

УДК: 631.115.11

Ю.О. Прус – ст. викладач Таврійської державної агротехнічної академії

## ОРЕНДА В ФЕРМЕРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

*Проведений аналіз розміру та структури землекористування фермерських господарств Запорізької області. Визначений вплив оренди земельних паїв та земель державної власності на розміри фермерських господарств, з'ясовані особливості та загальні тенденції формування оптимального землекористування.*

*The analysis of the size and structure of the grounds of farmers of the Zaporozhye region is carried out. Influence of the lease agreement of ground shares and the grounds of a state ownership for the sizes of farmers is determined. Features and the general tendencies of formation of the optimum size of the grounds of farmers are established*

**Постановка проблеми.** У розвитку агровиробництва на засадах приватної власності важливу роль відіграють фермерські господарства. На сьогодні функціонує близько 43 тис. фермерських господарств, середній розмір яких становить 80,4 га [1,с.183]. Сучасні розміри фермерських господарств в Україні не поступаються розмірам фермерських господарств європейських країн; в той же час, вони далекі від оптимальних.

Від розміру господарства залежить ефективність використання техніки, трудових та інших ресурсів. Вирішенню проблеми розміру фермерського землекористування сприяють кооперування фермерів, спеціалізація господарств. Поряд з цим важливими є можливості залучення с.-г. угідь до використання, серед яких оренда є найвагомішою. Тому аналіз впливу оренди на розміри фермерських господарств дозволяє визначити особливості та загальні тенденції формування їх оптимального землекористування.

**Аналіз публікацій.** Фермерські господарства та їх землекористування досліджувалися в роботах А.І. Александрової [2, с.231-234], І.Г.Кириленка [3, с.132-151], С.М. Плетенецької [4], проте в цих та інших

роботах мало приділено уваги саме структурі землекористування з точки зору джерел залучення угідь.

**Метою статті** є аналіз розміру та структури землекористування фермерів Запорізької області та визначення особливостей їх формування.

**Викладення основного матеріалу.** Відповідно до земельного законодавства землекористування фермерів може складатися з земель, які знаходяться у власності голови та членів фермерського господарства, у власності самого фермерського господарства як юридичної особи, у постійному користуванні (державними землями), у оренді (земельних паїв та державних земель) [5, с.72-74]. Зростання угідь у власності та в оренді впливає на збільшення середніх розмірів одного господарства та на динамічне зростання загального землекористування фермерів (таблиця 1).

Таблиця 1

Розміри та структура землекористування фермерських господарств  
Запорізької області

Показники	Роки						2004 р. до 1999 р., %, +/-
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Кількість фермерських господарств	2101	2214	2530	2629	2681	2710	129,0
Загальна площа с.-г. угідь, тис. га	96,1	185,1	222,0	243,3	249,6	256,7	267,1
Середня площа господарства, га	45,75	83,61	87,76	92,55	93,1	94,71	207,0
в т. ч. власність	2,21	2,33	2,16	2,59	3,23	4,72	213,6
постійне користування	26,78	28,74	29,11	28,02	26,5	24,27	90,6
оренда	16,76	52,54	56,49	61,94	63,37	65,72	392,1
Питома вага, %							
- власності	4,83	2,79	2,46	2,80	3,47	4,98	+ 0,15
- постійного користування	58,54	34,37	33,17	30,27	28,46	25,63	-32,91
- оренди	36,63	62,84	64,37	66,93	68,07	69,39	+32,76

Орендовані площі збільшилися порівняно з 1999 р. в 5,1 рази (з 35,2 до 178,1 тис. га) і в 2004 р. займали 12,1% від усіх орендованих в області с.-г. угідь. Найбільш значним було збільшення орендованих фермерами угідь в період реформування. Зокрема, в 2000 р. зміна орендованої площі

на одне господарство складала 95% загального збільшення орендованої фермерами площі. В подальшому інтенсивність залучення фермерським сектором угідь до оренди дещо знизилася. Але, не дивлячись на це, оренда залишається головним фактором, який формує фермерське землекористування і є основою подальшого розвитку цього сектору.

У більшості районів Запорізької області переважаючою є частка оренди земельних паїв, саме вона формує загальний розмір підприємства. В структурі фермерської оренди земельні паї займають 86%. Частка оренди державних земель (2004 р.) в землекористуванні складає в середньому тільки 10%, хоча в деяких районах сягає більше 20%. Слід очікувати, виходячи із необхідності до 01.01. 2008 р. переоформлення постійного користування у власність чи в оренду [6], зростання питомої ваги державних угідь в оренді фермерів. Розрахунки (без врахування можливих змін в оренді паїв) показують, що при такому переоформленні питома вага оренди державних угідь зросте з 14 до 37 % (в окремих районах становитиме більше 50%). Але визнання цього положення Земельного кодексу України таким, що не відповідає Конституції України [7], призупиняє процес переоформлення.

Порівняння термінів оренди фермерів та інших основних орендарів с.-г. угідь в Запорізькій області (господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів та приватних підприємств) показує, що фермери мають меншу тривалість оренди, в середньому, на 1-2 роки. Тому фермери не поспішали переоформляти постійне користування в оренду, адже органи місцевого самоврядування намагаються укласти більш вигідні їм договори з мінімально можливими термінами довогосторкового користування (5-10 років), що додатково зменшує стійкість фермерського землекористування.

Для більш глибокого вивчення оренди у фермерському секторі нами були проаналізовані 588 фермерських господарств Мелітопольського, Якимівського та Приазовського районів Запорізької області. Аналіз пока-

зує, що оренда в фермерському секторі розповсюджена нерівномірно. Питома вага орендарів в загальній кількості господарств збільшується зі збільшенням землекористування. Фермерські господарства, які мають розмір 100 і більше гектарів, всі є орендарями. Вони складають 43,6% всіх орендарів (а це 8,7% всіх фермерів) і у них зосереджено 92,2% всіх орендованих фермерами угідь.

Як видно (таблиця 2), крупне фермерське землекористування в Мелітопольському, Приазовському та Якимівському районах базується безпосередньо на оренді. Фермери орендують у держави (14,4%) та у власників земельних паїв (85,6%). В малих фермерських господарствах розповсюджена оренда державних с.-г. угідь, а в крупних - оренда земельних часток (паїв). Характерно, що зі збільшенням розмірів господарств збільшується питома вага короткострокової оренди.

Встановлено, що зі зростанням розмірів господарств, що не орендують, зменшується питома вага власних с.-г. угідь, збільшується питома вага постійного користування. В орендарів же збільшення розмірів господарств проходить за рахунок збільшення площі та питомої ваги орендованих угідь. Якщо в групі до 50 га орендують в середньому 15,8 га на господарство, що складає 53,6% від загального користування, то в групі з землекористуванням понад 150 га ці показники складають 460,9 га та 91,5%.

Кількість господарств, що є повними орендарями, є незначною і складає 7,7% від всіх орендарів та 1,5% від всіх фермерів (в землекористуванні фермерів-орендарів та загальній площі фермерських с.-г. угідь – 15,5% та 10,5% відповідно). Це є особливістю оренди в Запорізькій області (та і в Україні). Повна оренда є не поширеною, на відміну від розвинених країн. Так, в США повні орендарі складали в середньому 30% всіх орендарів і 12% всіх фермерів, використовуючи 19 % угідь фермерів-орендарів та 12% угідь всіх фермерів [8, с.81]. Але слід зауважити, що в досліджуваній підзоні середній розмір фермерських господарств – повних орендарів порівняно з повними та частковим власниками є більш крупними, що також

відрізняється від світового досвіду і є наслідком процесів реформування КСП. Найбільшими є саме часткові власники, господарства яких формуються або за рахунок приєднання до власних земель орендованих, або за рахунок приєднання до орендованих земель, придбаних у власність [8, с.81].

Особливістю оренди в досліджуваній зоні є те, що фермери орендують або державні землі, або паї. Фермери, які мають в оренді тільки державні угіддя, не створюють крупних господарств. Середній розмір ділянки, взятої в оренду у держави, складає 42,1 га (у половині випадків – до 31 га), що створює середній розмір господарства в 67,1 га. Тільки в 19,6 % випадків оренда державних угідь сформувала фермерські господарства із загальною площею більше 100 га. Орендарі ж тільки паїв орендують, в середньому, 269,5 га на одне господарство (у половині випадків – до 114,4 га), що створює середній розмір в 303,4 га. За рахунок оренди 66% орендарів паїв створили господарства розміром більше 100 га.

Частка фермерів, які орендують одночасно і ті і інші угіддя, незначна – 5,1% від усіх орендарів, але ними орендується 27,8 % всіх орендованих фермерами с.-г. угідь. Орендарі, які залучали одночасно і паї, і державні с.-г. угіддя, створили господарства середнім розміром 1075,4 га. Але забезпечила такі розміри саме оренда земельних паїв (90% загальної орендованої площі).

Обсяги залучених фермерами в оренду угідь залежать не тільки від того, хто є орендодавцем, а й від можливостей орендарів. Ці можливості створюються, перш за все, за рахунок власного капіталу, який створюється на базі виробничих можливостей і тривалості функціонування господарства. Розвиток виробничих можливостей базується на первісних розмірах землекористування. Групування фермерів в по розмірах угідь, які знаходяться у власності і постійному користуванні, показує, що з їх збільшенням (з 12,2 до 41,0 га) зростає питома вага орендарів (з 15,7 до 21,9%) та розміри орендованих угідь на одне господарство (з 11,5 до 50,0 га).

Таблиця 2

Залежність розмірів фермерських господарств від способів залучення с.-г. угідь до використання, 2000-2004 рр.

Показники	Фермерські господарства, які не орендують с.-г. угіддя				Фермерські господарства, які мають власні угіддя і додатково орендують				Фермерські господарства, які використовують тільки орендовані с.-г. угіддя			
	Групи по загальній площі с.-г. угідь на одне господарство, га											
	до 13	від 13 до 32	понад 32	по сукупності	до 50	від 50 до 150	понад 150	по сукупності	до 50	від 50 до 150	понад 150	по сукупності
Кількість господарств всього	133	180	158	471	29	45	34	108	3	2	4	9
Середній розмір господарства	8,6	19,9	47,3	25,9	29,5	84,5	503,4	201,6	12,6	102,0	940,6	444,9
Кількість господарств, які є орендарями паїв	x	x	x	x	8	16	28	52	-	-	4	4
Кількість господарств, які є орендарями державних с.-г. угідь	x	x	x	x	21	29	12	62	3	2	-	5
Площа власних с.-г. угідь та тих, що знаходяться в постійному користуванні, га	8,6	19,9	47,3	25,9	13,7	37,0	42,5	32,5	x	x	x	x
Питома вага власних с.-г. угідь, %	59,1	40,1	21,5	30,5	12,6	6,1	0,7	2,1	x	x	x	x
Питома вага с.-г. в постійному користуванні, %	40,9	59,9	78,5	69,5	33,8	37,6	7,8	14,0	x	x	x	x
Площа орендованих с.-г. угідь, га	x	x	x	x	15,8	47,6	460,9	169,2	12,6	102,0	940,6	444,9
Питома вага орендованих державних с.-г. угідь, %	x	x	x	x	40,1	32,4	8,4	13,9	100	100	-	6,0
Питома вага орендованих паїв, %	x	x	x	x	13,5	23,9	83,1	70,1	-	-	100	94,0
Площа орендованих державних угідь на господарство, що орендує їх, га	x	x	x	x	16,4	42,5	120,5	48,7	12,6	102,0	-	48,4
Площа орендованих паїв на господарство, що орендує їх, га	x	x	x	x	14,4	56,8	508,0	293,2	-	-	940,6	940,6
Питома вага довгострокової оренди, %	x	x	x	x	42,9	30,3	25,8	26,8	100	100	98,5	98,6

Групування фермерів по підставах використання угідь показує, що фермери, які мають с.-г. угіддя тільки у власності, менш схильні до оренди. Орендарів серед них тільки 3,4%, тоді як серед фермерів, які мають угіддя тільки в постійному користуванні – 24,5%, а серед тих, які мають с.-г. угіддя і у власності, і в постійному користуванні – 30,4%. Сектор власників складається із двох груп – фермерів, які створили господарства на основі земельних часток (паїв), та тих, які приватизували ділянки, надані їм у постійне користування. Власники паїв, масовий вихід яких з КСП із метою створення фермерських господарств відбувся в 1999-2000 рр., не мають достатнього капіталу порівняно з господарствами, які були створені раніше. Фермери ж, які приватизували ділянки у відповідності зі встановленим порядком [9], витратили певні кошти на це, що знизило їх інвестиційні можливості. Тому дані групи фермерів майже не використовують оренду. Господарства, у яких не має с.-г. угідь у власності, не мають таких обмежень.

Оренда відіграє позитивну роль, формуючи крупні фермерські землекористування та збільшуючи ефективність використання землі. Так, згідно обстеження в 2002 р. в групі господарств з розміром від 20 до 100 га чистий прибуток склав 45,14 грн/га, а в групі з розміром більше 100 га – 120,74 грн/га. В 2004 р. ці показники становили 50,37 та 140,55 грн/га відповідно. Це дозволяє пропонувати більш високий рівень орендної плати та залучати додаткові паї. Зокрема, питома вага договорів оренди, укладених власниками земельних паїв з фермерами в Запорізькій області зросла за 2000-2004 рр. з 6,2 до 12,5%, що перевищує середньоукраїнські показники (3,4 та 8,1% відповідно).

**Таким чином,** проведені дослідження дозволять зробити наступні висновки:

- спостерігається нерівномірність розподілу с.-г. угідь між фермерами – в 2004 р. тільки 95 господарств (3,8%) мають середній розмір більше

500 га, займаючи 43,9 % с-г. угідь всіх фермерів; нерівномірність створена саме орендою земельних паїв

- фермерські угіддя в значній мірі сформовані за рахунок державних земель, тому зміст регулювання їх використання значно впливає на стійкість землекористування. З метою підтримки фермерського сектору при майбутній передачі державних земель в довгострокову оренду доцільно встановити нижню межу її терміну на рівні 15-20 років.

- більша частина землі, яка здається в оренду, концентрується в крупних та найкрупніших господарствах і тому треба мати на увазі, що розміри середнього землекористування фермерів в розрізі регіонів (районів, областей) сформовані саме крупними орендарями (без крупних орендарів середній розмір фермерських господарств Запорізької області зменшився б в 2 рази).

- розповсюдження оренди саме в крупних господарствах свідчить про розшарування фермерів стосовно виробничих можливостей (існуючих та перспективних) та про слабкий ресурсний потенціал переважної більшості фермерів, оскільки орендарів серед них тільки 19,9%.

- крупні господарства є більш ефективними, тому збільшення термінів оренди можна досягти за рахунок пропозиції більш високого рівня орендної плати.

Зрозуміло, що процес формування продуктивних та ефективних крупних фермерських господарств є довготривалим процесом, який вимагає зростання техніко-технологічної оснащеності виробництва, кооперації, вертикальної та горизонтальної інтеграції, вирішення різноманітних макроекономічних проблем стосовно низьких цін на продукцію, високих цін на ресурси, недоступності кредитів та ін.



## Список використаних джерел

1. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; За ред. П.І. Гайдуцького. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005.–424с.
2. Александрова А.І. Проблеми розвитку фермерських господарств в умовах оренди // Вісник ХДАУ. Серія "Економіка АПК і природокористування". - №6 - Харків: ХДАУ, 2001. – С.231-234
3. Кириленко І.Г. Трансформація соціально-економічних перетворень у сільському господарстві України: проблеми, перспективи. – К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки", 2005. – 452 с.
4. Плетенецька С.М. Землекористування фермерських господарств і стан їх розвитку в умовах оренди// Економіка АПК. –1999. -№6. – С.71-74
5. Земельний кодекс України. – Х.: ТОВ "Одіссей", 2002. – 600 с.
6. Земельний кодекс України, розділ 10, п.6 (зі змінами внесеними згідно із Законом N 2059-IV від 06.10.2004) // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
7. Рішення Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005
8. Коньгин А.А. Фермерское хозяйство США / Под ред. В.Ф. Башмачникова. – М.: Агропромиздат, 1989. – 207 с.
9. Порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення селянського (фермерського) або особистого підсобного господарства (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 року № 118)