комплексов мероприятий,
- недостаточным размером привлекаемых ресурсов (материальных и трудовых) для поддержания плодородия и продуктивности сельскохозяйственных угодий, обеспечивающим только на 30–40% бездефицитное содержание питательных веществ в почве,
- поддержанием плодородия низко-, среднеэффективных участков пашни и повышением продуктивности кормовых угодий среди стабильно развивающихся организаций на основе постоянных мероприятий, требующих денежных средств

Оптимизация основных факторов производства позволяет установить размер затрат, направленных для достижения баланса факторов

При оптимизации основных факторов производства целесообразно использовать методы экономико-математического моделирования, позволяющие выявить лимитирующий (ограничивающий фактор)

В результате решения экономико-математической задачи возникают три варианта решения блочной модели

- при лимитирующем факторе «размер земли»,
- при лимитирующем факторе «основные средства производства»,
- при лимитирующем факторе «трудовые ресурсы»

Сравнительный анализ или выбор вариантов оптимизации по величине рентного дохода и анализу производственного потенциала позволяет получить сбалансированную плановую модель оптимизации основных факторов производства

Выбор варианта оптимизации основных факторов производства с помощью модели по величине рентного дохода показывает преимущество первого варианта решения среди большинства организаций Канского района Сокращать площади посевной пашни в условиях сельскохозяйственной зоны нецелесообразно В свою очередь увеличивать площадь пашни, чтобы обеспечить требуемую нагрузку на технику в ряде организаций невозможно по причине отсутствия резервных площадей пашни В некоторых организациях района размер трудовых ресурсов существенно не соответствует имеющемуся размеру пашни, поэтому целесообразнее сохранить трудовой потенциал и привести в соответствие размер посевных площадей Преимущество третьего варианта решения проблемы дисбаланса факторов производства наиболее целесообразно для организаций с небольшим размером посевной пашни (ООО «Рилан»), когда размер имеющихся трудовых ресурсов и основных средств производства достаточен (табл 2)

*Таблица 2*

**Выбор вариантов оптимизации основных факторов производства у товаропроизводителей Канского района Красноярского края**

| Наименование организации | Посевная площадь пашни, тыс .га | Количество работников, чел | Количество тракторов, ед. | Количество зерноуборочной техники, ед | Валовой выход продукции, млн руб | Производственные затраты, млн руб | Рентный доход, млн руб | Номер варианта |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ЗАО«Анцирское» | 5,9 | 68 | 34 | 23 | 12,9 | 15,4 | -2,5 | 2 |
| ЗАО«Арефьевское» | 10,6 | 1589 | 46 | 46 | 37,0 | 25,7 | 11,3 | 1 |
| ЗАО«Большеуринское» | 14,4 | 2155 | 73 | 28 | 71,4 | 36,1 | 35,3 | 1 |
| ЗАО«Георгиевское» | 11,3 | 1700 | 28 | 50 | 28,2 | 23,1 | 5,1 | 1 |
| Канская ГГС | 14,1 | 2114 | 104 | 62 | 103,0 | 56,8 | 46,3 | 1 |
| ОАО«Красный Маяк» | 15,3 | 2297 | 105 | 67 | 110,8 | 70,4 | 40,4 | 1 |
| ЗАО«Мокрушенское» | 10,4 | 1555 | 51 | 45 | 49,4 | 38,1 | 11,4 | 1 |
| ЗАОНовотаежное» | 7,6 | 1145 | 53 | 33 | 44,8 | 14,8 | 30,0 | 1 |
| ФГУ«Победитель» | 9,9 | 1482 | 45 | 43 | 53,1 | 37,7 | 15,4 | 1 |
| ЗАО«Прогресс» | 9,5 | 1430 | 47 | 42 | 40,3 | 33,6 | 6,7 | 1 |
| ООО«Рассвет» | 2,6 | 30 | 15 | 10 | 3,8 | 1,8 | 2,0 | 2 |
| ОАО«Тайнинское» | 13,8 | 2074 | 56 | 61 | 61,5 | 46,5 | 14,9 | 1 |
| ООО«Рилан» | 1,4 | 33 | 43 | 10 | 2,5 | 2,4 | 0,1 | 3 |
| ООО«Канскуглесбыт» | 12,7 | 1910 | 26 | 56 | 40,9 | 20,3 | 20,6 | 1 |
| Всего | 139,6 | 19582 | 726 | 14944 | 659,6 | 422,8 | 236,8 | |

Разработка мероприятий и выбор направлений вложения затрат заключается в развитии сельскохозяйственного землепользования на основе мероприятий по изменению качества сельскохозяйственных угодий Очередность мероприятий складывается на основе анализа сложившихся условий для развития сельскохозяйственного землепользования В случае если нарушено плодородие под сильным воздействием негативных природных и антропогенных процессов, то, прежде всего, требуется восстановление свойств сельскохозяйственных угодий, а после – сохранение и поддержание естественного плодородия

Комплексная интенсификация использования земли основана на мероприятиях, реализующих затраты разного назначения, дифференцируемые по видам и характеру В таком случае обоснование затрат различных направлений реализации, назначения и видов включает определение характера затрат различного назначения и содержания по темпам и срокам проявления экономического результата и эффекта, классификация затрат различного назначения по видам и установление предельных (требуемых) норм прибыли в безрисковых условиях,

участвующих в формировании безрисковой ставки дисконта Ен, установление и выбор факторов риска, оказывающих влияние на затраты в различные мероприятия, определение премии за риск пофакторным способом и установление нормы прибыли Ег (в условиях риска и неопределенности) для затрат в различные мероприятия

Распределение денежных потоков от мероприятий, имеющих отстоящий по времени характер проявления результата и эффекта, отличается тем, что распределение доходов отстает от времени начала вложения средств на срок реализации Для затрат в мероприятия по восстановлению земель таким сроком является срок восстановления естественного плодородия

Например, чтобы распределить денежные потоки доходов и затрат в мероприятия по рекультивации карьера размером 40 га для последующего сельскохозяйственного производства в ООО «Канскуглесбыт», необходимо учитывать срок восстановления плодородного слоя, установленный проектом по рекультивации в размере 3 лет Следовательно, расчет денежных потоков необходимо проводить, начиная с 4 года (табл 3)

*Таблица 3*

**Распределение денежных потоков от вложения затрат, предназначенных для рекультивации сельскохозяйственных угодий в ООО«Канскуглесбыт»**

| Год расчета | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Капитальные затраты, тыс руб | 210 | 222 | 235 | 250 | 265 | 280 | 297 | 233 | 148 | 64 |
| Текущие затраты, тыс руб | 41 | 83 | 129 | 177 | 228 | 125 | 21 | | | |
| Прибыль, тыс руб | 0 | 0 | 0 | 0 | 111 | 105 | 99 | 93 | 88 | 83 |
| Чистый доход, тыс руб | 0 | 0 | 0 | 0 | -117 | -20 | 78 | 93 | 88 | 83 |

По темпам проявления результата и эффекта для затрат в мероприятия по интенсивному использованию земли (нарастающих, затухающих, циклических) необходимо определить изменение доходов по периодам или так называемый темп затухания, нарастания, точки (периоды) стабилизации денежных потоков (от момента конца роста и до начала затухания) Для затрат в различные мероприятия выбор темпа нарастания и затухания, точек стабилизации различны, и зависят от условий их реализации от качества сельскохозяйственных угодий, от принятых этапов реализации, от типа сооружений (проектной мощности)

Классификация затрат различного назначения по видам и установление предельных (требуемых) норм прибыли в безрисковых условиях, участвующих в формировании безрисковой ставки дисконта Ен, проводится по направлениям реализации В зависимости от вида вложений в конкретное мероприятие происходит установление предельной нормы эффективности (прибыли)

Установление и выбор факторов риска, оказывающих влияние на затраты по отдельным мероприятиям, происходит на основе оценки подверженности вложений возможному снижению эффективности в результате ухудшения ус-

ловий сельскохозяйственного производства В результате оценки устанавливаются внешние (изменение природно-климатических условий, уровня инфляции, сбытовой политики) и внутренние факторы риска (производственные, или хозяйственные, экологические, правовые и финансовые)

Определение премии за риск пофакторным способом и установление нормы прибыли Er (в условиях риска и неопределенности) для отдельных мероприятий по интенсивному использованию земли происходит на основе экспертного мнения по поводу доли влияния каждого фактора риска По совокупному влиянию всех отобранных факторов риска устанавливают величину общей поправки или премии за риск, которая добавляется к предельному значению эффективности для затрат в отдельные мероприятия и устанавливает величину нормы прибыли в условиях неопределенности и риска

Например, наибольший размер премии за риск при финансировании затрат, предназначенных для защитной противоэрозионной агротехнической обработки пашни, должны иметь следующие организации Канского района ЗАО «Анцирское», ЗАО «Георгиевское», ООО «Рассвет», ОАО «Тайнинское», ЗАО «Прогресс», Канская госсортостанция – в среднем от 10% до 13,5% Минимальное влияние совокупного риска для затрат в защитный противоэрозионный агротехнический комплекс мероприятий имеют ЗАО «Новотаежное», ЗАО «Мокрушинское», ФГУ «Победитель», ОАО «Красный Маяк», у которых значение нормы прибыли с учетом риска или ставки дисконта для таких затрат колеблется от 6% до 8,2%

Оценку последствий, в частности оценку эффективности реализации мероприятий в комплексной схеме интенсификации использования земли следует проводить в порядке, установленном в соответствии с предлагаемой методикой расчет международной системы показателей оценки эффективности капитальных вложений с помощью статических и динамических методов расчета; обоснование методов расчета эффективности капитальных вложений с учетом фактора времени, анализ финансовой деятельности организаций и определение возможных источников финансирования затрат в отдельные мероприятия, расчет эффективности капитальных вложений в отдельные мероприятия с учетом равномерных платежей (выплат по кредиту или лизинговых платежей), сравнительный анализ вариантов расчета и выбор источников финансирования затрат в отдельные мероприятия

При обосновании методов расчета эффективности затрат необходимо проанализировать возможности изменения факторов времени и риска за срок реализации мероприятий В случае незначительного срока реализации мероприятия данными факторами пренебрегают и обосновывают необходимость оценки эффективности затрат в конкретные комплексы с использованием статических методов, напротив, при длительности срока реализации мероприятия анализируют изменение факторов времени, риска и обосновывают выбор динамических методов расчета

Анализ финансовой деятельности организаций и определение возможных источников финансирования затрат в отдельные мероприятия необходимо про-

водить путем сопоставления размера источников финансирования с требуемым объемом затрат В зависимости от очередности реализации мероприятий следует установить возможные источники финансирования затрат

Расчет эффективности капитальных вложений в отдельные мероприятия с учетом равномерных платежей необходим, в случае если для реализации отдельных мероприятий в результате анализа финансовой деятельности товаропроизводителей установлена реализация за счет заемных средств При расчете равномерных платежей для погашения долга по долгосрочному кредиту важно учитывать подход банка к обоснованию затрат в отдельные мероприятия Вынужденные вложения и вложения, предназначенные для сохранения естественного плодородия и продуктивности сельскохозяйственных угодий, уже становятся, ограничены величиной нормы прибыли, установленной в размере ставки рефинансирования и премии за риск

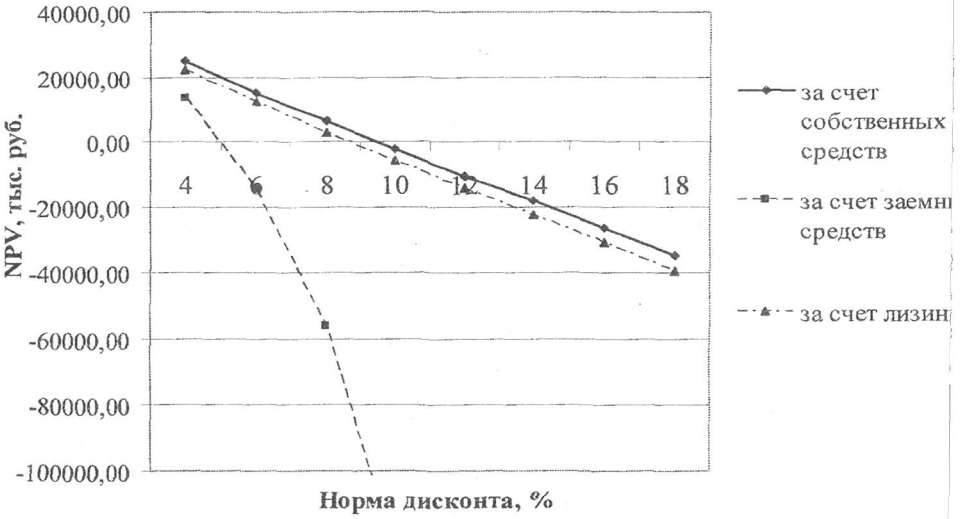
В тех случаях, когда финансирование мероприятий невозможно за счет собственных средств, и когда размер возможных заемных средств для долгосрочного кредитования регулируется банком в силу значительной кредиторской задолженности или накопления краткосрочных долгов, то наиболее приемлемым с точки зрения финансирования мероприятий является лизинг

В расчет ежегодных равномерных лизинговых платежей в этом случае включаются потребленная стоимость имущества, оплата услуг и часть прибавочной стоимости лизинговой компании

Сравнительный анализ вариантов расчета и выбор источников финансирования затрат в отдельные мероприятия проводят, оценивая показатели эффективности реализации мероприятий по интенсификации землепользования за счет собственных источников и за счет равномерных платежей

При сопоставлении результатов сравнения с результатами анализа финансовой деятельности сельскохозяйственных организаций в условиях дефицита собственных средств производится выбор результатов оценки эффективности мероприятий между вариантами расчета равномерных платежей При повторном сопоставлении результатов оценки с результатами анализа финансовой деятельности организаций производят выбор целесообразного источника финансирования затрат на реализацию мероприятий (например, заемные бюджетные средства, заемные коммерческие средства, или лизинговые платежи). Для наглядности результаты сравнительного анализа представляют в виде таблиц и графиков, выражающих зависимость показателей оценки эффективности мероприятий за счет различных источников финансирования

Например, для ЗАО «Большеуринское» Канского района, как показывает график, проект защитных противоэрозионных агротехнических мероприятий эффективен за счет собственных средств Но в условиях отсутствия свободных денежных средств и при большом размере накопленных краткосрочных займов наиболее эффективен вариант финансирования противоэрозионных мероприятий за счет лизинга техники при поддержке бюджета, которую товаропроизводители могут получить, обеспечивая тем самым невысокий, но достаточный уровень эффективности (см рисунок)




**Зависимость NPV от нормы дисконта в ЗАО «Большеуринское» Канского района при реализации противоэрозионных агротехнических мероприятий за счет разных источников финансирования**

## ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В результате проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы:

1. Обеспечить организацию использования земли как объекта недвижимости в сельскохозяйственном производстве в целях интенсификации системы землепользования позволяет землеустройство как система мероприятий по изучению состояния земель, планированию рациональной организации их использования и охраны. В этом случае важным результатом землеустройства является определение содержания мероприятий, которые обеспечивают правильный выбор направлений и методов реализации затрат, формирование эффективного сельскохозяйственного землепользования путем интенсивного использования земли и развития производства.

2. Анализ современных методических подходов по обоснованию и оценке эффективности мероприятий, требующих капитальных затрат и предназначенных для организации интенсивного использования земли в сельскохозяйственном производстве, показал, что существующие разработки не учитывают характер вкладываемых средств, влияние факторов времени, риска и неопределенности, свойственных рыночным условиям хозяйствования. Это связано с тем, что подходы основаны преимущественно на показателях сравнительной и абсолютной эффективности (среднестатистических и нормативных показателях), применяемых к оценке разновременных затрат. Решить данную проблему можно путем распределения денежных потоков доходов и затрат по периодам

реализации мероприятий с учетом темпов и сроков отдачи возвращаемого капитала, а при оценке эффективности к затратам на реализацию отдельных мероприятий необходимо применять не предельные нормы прибыли, а их значения с учетом риска и неопределенности

3 Недостаточное обеспечение сельскохозяйственного землепользования основными средствами производства и трудовыми ресурсами позволяет большинству сельскохозяйственных организаций осуществлять интенсификацию использования земель только посредством поддержания плодородия и продуктивности земель, не смотря на то, что в крае возникла необходимость восстановления и сохранения качества природного потенциала, ухудшающегося под воздействием негативных природных и антропогенных процессов Это указывает на необходимость интенсификации землепользования посредством оптимизации соотношения основных факторов производства и размера земельных ресурсов Лучшие условия оптимизировать соотношение основных факторов производства и повысить эффект интенсивного использования земли имеют сельскохозяйственные организации пригородных территорий (Березовского, Емельяновского, Ачинского, Канского районов и других), ввиду близости реальных дополнительных источников сырья и трудовых ресурсов

4 Поддерживая отдельные направления реализации затрат в сельскохозяйственном производстве и землепользовании у крупных сельскохозяйственных организаций, государство должно заменить директивные методы управления сельскохозяйственным землепользованием на экономические, ориентирующиеся на распределении субсидий по сохранению, поддержанию и повышению плодородия земель с учетом качества сельскохозяйственных угодий Государству в таком случае надо в большей степени развивать не краткосрочное субсидирование части производственных затрат на восстановление основных средств производства, а долгосрочное вложение затрат по приобретению новых видов противоэрозионной сельскохозяйственной техники Развитие направления по обеспечению сельскохозяйственных организаций недостающими трудовыми ресурсами при поддержке государства должно происходить на основе повышения уровня оплаты труда по мере удаления от пригородных территорий, поскольку источники пополнения рабочей силой на значительном расстоянии от городов ограничены. Организацию подобного развития направлений реализации затрат в крае следует производить на основе сложившихся условий землепользования, что позволит не только влиять на выбор направлений интенсификации использования земли со стороны государства, а инициировать их необходимое развитие

5 Реализация направлений развития сельскохозяйственного землепользования должно способствовать комплексной интенсификации, позволяющей обеспечить оптимальное соотношение факторов производства Комплексная интенсификация позволит финансово неустойчивым товаропроизводителям (Каратузского, Манского, Саянского, Шушенского районов) при некотором сокращении площади сельскохозяйственных угодий, (включая пашню) с помощью воспроизводства основных средств сохранять и поддерживать природное каче-

ство земли, а устойчивым и эффективным товаропроизводителям (Канского, Шарыповского, Краснотуранского, Назаровского районов) при сохранении имеющегося природного потенциала, поддерживать и улучшать свойства земли посредством привлечения необходимого и дополнительного размера труда и капитала

6 Для достижения устойчивого развития сельскохозяйственного производства большинству крупных сельскохозяйственных организаций Красноярского края, необходима комплексная интенсификация сложившегося сельскохозяйственного землепользования на основе эффективного использования вкладываемого капитала Задача интенсификации может быть решена посредством мероприятий по изменению качества сельскохозяйственных угодий на основе оптимизации основных факторов производства Разработка схемы комплексной интенсификации использования земли должна включать

– анализ существующих условий реализации затрат в системе землепользования, позволяющий определить возможность и необходимость влияния на изменение качества сельскохозяйственных угодий,

– баланс факторов производства, позволяющий обеспечить снижение потерь продукции сельскохозяйственного производства, и уменьшить вероятность наступления последствий страховых случаев, вызванных природно-климатическими условиями,

– разработка мероприятий и выбор направлений реализации затрат, позволяющих определить и наметить целесообразный комплекс мероприятий в сложившихся условиях, требующий капитальных вложений и затрат определенного объема и назначения

7 В условиях рыночного хозяйствования для отдельных проектных мероприятий, реализуемых при комплексной интенсификации использования земли, предлагается установить распределение денежных потоков по периодам расчета в зависимости от характера вкладываемых средств, который определяет сроки и темп возвращаемого капитала Кроме того, для отдельных мероприятий предлагается установить предельную норму прибыли капитальных затрат, а на ее основе сформировать норму эффективности с учетом риска, позволяющую учитывать влияние внешних и внутренних факторов риска и неопределенности

8 Оценивать эффективность капитальных вложений и затрат в отдельные мероприятия, реализуемые при интенсификации использования земли, предлагается на основе международной системы показателей оценки (чистой текущей стоимости, индекса доходности, срока окупаемости, внутренней нормы прибыли) с помощью динамических и статических методов расчета В этом случае обоснование выбираемого метода должно происходить на основе установления влияние факторов времени и риска в зависимости от срока реализации мероприятий Анализ финансовой деятельности и оценка эффективности мероприятий с помощью равномерных платежей позволяют установить наиболее целесообразный вариант финансирования затрат в условиях дефицита свободных средств (как собственных, бюджетных, так и заемных) для устойчивого развития сельскохозяйственного землепользования

**Список работ, опубликованных по теме диссертации**

1 Ядровский, С В К вопросу обоснования ставки дисконтирования, учитываемой при оценке эффективности мероприятий по организации использования земли в сельскохозяйственном производстве / С В Ядровский // Объекты недвижимости управление, использование, ведение и инженерно-геодезическое обеспечение кадастра материалы междунар науч -произв конф в 2 ч – Омск Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2007 – Ч 1 – С 135–140 – 0,38 печ л

2 Ядровский, С В Необходимость целенаправленного инвестирования комплексной организации использования земли в сельскохозяйственном производстве / С В Ядровский // Землеустроительные, кадастровые, геодезические работы для обеспечения стабильности и эффективности развития экономики России материалы междунар науч -практ конф ученых и специалистов «Землеустроительное и кадастровое обеспечение функционирования земельно-имущественного комплекса» - Омск Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2005 – С 237–244 – 0,44 печ л

3 Ядровский, С В О возможности эффективного инвестирования мероприятий по поддержанию качества пахотных угодий в условиях Канской лесостепи Красноярского края / С В Ядровский // Сибирская деревня история, современное состояние, перспективы развития материалы VI междунар науч -практ конф (30-31 марта 2006 г ) - Омск Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2006 –Ч III – С 258–265 – 0,41 печ л

4 Ядровский, С В Оптимизация факторов производства в целях устойчивости развития сельских товаропроизводителей Красноярского края / С В Ядровский // Омский научный вестник - Омск Изд-во ФГОУ ВПО ОмГТУ, 2006 -№- 8(45). – Ч 2 – С 103–107 – 0,40 печ л

5 Ядровский, С В Оценка эффективности комплекса противоэрозионных мероприятий в сельскохозяйственных организациях Красноярского края / С В. Ядровский // Вестник КрасГАУ - Вып 14 - Красноярск Изд-во КрасГАУ, 2006 – С. 200–207 – 0,88 печ л

6 Ядровский, С В Сложившиеся направления инвестирования организации использования земли в сельскохозяйственных организациях Красноярского края / С В Ядровский // Изучение, мониторинг, оценка, геоинформационное и организационно-правовое обеспечение использования земель и земельно-имущественного комплекса· сб науч тр. – Омск· Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2006 – С 83-88 – 0,34 печ л

7 Ядровский, С В Учет фактора риска для обеспечения возможности управления им при организации использования земли как инвестиционном проекте / С В Ядровский // Землеустроительные, кадастровые, геодезические работы для обеспечения стабильности и эффективности развития экономики России материалы междунар науч -практ конф ученых и специалистов «Землеустроительное и кадастровое обеспечение функционирования земельно-имущественного комплекса» - Омск Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2005 – С 228–237 – 0,56 печ л

Рег № 92 Сдано в набор 03 10 07 Подписано в печать 05 10 07
Формат 60/84 1/16 Бумага офсетная Гарнитура «Таймс»
Печать на ризографе Печ л 1,5 (1,39)
Уч -изд. л 1,64 Тираж 150 экз Заказ 84

Издательство ФГОУ ВПО ОмГАУ
644008, Омск, ул Сибаковская, 4, тел 65-35-18

Отпечатано в типографии ИП Макшеевой Е А с готового оригинал-макета