

Зростання стартових розмірів оренди та цін продажу земельних ділянок ЗАГАЛОМ НЕ ЗАБЕЗПЕЧИЛО очікуваних результатів виторгу

Співставлення лютневих показників земельного ринку з січневими, на перший погляд, видаються втішними: організатори торгів цього разу підготували для реалізації на 39 лотів-ділянок більше. Загальна площа 425-ти ділянок сягнула 5070 га — у січні вона була меншою на 933 га. Додалося пропозицій щодо представлення ділянок за видами цільового призначення земель — 20 проти 16. А сумарний стартовий розмір оренди та цін продажу лотів-ділянок становив аж 122 млн 245 тис. грн — цей показник перевищив січне-

вий на 100 млн 480 тис. грн. Але на цьому позитив обривається.

За результатами 166 лютневих аукціонів торги не відбулися з різних причин майже по 49 відсотках лотів-ділянок. Сто торгів скасовано — такого ще не було за час наших спостережень за ринком земель, 94 торги не відбулися через відсутність учасників торгів, 11 — анульовано, по інших — відсутня інформація. Чи не тому зростання стартових розмірів річної плати за користування ділянками та цін продажу ділянок по 51 відсотку лотів-ділянок хоч і відбу-

лося, проте загалом ніяк не забезпечило очікуваних результатів виторгу — рівня стартових показників. Таким чином, за результатами лютневих аукціонів до бюджетів різних рівнів сумарно не надійшло майже 2 млн 171 тис. грн — з початку року 3 млн 719 тис. грн.

Аукціони не проводилися у Сумській, Харківській областях, Києві, а також в анексованих АР Крим та Севастополі. В 11 із 22 областей, в яких проводилися земельні аукціони, показники від'ємні.

Конкретніша інформація сформована в таблиці 1.

Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ. Період — лютий 2019 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	41,9333	615295,06	656780,79	41485,73	8	7	0	1	0	0	0
2	Волинська	1335,7684	1417544,14	341548,89	-1075995,25	76	11	0	9	56	0	0
3	Дніпропетровська	132,2922	589166,13	55628,42	-533537,71	11	4	0	7	0	0	0
4	Донецька	474,3685	930639,98	769058,32	-161581,66	61	45	3	11	1	0	1
5	Житомирська	68,7520	537196,28	804611,44	267415,16	4	4	0	0	0	0	0
6	Закарпатська	136,6570	10633123,18	8145905,30	-2487217,88	28	12	0	10	6	0	0
7	Запорізька	95,4816	387624,07	353247,90	-34376,17	14	13	0	1	0	0	0
8	Івано-Франківська	83,0898	333156,79	706794,33	373637,54	7	6	1	0	0	0	0
9	Київська	4,4097	5175919,00	5434714,95	258795,95	1	1	0	0	0	0	0
10	Кіровоградська	125,1903	397303,97	170304,09	-226999,88	11	5	2	4	0	0	0
11	Луганська	250,4409	410273,80	721872,68	311598,88	5	5	0	0	0	0	0
12	Львівська	534,0135	94987850,45	95437266,25	449415,80	61	20	0	16	25	0	0
13	Миколаївська	305,6300	342923,75	249633,49	-93290,26	10	4	1	1	4	0	0
14	Одеська	676,6585	1343270,00	1479570,10	136300,10	36	19	4	13	0	0	0
15	Полтавська	163,3477	232989,72	921817,76	688828,04	18	17	0	1	0	0	0
16	Рівненська	450,5742	731008,04	718791,55	-12216,49	24	13	0	4	7	0	0
17	Сумська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
18	Тернопільська	74,8362	135189,96	398571,67	263381,71	16	12	0	3	1	0	0
19	Харківська	0,0000	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0
20	Херсонська	8,2298	720586,94	574051,50	-146535,44	6	3	0	3	0	0	0
21	Хмельницька	56,1327	250997,94	322330,85	71332,91	10	4	0	6	0	0	0
22	Черкаська	12,7969	119065,24	103064,07	-16001,17	8	5	0	2	0	1	0
23	Чернівецька	0,6985	1930180,46	1454713,78	-475466,68	7	5	0	2	0	0	0
24	Чернігівська	39,2401	24360,24	254416,63	230056,39	3	3	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		5070,5418	122245665,14	120074694,76	-2170970,38	425	218	11	94	100	1	1

КОЖНИЙ ГЕКТАР СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ, оформлений в оренду на електронних торгах, ДЕШЕВШИЙ НА 1610 ГРИВЕНЬ порівняно з результатами звичайних торгів

Незмінно — впродовж 29 місяців наших спостережень за земельними аукціонами — сектор продажу прав на користування землями для ведення товарного сільгоспвиробництва займає найбільшу частку — у лютому понад 73 відсотки ринкових пропозицій. Попит на такі ділянки то зростає, то падає, але організатори аукціонів ще жодного разу не могли реалізувати хоча б 70 відсотків виставленого на торги. Не став винятком і лютий — з 311 лотів-ділянок продано лише 149 — приблизно 48 відсотків.

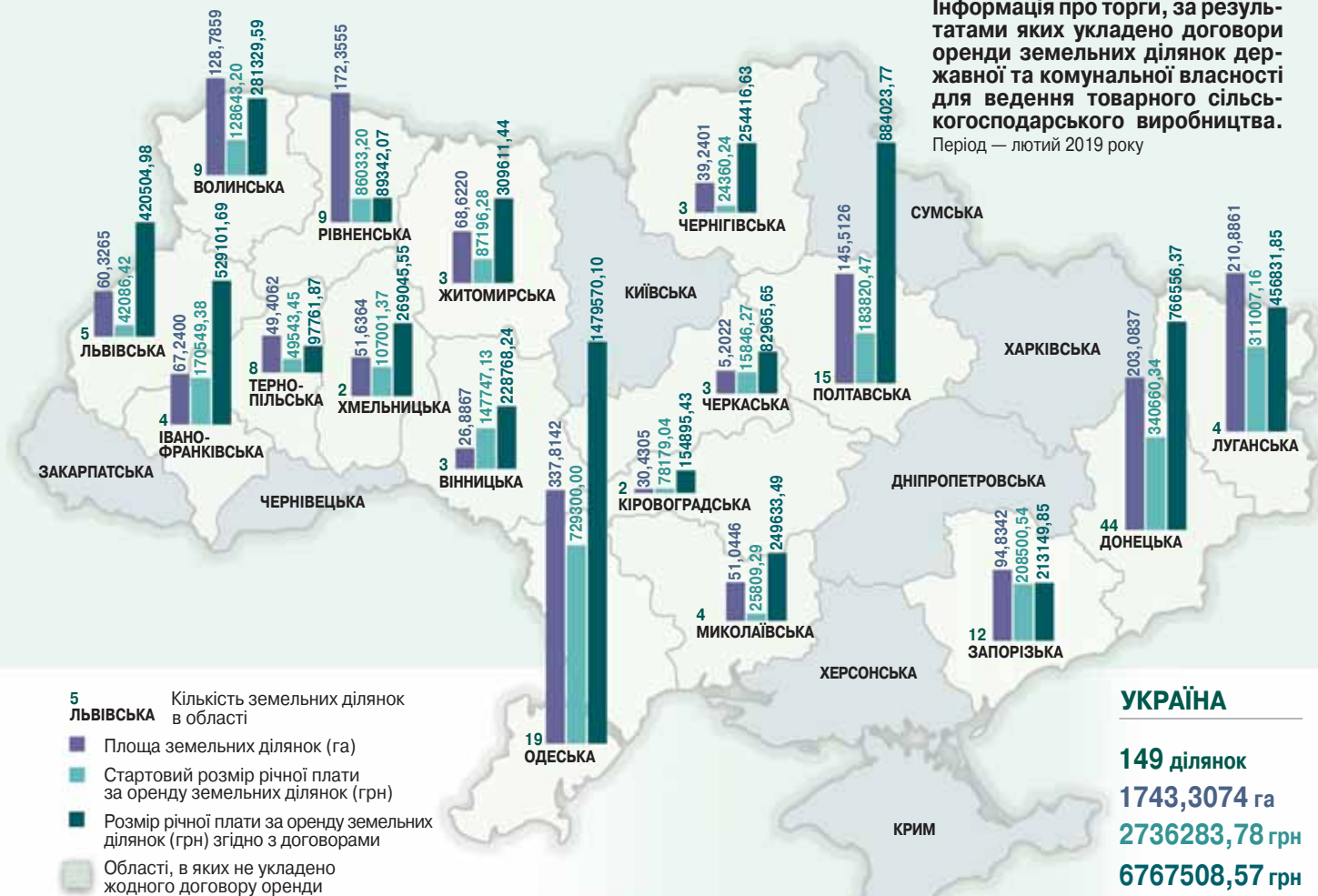
Ділянки цього виду цільового призначення земель пропонували в оренду переважно на 7 років організатори аукціонів 19 областей. Абсолютно безрезультатно торги відбулися у 2 областях.

Зуважимо, що у лютому, як і в попередні місяці, земельний ринок обслуговували два види аукціонів — звичайні аукціони, передбачені Земельним кодексом України, і електронні. Останні, не без допомоги державних розпорядників земель, за кількістю проведе-

них торгів у лютому вже обслуговували понад 48 відсотків ринку. Якщо такими темпами зростатиме їхня роль у продажу прав на земельні ділянки, то, вочевидь, електронні торги найближчими місяцями займуть домінуюче місце. Добре це чи погано — поки що судити важко. Очевидним є те, що на сьогодні про них немає одностайної думки. Про це йшлося у минулому випуску журналу.

Щоб мати аргументи «за» чи «проти» апробації нововведення, вдаємося до аналізу ситуації, що складеться за результатами аукціонів.

Інформація про торги, за результатами яких укладено договори оренди земельних ділянок державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
Період — лютий 2019 року



УКРАЇНА
149 ділянок
1743,3074 га
2736283,78 грн
6767508,57 грн

І так спочатку про звичайні торги. На них була виставлена 161 ділянка загальною площею понад 2077 га. По закінченні аукціонів в оренду оформлено 67 ділянок. Тож поза увагою учасників земельного ринку залишилося 58 відсотків запропонованих ділянок. Багато! Середній розмір річної плати за оренду 1 га установився на рівні 5185,42 грн. Середня площа ділянок — 4,96 га. Фактичний розмір річної плати за користування ділянкою проти стартового зростає на 99,99 відсотка.

Тепер про показники електронних торгів. Із 150 лотів-ділянок реалізовано 82 — це 54,67 відсотка. 45,33 відсотка пропозицій цього виду

торгів не реалізовані. Це менше порівняно з вище наведеним показником. Позитивно! Ще вищою оцінкою заслуговують результати порівняння стартового розміру річної плати за оренду з фактичною — цей показник тут зріс на 169,08 відсотка. Що ж маємо на виході? Середня площа реалізованих лотів-ділянок становить 17,21 га, а середній розмір річної плати за оренду 1 га за результатами електронних торгів установився на рівні 3575,02 грн.

Висновок: на електронних торгах продаються ділянки значно більшої площі, ніж за звичайних, і річна оренда 1 га цих ділянок дешевша на 1610 грн 40 коп. До того

ж на електронні торги лютого були виставлені лише державні землі!

Підсумкову інформацію про результати аукціонів з продажу прав оренди земельних ділянок для ведення товарного сільгоспвиробництва в розрізі областей подаємо в інфографіці, а з табл. 2 довідається про вартість оренди 1 га в розрізі районів кожної області, що проводила торги.

Завершують лютневий огляд земельного ринку табл. 3 та 4, в яких подано розмір річної плати за оренду та ціну купівлі-продажу 1 сотки землі за 19 видами цільового призначення.

Таблиця 2. 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 — лютий 2019 року.

Область, район	лютий 2019				
	Середньозважена річна плата за оренду 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва (грн/євро)		% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	Середньозважена річна плата +/- до попереднього аукціону (%)	
	грн	євро			
1	2	3	4	5	6
ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Оратівський	8540,01	277,13	170,00	-15,47
2	Теплицький	10497,00	340,63	33,00	220,00
3	Тиврівський	2095,77	68,01	6,00	39,27
ВОЛИНЬСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Горохівський	4472,43	145,13	460,53	184,05
2	Камінь-Каширський	812,68	26,37	2,87	-12,69
1	Старовижівський	985,67	31,99	174,75	47,60
ДОНЕЦЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Великоновосілівський	4953,24	160,74	148,70	157,45
2	Краснолиманський	4231,78	137,32	125,00	531,42
3	Мар'їнський	2071,14	67,21	2,33	-1,65
4	Нікольський	2164,81	70,25	2,00	-60,01
5	Мангушський	446,32	14,48	1,75	-56,79
6	Слов'янський	4253,54	138,03	681,95	818,83
ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Малинський	4792,09	155,51	420,49	-
2	Черняхівський	4428,81	143,72	209,00	25,46
ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Якимівський	2229,82	72,36	2,17	0,91
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Галицький	9536,66	309,47	236,26	-27,97
КІРОВОГРАДСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Вільшанський	7867,49	255,31	1881,76	58,55
2	Добровеличківський	3696,01	119,94	1,00	263,80
ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Буський	9240,26	299,85	1465,05	8,71
2	Жовківський	254,28	8,25	4,51	0,48
3	Миколаївський	5004,19	162,39	1078,06	117,79
4	Мостиський	7525,43	244,21	683,00	575,77
5	Перемишлянський	4565,85	148,16	158,00	98,07

Область, район		лютий 2019			
1	2	3	4	5	6
ЛУГАНСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Білокуракинський	2962,30	96,13	381,49	-66,25
2	Станично-Луганський	1818,12	59,00	0,75	-
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Веселинівський	5914,74	191,94	1160,07	47,60
2	Новобузький	3387,44	109,92	740,61	-1,78
3	Снігурівський	3671,54	119,14	202,97	684,25
ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Білгород-Дністровський	3622,29	117,55	55,50	-29,05
2	Болградський	2471,13	80,19	1,00	-67,66
3	Великомихайлівський	2039,44	66,18	4,75	-37,22
4	Іванівський	6957,81	225,79	199,17	18,10
5	Окнянський	2554,87	82,91	1,00	-47,40
6	Любашівський	5771,99	187,30	519,50	24,75
7	Саратський	3409,35	110,64	4,00	-49,12
8	Захарівський	2030,65	65,90	2,67	-53,35
ПОЛТАВСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Гадяцький	5226,16	169,59	208,49	5,45
2	Гребінківський	12255,15	397,69	217,00	5,95
3	Диканський	7505,23	243,55	2532,78	69,76
4	Котелевський	461,49	14,98	21,00	-92,70
5	Лохвицький	3459,49	112,26	3,62	-60,53
6	Полтавський	13624,47	442,12	178,50	21,60
7	Шишацький	7630,67	247,62	1343,78	-83,10
РІВНЕНСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Дубровицький	581,52	18,87	1,42	82,94
2	Корецький	1168,77	37,93	6,75	-90,19
3	Млинівський	697,88	22,65	10,50	-40,97
ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Бучацький	1559,38	50,60	73,24	6,90
2	Зборівський	2691,17	87,33	91,88	-73,60
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Волочисський	6623,02	214,92	171,00	165,00
2	Полонський	4862,47	157,79	145,50	104,88
ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Жашківський	25516,93	828,04	771,86	119,31
2	Чорнобаївський	3464,60	112,43	8,00	896,86
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ					
1	Бахмацький	7295,44	236,74	1108,40	137,87
2	Борзнянський	4100,56	133,07	557,00	317,99

Таблиця 3. **РОЗМІР РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ 1 СІТКОЮ ЗЕМЛІ ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.** Період: лютий 2019 р.

Місце знаходження ділянок (область, район, населений пункт, орган місцевого самоврядування, на території якого або за межами якого знаходяться земельні ділянки, права на які реалізовані під час торгів)	Середньозважена річна плата за оренду 1 сотки землі (грн/євро)		% до стартового розміру плати за користування земельною ділянкою	
	грн	євро		
1	2	3	4	5
01.02 для ведення фермерського господарства				
<i>Державна власність</i>				
1 ЛУГАНСЬКА				
Білокуракинський р-н Тимошинська с/р	67,01	2,17	167,00	
2 ЛЬВІВСЬКА				
Жидачівський р-н Мельницька с/р	47,38	1,53	188,50	
3 ТЕРНОПІЛЬСЬКА				
Бучацький р-н Сновидівська с/р	33,38	1,08	124,50	
01.13 для іншого сільськогосподарського призначення				
<i>Державна власність</i>				
1 ВІННИЦЬКА				
Ямпільський р-н, Качківська с/р	3,10	0,10	2,01	
<i>Комунальна власність</i>				
2 ДНІПРОПЕТРОВСЬКА				
Синельниківський р-н смт Славгород	291,79	9,47	1,50	
02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА				
м. Калуш	6189,00	200,84	56,00	
2 КІРОВОГРАДСЬКА				
м. Кропивницький	2541,00	82,46	6,99	
02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЛЬВІВСЬКА				
м. Дрогобич	1814,15	58,87	1,50	
03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі				
<i>Державна власність</i>				
1 РІВНЕНСЬКА				
Дубровицький р-н Туманська с/р	831,93	27,00	3,50	
<i>Комунальна власність</i>				
1 ДНІПРОПЕТРОВСЬКА				
Синельниківський р-н смт Славгород	2536,71	82,32	3,00	
м. Павлоград	4381,24	142,17	5,50	
2 ДОНЕЦЬКА				
Покровський р-н, Першотравнева с/р	842,41	27,34	5,50	
3 КІРОВОГРАДСЬКА				
м. Кропивницький	3474,88	112,76	2,50	
Новоукраїнський р-н с. Рівне	2764,17	89,70	0,50	
4 ПОЛТАВСЬКА				
Диканський р-н с. Стасі	3517,18	114,13	7,50	
Лубенський р-н с. Засулля	1800,01	58,41	4,50	
5 ЧЕРКАСЬКА				
м. Канів	7020,52	227,82	14,00	
6 ЧЕРНІВЕЦЬКА				
м. Новоселиця	1404,28	45,57	15,00	

1	2	3	4	5
03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування				
<i>Державна власність</i>				
1 ВОЛИНСЬКА				
м. Ківерці	1735,42	56,32	1,00	
03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ВОЛИНСЬКА				
Любомльський р-н с. Вишнів	1452,79	47,14	2,00	
2 ЧЕРНІВЕЦЬКА				
Глибочківський р-н с. Коровія	1820,16	59,07	4,00	
03.13 для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЛЬВІВСЬКА				
Жовківський р-н с. Малехів	1267,09	41,12	1,00	
03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ХМЕЛЬНИЦЬКА				
м. Волочиськ	962,00	31,22	5,25	
03.17 для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ХЕРСОНСЬКА				
Генічеський р-н с. Генічеська Гірка	1735,42	56,32	1,00	
10.07 для рибогосподарських потреб				
<i>Державна власність</i>				
1 ВІННИЦЬКА				
Барський р-н Терешківська с/р	7,33	0,24	7,00	
<i>Комунальна власність</i>				
1 РІВНЕНСЬКА				
Дубенський р-н с. Верба	20,05	0,65	9,00	
2 ЧЕРКАСЬКА				
Уманський р-н с. Городецьке	13,69	0,44	8,00	
10.08 для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ХЕРСОНСЬКА				
Генічеський р-н с. Генічеська Гірка	25,98	0,84	2,25	
<i>Державна власність</i>				
1 ЛЬВІВСЬКА				
Жовківський р-н Потелицька с/р	31,77	1,03	2,50	
Старосамбірський р-н Лютювська с/р	20,18	0,65	2,00	
11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ДНІПРОПЕТРОВСЬКА				
м. Павлоград	1043,46	33,86	6,50	
2 ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА				
м. Калуш	1650,44	53,56	2,00	
12.11 для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЗАПОРІЗЬКА				
м. Мелітополь	3521,82	114,29	7,50	
2 ЛЬВІВСЬКА				
м. Червоноград	2211,25	71,76	1,00	

Таблиця 4. **ЦІНА КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ 1 СІТКИ ЗЕМЛІ ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.** Період: лютий 2019 р.

Місце знаходження ділянок (область, район, населений пункт, орган місцевого самоврядування, на території якого або за межами якого знаходяться земельні ділянки, права на які реалізовані під час торгів)	Середньозважена ціна продажу 1 сотки землі (грн/євро)		% до стартової ціни	
	грн	євро		
1	2	3	4	5
02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)				
<i>Комунальна власність</i>				
1 КІВІВСЬКА				
Броварський р-н с. Зазим'є	12324,46	399,94	5,00	
2 ЛЬВІВСЬКА				
м. Львів	191914,29	6227,75	30,00	
02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЧЕРНІВЕЦЬКА				
м. Чернівці	259589,33	8423,85	9,80	
02.07 для іншої житлової забудови				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЛЬВІВСЬКА				
м. Львів	144569,63	4691,38	10,00	
03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЖИТОМИРСЬКА				
м. Малин	38076,92	1235,62	10,00	
2 ЗАКАРПАТСЬКА				
м. Мукачево	156641,14	5083,11	5,00	
3 ЛЬВІВСЬКА				
Пустомитівський р-н с. Оброшине	67533,40	2191,50	120,00	
4 ЧЕРНІВЕЦЬКА				
м. Заставна	8130,08	263,83	10,00	
м. Чернівці	44765,50	1452,67	9,80	
03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЗАКАРПАТСЬКА				
м. Хуст	28261,49	917,10	5,00	
07.02 для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту				
<i>Комунальна власність</i>				
1 РІВНЕНСЬКА				
Сарненський р-н смт Клесів	2317,20	75,19	20,00	
11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості				
<i>Комунальна власність</i>				
1 РІВНЕНСЬКА				
м. Березне	1790,80	58,11	10,00	
1 ЛЬВІВСЬКА				
м. Новояворівськ	29373,57	953,19	145,00	
м. Львів	57021,80	1850,40	10,00	
11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ВІННИЦЬКА				
м. Бершадь	6621,30	214,87	5,00	
12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства				
<i>Комунальна власність</i>				
1 ЛЬВІВСЬКА				
м. Соснівка	22860,50	741,84	10,00	