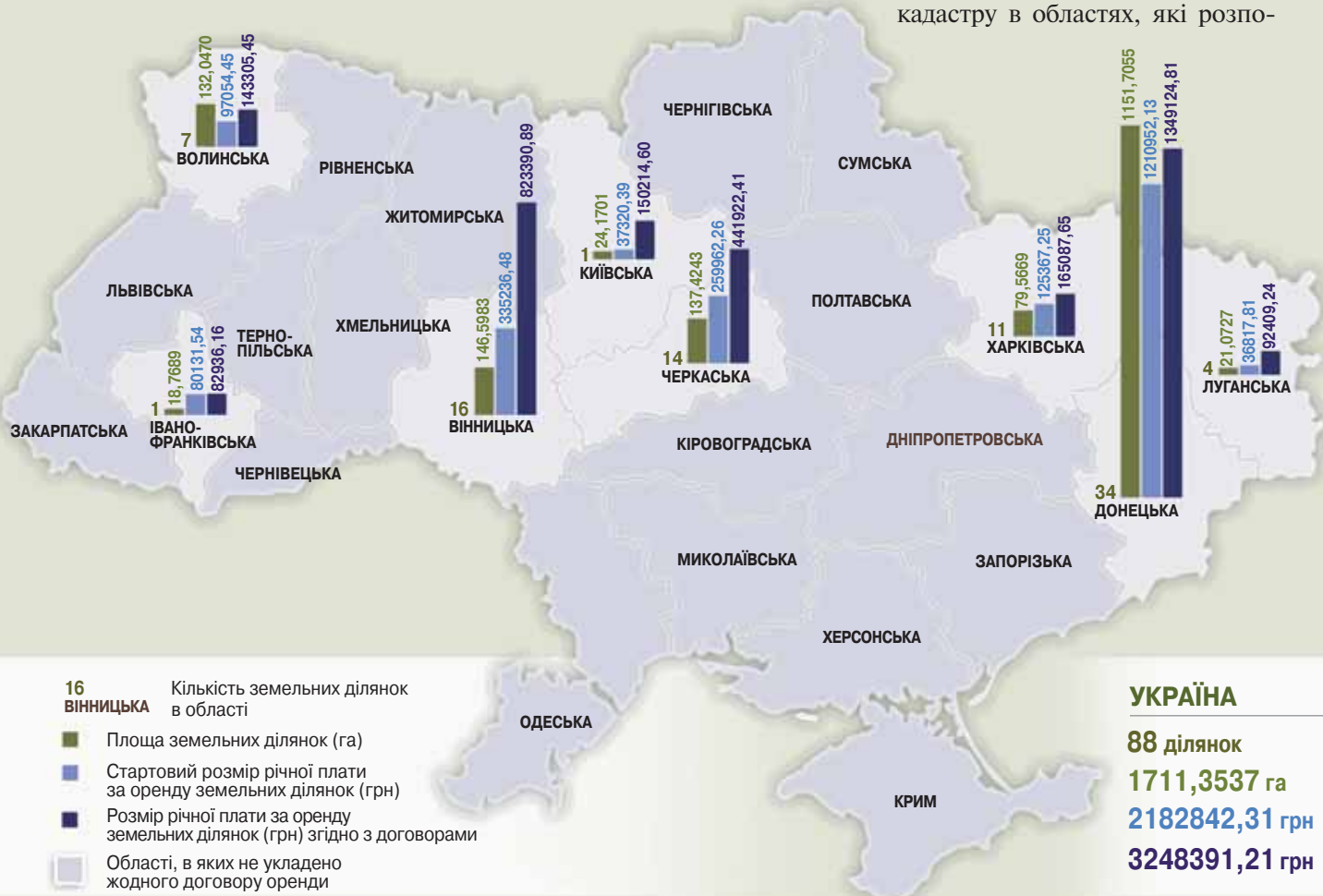


РІК РОЗПОЧАВСЯ З МІНУСА: понад 77,6 мільйона гривень

не надійде до місцевих бюджетів за результатами січневих торгів

ПІДСУМКИ СІЧНЯ 2018 РОКУ

Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
Період — січень 2018 року



Роботу організаторів торгів, вочевидь, ніхто в Україні не аналізує. Бо за час моїх півторарічних спостережень за підготовкою та проведенням земельних аукціонів не було жодного місяця, в якому б намічені ними мінімальні суми виторгу за підсумками торгів по кожному з лотів були виконані. Причини цього наяву — найбільше оголошених торгів не відбувається через відсутність учасників або наявність тільки одного учасника, рідше, коли жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота. Є випадки анулювання та скасування торгів, але їх питома вага надто мізерна.

Переважно організаторами торгів є головні управління Держгеокадастру в областях, які розпо-

Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ.
Період — січень 2018 року

№ п/п	Назва областей	ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ, га	ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, грн			РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ						
			Запланований мінімальний виторг за земельні ділянки — стартова ціна	Результат торгів — виторг за оренду/продаж земельних ділянок	+/- до запланованого виторгу — стартової ціни	Кількість ділянок, виставлених на торги	Кількість проданих прав на користування ділянками	Кількість анульованих торгів	Кількість торгів, що не відбулися	Кількість торгів, що скасовані	Кількість торгів, інформація про результати яких відсутня	Кількість лотів/ділянок, що зникли з оголошеного переліку
1	Вінницька	234,7434	1046977,38	1342935,09	+295957,71	24*	19	0	0	0	1	4
2	Волинська	263,5931	190224,25	147046,29	- 43177,96	15	8	0	6	1	0	0
3	Дніпропетровська	0,0100	20527,00	0,00	-20527,00	1	0	0	1	0	0	0
4	Донецька	1338,6806	1313391,31	1349124,81	+35733,5	38	34	1	3	0	0	0
5	Житомирська	25,2913	25962366,00	387549,80	- 25574816,20	10	1	0	9	0	0	0
6	Закарпатська	2,0905	2227435,29	3255925,38	+1028490,09	12	11	0	1	0	0	0
7	Запорізька	0,0144	36000,00	0,00	- 36000,00	1	0	0	1	0	0	0
8	Івано-Франківська	20,6396	3574188,47	1136005,29	- 2438183,18	10	6	0	4	0	0	0
9	Київська	24,1701	37320,39	150214,60	+112894,21	1	1	0	0	0	0	0
10	Кіровоградська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
11	Луганська	28,3275	49128,00	92409,24	+43281,24	5	4	0	1	0	0	0
12	Львівська	36,4267	52764625,72	1817563,75	- 50947061,97	38	21	0	17	0	0	0
13	Миколаївська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
14	Одеська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
15	Полтавська	0,8133	414150,00	428848,00	+14698,00	2	2	0	0	0	0	0
16	Рівненська	0,4382	126565,95	26837,97	- 99727,98	6**	3	0	1	0	0	2
17	Сумська	0,1408	115000,00	120750,00	+5750,00	1	1	0	0	0	0	0
18	Тернопільська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
19	Харківська	125,0021	278567,27	165087,65	- 113479,62	18	11	1	0	0	6	0
20	Херсонська	2,0782	572317,10	587456,53	+15139,43	4	4	0	0	0	0	0
21	Хмельницька	0,4505	964160,00	1060576,00	+96416,00	1	1	0	0	0	0	0
22	Черкаська	259,5539	644506,23	588893,91	- 55612,32	29	20	3	6	0	0	0
23	Чернівецька	2,0484	323329,00	358186,25	+34857,25	2	2	0	0	0	0	0
24	Чернігівська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
25	м. Київ	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
26	м. Севастополь	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
27	АР Крим	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
Загалом по Україні		2364,5126	90660779,36	13015410,56	-77645368,80	218	149	5	50	1	7	6

* Станом на 19.02.2018:
— по двох земельних ділянках за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №0521680900:03:001:0271, №10224, №19747; №0521680900:05:000:0272, №10224, №19749 інформація про результати торгів відсутня — торги оголошувалися на 26 січня 2018 року. Організатор торгів — Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області. Виконавець торгів — ТОВ «ВІАТЕРРА».
— по двох земельних ділянках за такими кадастровими номерами, аукціонами та лотами — №0524981500:08:003:0057, №10257, №19788;

№0524981500:08:003:0011, №10257, №19789 інформація про результати торгів відсутня — торги оголошувалися на 31 січня 2018 року. Організатори торгів — Борівська сільська рада Чернівецького району Вінницької області. Виконавець торгів — Державне підприємство «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».
** Станом на 19.02.2018
— одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №34 5624655400:02:018:2504, №10127, №19628 з оголошеного списку про торги зникла — торги

оголошувалися на 23 січня 2018 року. Організатор торгів — Клеванська селищна рада Рівненського району Рівненської області. Виконавець торгів — Приватне підприємство-фірма «Експерт-Рівне».
— одна земельна ділянка за таким кадастровим номером, аукціоном та лотом — №5622255100:03:008:0055, №10231, №19777 з оголошеного списку про торги зникла — торги оголошувалися на 30 січня 2018 року. Організатор торгів — Заріченська селищна рада Заріченського району Рівненської області. Виконавець торгів — Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру».

ряджаються найціннішим майном держави — землею, а також органи самоврядування, щоправда, їхня участь у цьому секторі економіки значно менша.

Звертаю на це увагу тому, що на підготовку та проведення аукціонів в масштабах держави витрачаються чималі кошти, щоразу сотні людей створюють продукт, який не реалізовується.

Витрати, здійснені організатором земельних торгів або їх

виконавцем на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовують переможці земельних торгів за кожним лотом. Так визначив Земельний кодекс України.

Виникає риторичне запитання — хто ж відшкодує витрати, якщо торги не відбуваються, переможців нема? Яку відповідальність при цьому несуть державні службовці, чия робота неефективна. Складається враження, що ніхто

не вивчає попит на земельному ринку. Добір земельних ділянок державної та комунальної власності, включення їх до переліку таких, що виставлятимуться на аукціони, здійснюється, мабуть, навмання. Бо чому ж у січні майже на 32 відсотки лотів-земельних ділянок не знайшлося покупців, у попередні оглядові періоди цей показник теж немалий — у середньому становив від 30 до 40 відсотків.

Досить часто надто кумедним виглядає процес проведення торгів. При перегляді відеозаписів складається враження, що ліцитатори імітують конкуренцію під час проведення аукціону. Прикладом цього можуть послужити торги, що відбувалися 24 січня в Червонограді Львівської області. Там у повторному аукціоні брав участь один учасник під номером один. Торги тривали трохи більше п'яти хвилин — аж поки вони не завершилися перемогою цього ж одного учасника. Він навіть збільшив на один крок стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою площею 2,5906 га. Записане відео з цих торгів заслуговує уваги артистів 95 кварталу.

Втретє виставляли на торги земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у Лисянському районі Черкаської області. Цього разу взяти участь у торгах зголосилося три учасники, але справжньої конкуренції між ними не відчувалося, здалося, вони прийшли забезпечити необхідну кількість присутніх для проведення торгів. З перших хвилин не важко було передбачити, що учасник під номером 2 стане переможцем. За результатами торгів земельна ділянка площею 23,5583 га взята в оренду на 7 років з річною платою 10544,59 грн, що всього-на-всього на 2 відсотки більше за стартову ціну.

Думаю, що у такому стані земельного ринку є все ж таки вина організаторів торгів, які ставляться до цього важливого заходу формально, а то й байдуже. Доступ до оголошень, публікація яких обов'язкова лише на сайті Держгеокадастру, обмежує зацікавлених осіб в отриманні подібної інформації. Потрібний значно масштабніший

розголос про проведення земельних аукціонів, можливо, на радіо чи по телебаченню, в місцевих друкованих засобах масової інформації. А це вже вимагає ініціативи від усіх, хто хоче вигідно продати і вагомо поповнювати коштами місцеві бюджети.

Досі сегмент ринку з цільовим призначенням земельних ділянок для ведення сільськогосподарського виробництва був найвагомим, однак у січні цього року він поменшав. Участь в аукціонах цього разу взяло лише вісім областей — із 118 ділянок покупці знайшлися на 88 загальною площею понад 1700 га, річна плата за користування якими упродовж 7 років становитиме більше 3 мільйонів гривень. Середня річна плата за користування гектаром землі, оформленим в оренду у січні, становить 1898,14 гривень. Детальнішу інформацію у розрізі областей та районів зможете почерпнути з підготовленої нами інфографіки та таблиці 2.

На 95 січневих аукціонах було виставлено земельні ділянки сімнадцяти видів цільового призначення земель. Якщо не брати до уваги землі сільгоспризначення, то пропозиції ринку за площею пропонувананих ділянок мали такий порядок: землі для рибогосподарських потреб за загальним обсягом становили 51 га, землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) — понад 24 га, решта — від 9 га до понад 2,5 га відповідно призначалися для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих під-

Таблиця 2.

ПОМІСЯЧНА ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ РОЗМІРУ РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ 1 га ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ТОВАРНОГО СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ПРОВЕДЕНИХ АУКЦІОНІВ У РОЗРІЗІ РАЙОНІВ
Період: січень 2018 року.

Область, район	2018			
	січень			
	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн)	% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	Середньозважена річна плата +/- до попереднього аукціону (%)	
1	2	3	4	5
ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Бершадський	9120,96	211,00	292,44	
2 Жмеринський	5657,55	428,00	398,14	
3 Липовецький	5067,01	263,50	0,00	
4 Немирівський	3406,19	16,00	-1,23	
5 Оратівський	13753,95	395,00	1229,08	
6 Томашпільський	3906,35	77,50	586,22	
7 Тульчинський	6968,31	612,00	41,71	
8 Чечельницький	1704,03	1,50	-37,41	
9 Ямпільський	2907,33	3,00%	68,79	
ВОЛИНСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Володимир-Волинський	1267,52	19,72	-16,39	
ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Бахмутський	989,57	5,83	72,57	
2 Великоновосілківський	1531,67	8,10	-29,16	
3 Мар'їнський	1557,03	6,50	12,59	
4 Мангушський	1790,46	270,27	178,03	
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Городенківський	4418,81	3,5	77,73	
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Білоцерківський	6214,89	302,50	96,42	
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Марківський	4158,40	135,88	0,00	
ХАРКІВСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Дергачівський	2104,52	33,04	12,12	
ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСТЬ				
1 Городищенський	1218,34	2,00	-246,91	
2 Жашківський	8642,40	182,25	317,92	
3 Золотоніський	5333,00	15,50	0,00	
4 Лисянський	447,60	2,00	-71,60	
5 Маньківський	2966,48	2,50	-59,61	
6 Чорнобаївський	1741,98	1,68	-182,75	

приємств, установ і організацій, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, а також для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Варто відмітити, що в окремих випадках зростання

Таблиця 3. РЕЗУЛЬТАТИ АУКЦІОНІВ ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ. Період — січень 2018 року

№ п/п	Види цільового призначення			ПЛОЩА ДІЛЯНОК, га			ВАРТІСТЬ 1 га/1 сотки, грн		ЗРОСТАННЯ, %	
				виставлених на торги	переданих в оренду	проданих	річної плати за користування земельними ділянками (за оренду)	продажу земельних ділянок	стартового розміру плати за оренду земельних ділянок	стартової ціни за продаж земельних ділянок
1	01.01	для ведення товарного с/г виробництва	2243,8524	1711,3537	-	1898,14 (1 сотка – 18,98)	-	48,81	-	
2	01.05	для індивідуального садівництва	4,8986	-	-	-	-	-	-	
3	02.01	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,6400	-	-	-	-	-	-	
4	02.05	для будівництва індивідуальних гаражів	0,0555	-	0,0555	-	4347105,05 (1 сотка – 43471,05)	-	5,00	
5	02.07	для іншої житлової забудови	0,1495	-	-	-	-	-	-	
6	02.10	для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	2,5906	2,5906	-	222892,92 (1 сотка – 2228,93)	-	0,50	-	
7	03.07	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3,6096	0,1735	1,9092	1755987,49 (1 сотка – 17559,87)	1489804,11 (1 сотка – 14898,04)	412,07	7,60	
8	03.08	для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	0,0513	-	0,0513	-	7554577,00 (1 сотка – 75545,77)	-	10,00	
9	03.10	для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	2,5213	-	2,0000	-	168575,00 (1 сотка – 1685,75)	-	10,00	
10	03.15	для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	5,6199	1,8362	1,0649	16616,18 (1 сотка – 166,16)	368182,32 (1 сотка – 3681,82)	1,50	5,00	
11	07.01	для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,2149	-	0,2149	-	1815076,78 (1 сотка – 18150,77)	-	10,00	
12	07.02	для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	0,2000	-	0,2000	-	1694000,00 (1 сотка – 16940,00)	-	10,00	
13	10.07	для рибогосподарських потреб	51,0748	30,9748	-	3661,89 (1 сотка – 36,62)	-	0,86	-	
14	11.03	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	0,4430	-	0,4430	-	-	-	-	
15	11.04	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	24,6000	-	-	-	-	-	-	
16	12.08	для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	0,4649	-	-	-	-	-	-	
17	14.01	для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	9,0500	-	-	-	-	-	-	

стартового розміру плати за оренду земельних ділянок було вищим за зростання стартової ціни за продаж земельних ділянок. Так, наприклад, оренда земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі зросла проти стартової ціни на 412 відсотків, тоді як при продажу — на 7,6 відсотка. Про це та інше довідається з таблиці 3.

Загалом січневі торги, як і попередні, не досягли мети: стартова ціна виставлених на торги ділянок становила 90,6 млн грн, виторгували за реалізовані ділянки 13 млн, арифметична різниця становить — 77,6 млн грн. Бажання організаторів торгів не збулося. Тенденції ринку земель, на жаль, натяку на зміни не мають. Львівська область розпочала рік

з майже 51 мільйонним мінусом, Житомирська з понад 25, Івано-Франківська з понад 2 мільйонним, Закарпатська з мільйонним. Хотілося, щоб це був фальшстарт, щоб земля використовувалася справжніми господарями, а місцеві бюджети наповнювалися резервними коштами сповна.

Олесь ПРУТЕНКО

м. Київ