

## ПРОПОЗИЦІЙ БІЛЬШЕ, НІЖ ПОКУПЦІВ

У липні на 410 аукціонах було виставлено понад 13 тисяч гектарів земель — 517 ділянок державної, 447 комунальної та 7 приватної власності за 24 видами цільового призначення земель. Із 971 ділянки, що були оголошені на торги, вдалося продати і оформити в оренду лише 602 - 62 відсотки лотів. По 253 лотах торги не відбулися через відсутність покупців. Це й стало основною причиною найнеуспішнішого проведення земельних аукціонів за сім місяців цього року.

Якщо взяти стартову ціну за запланований мінімальний виторг, а це майже 72 млн 411 тис. гривень і порівняти з результатами торгів — 46 млн 470 тис. гривень, то на виході маємо мінус 25 млн 940 тис. гривень. Думаємо, що така сума була б не зайвою у бюджетах громад.

Найбільше покупців забракло у Чернівецькій, Львівській, Житомирській, Хмельницькій, Одеській областях — тут відповідно від 83 до 33 відсотків аукціонних ділянок залишилися поза увагою. Досить таки дивно, що, наприклад, у Львівській області Головне управління Держгеокадастру на 63 відсотки ділянок (зважає!) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виставлених на торги, не знайшло в регіоні жодного претендента. Зрештою, за час наших спостережень з 2016 року середньозважений показник попиту на пропонувані земельні ділянки в Україні тримався в діапазоні 60-75 відсотків.

Постійне спілкування з організаторами земельних торгів до-

зволяє зробити висновки, що бажачі придбати земельну ділянку чи права на неї з метою організації бізнесу є, але вони не мають для цього вільних коштів, а брати кредити не під заставу землі, а під заставу, наприклад, квартири чи житлового будинку вони не наважуються — бояться позбутися ліквідного майна, бо без нього доведеться світом тинятися, шукаючи хоча б сякого-такого притулку.

Оскільки серед українців не вистачає фінансово спроможних покупців земельних ділянок та правних, то спочатку року за результатами аукціонів до місцевих бюджетів не надійшло щонайменше 46 млн 102 тис. гривень, на які, вочевидь, дуже сподівалися громади.

Ось такі сьогодні реалії діючого земельного ринку: пропозицій більше, ніж покупців.

Таблиця 1. ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИСТАВЛЕНИХ НА ТОРГИ. ВИТОРГ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИВНІСТЬ ТОРГІВ. Період — липень 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	247,4313	1697688,09	1305097,84	-392590,25	32	20	2	8	0	0	2
2	Волинська	99,3553	8951776,30	1867431,24	-7084345,06	19	7	0	4	0	8	0
3	Дніпропетровська	375,5851	1697836,74	277993,78	-1419842,96	36	17	2	10	0	6	1
4	Донецька	297,3809	640258,29	542124,97	-98133,32	21	17	2	2	0	0	0
5	Житомирська	740,4247	1083419,91	4215149,99	3131730,08	40	20	2	17	0	0	1
6	Закарпатська	113,9601	8438456,81	3866747,60	-4571709,21	21	16	0	5	0	0	0
7	Запорізька	383,6530	672362,43	1394151,80	721789,37	17	9	0	1	0	6	1
8	Івано-Франківська	468,4899	3671177,86	2535374,84	-1135803,02	37	26	1	9	1	0	0
9	Київська	558,7261	1253465,36	680819,74	-572645,62	34	14	10	10	0	0	0
10	Кіровоградська	352,2613	670056,48	718310,65	48254,17	27	10	5	5	7	0	0
11	Луганська	119,6306	321031,40	168676,26	-152355,14	9	6	0	1	0	0	2
12	Львівська	923,6830	14799304,09	4676779,70	-10122524,39	118	44	0	74	0	0	0
13	Миколаївська	688,0004	809438,62	1264161,56	454722,94	48	31	5	12	0	0	0
14	Одеська	771,9809	7319211,66	2362037,49	-4957174,17	52	23	10	17	0	0	2
15	Полтавська	579,4849	1806002,45	3249873,66	1443871,21	53	40	6	7	0	0	0
16	Рівненська	426,1659	777340,79	1303334,13	525993,34	57	43	5	9	0	0	0
17	Сумська	841,9348	1098086,18	2325534,58	1227448,40	51	34	4	6	7	0	0
18	Тернопільська	686,1357	1371800,51	2843396,41	1471595,90	66	56	1	9	0	0	0
19	Харківська	505,4807	804200,24	833040,14	28839,90	47	34	1	11	1	0	0
20	Херсонська	460,5796	830145,47	1736313,25	906167,78	29	22	1	5	0	1	0
21	Хмельницька	4,7833	3398515,69	711884,06	-2686631,63	8	4	0	3	0	1	0
22	Черкаська	494,0596	2341911,14	3187322,72	845411,58	87	66	3	18	0	0	0
23	Чернівецька	13,5633	3527378,55	769040,00	-2758338,55	6	1	0	5	0	0	0
24	Чернігівська	2908,5264	4430039,18	3636131,36	-793907,82	56	42	7	5	1	1	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
<b>Загалом по Україні</b>		<b>13061,2768</b>	<b>72410904,24</b>	<b>46470727,77</b>	<b>-25940176,47</b>	<b>971</b>	<b>602</b>	<b>67</b>	<b>253</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>9</b>

## ОРЕНДА СІЛЬГОСПДІЛЯНОК ПОДЕШЕВШАЛА У 52 РАЙОНАХ ІЗ 128, ЩО ПРОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ

Попри загальнодержавні майже цілодобові радіо-, теледискусії вітчизняних і закордонних експертів, учених і фінансистів, політиків, державників, народних депутатів минулих років і новообраних, фермерів, представників агрохолдингів, місцевих сільських громад, попри ледь не щотижневі дискусійні панелі, організовані новоспеченими громадськими об'єднаннями, коаліціями, а також солідними за представницьким складом спілками, що проголосили себе істинними захисниками інтересів селянства, виступають за процвітання українського села, і заради

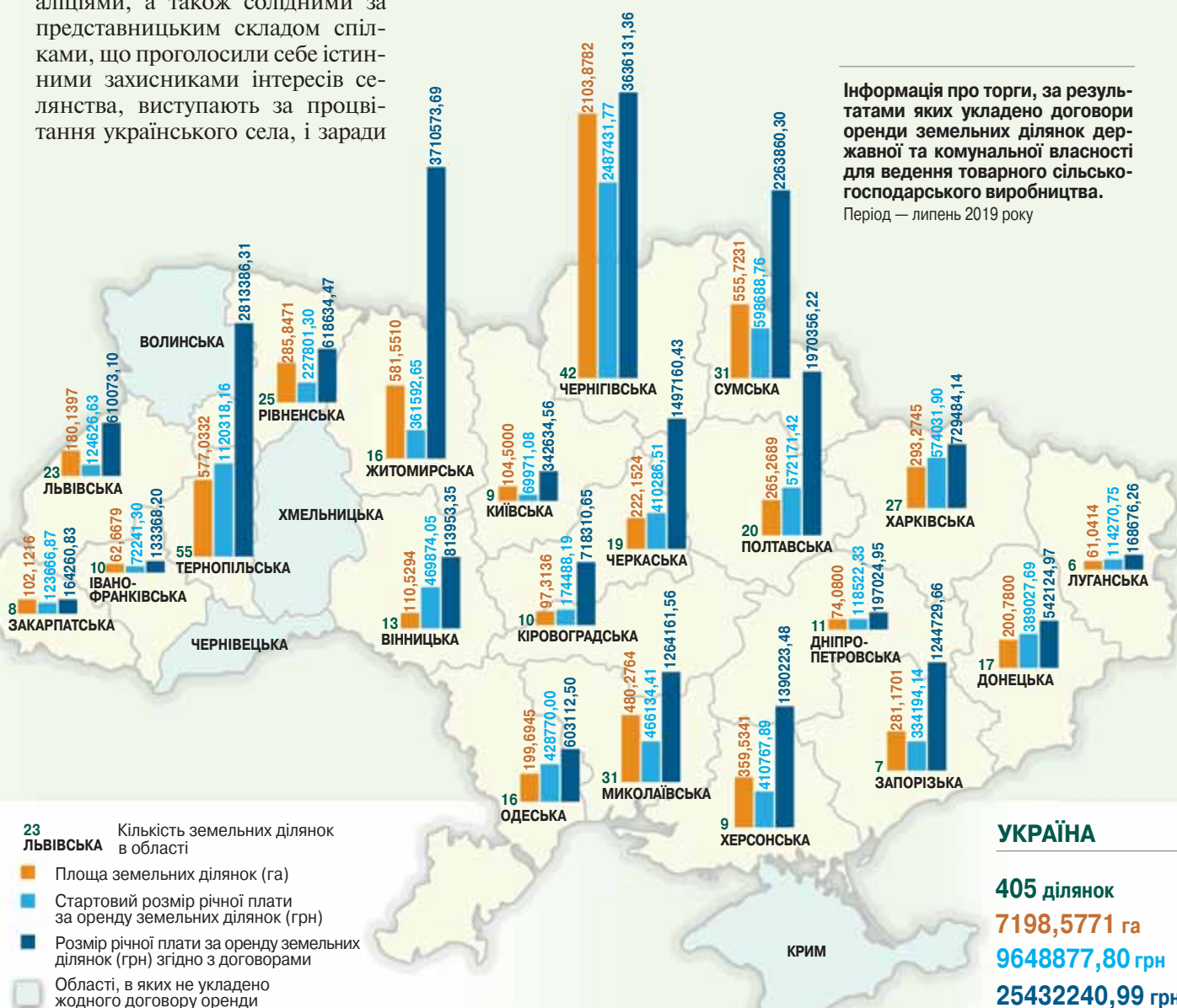
цього переконують інших в необхідності якнайшвидше відмінити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, оскільки від цього заходу найбільше потерпають селяни, які володіють паями і роками не можуть розпорядитися своїм майном, — земельний ринок у липні, як і в інші місяці цього і попередніх років, жив своїм життям — не лише за прописаними Зе-

мельним кодексом нормами, а й за постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 року №413, яка, до речі, втратила чинність з дня ухвалення Конституційним судом України рішення № 7-р/2019 від 25 червня 2019 року, оскільки не відповідає Конституції України (є неконституційною).

Так от: в оглядовому періоді більше 68 відсотків земельного ринку зайняли лоти-ділянки за цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. А це чимало — 665 ділянок із загальної

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

Період — липень 2019 року



### УКРАЇНА

405 ділянок  
7198,5771 га  
9648877,80 грн  
25432240,99 грн

кількості 971. Площа ділянок, продаж прав на які мав відбутися під час липневих аукціонів, становила 11388 гектарів, або 87 відсотків ринкових пропозицій. Основним продавцем сільгоспземель в 23 областях були головні територіальні управління Держгеокадастру. Частина земель комунальної власності була зовсім мізерною — обраховувалася кількома десятками гектарів.

На 260 ділянок загальною площею майже 4190 гектарів претендентів не знайшлося, торги по них не відбулися через відсутність учасників або через наявність тільки одного учасника, що запротокольовано лише у кількох випадках.

Загалом по Україні оформлено в оренду, переважно строком на 7 років, 61 відсоток представлених на торги ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. За підсумками липневих аукціонів середньозважена річна плата за користування гектаром цієї землі становить майже 3533 гривні.

Конкурентне середовище в тих регіонах, де торги відбулися результативно, мало чим відрізнялося — налічувалося від 2 — максимум до 4 учасників. За ділянки з хорошими якісними ґрунтами конкуренти грошей не шкодували. Це показали результати продаж. Загалом по Україні стартова ціна зросла в 2,6 рази — фактична виручка становить 25 млн 432 тис. гривень проти стартової ціни 9 млн 648 тисяч.

Найбільший ріст стартової ціни зафіксовано у Житомирській області — там щоправда із 35 ділянок право оренди продано лише на 16 загальною площею 581 гектар і за щорічне користування ними орендарі платитимуть до місцевого бюджету понад 3 млн 710 тис. гривень — це у 10 разів більше, ніж було закладено у стартову ціну.

Загалом, показники росту стартових цін досить таки строкаті, як і результати оголошених торгів. Так, наприклад, права на 45 ділянок не продано у Львівській області, на 34 — у Миколаївській та Одеській, на 32 — у Київській та Кіровоградській, на 14 і 13 — відповідно у Чернігівській та Харківській областях. А у Волинській області не змогли реалізувати право користування на жодну із 7 ділянок, у Чернівецькій області виставляли одну 12-гектарну площу і на неї не знайшлося орендаря, Хмельницька область цього разу землями для товарного сільгоспвиробництва не торгувала.

Конкретну інформацію про торги, за результатами яких укладено договори оренди земель державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в розрізі областей, як завжди, подаємо в підготовленій інфографіці (див. 23 стор.).

**Я**кий розмір річної плати за користування 1 гектара землі державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за результатами липневих аукціонів у розрізі районів — довідаєтеся з таблиці 2. Ми лише зауважимо, що цього разу торгували правами на користування вище згаданою землею у 133 районах 21 області. У 5 районах — Іллінецькому Вінницької області, Хорошівському, Радомишльському та Пулинському Житомирської і Веселівському Запорізької області торги з продажу прав оренди земель для вищезгаданих цілей проводилися вперше за період наших спостережень, що почалися у вересні 2016 року. Тому навпроти цих районів відсутні показники, що фіксують рівень росту чи падіння річної плати за користування землею порівняно з попереднім аукціоном.

Найвищу середньозважену річну плату за користування гектаром землі у липні встановлено у вище згаданому Іллінецькому районі — сума становить 15019 гривень. Вище 10000 гривень за гектар річної оренди платитимуть за результатами аукціонів ще у 9 районах, а саме: у Немирівському — 13676 грн, Оратівському — 10209 грн — Вінницької області, у Костянтинівському Донецької — 12325 грн, у Гайворонському та Долинському Кіровоградської області відповідно 14786 та 10014 гривень, у Шишацькому, що на Полтавщині, 13002, а у Демидівському Рівненської області — 10230, Бучацькому Тернопільської — 12124 та Бахмацькому Чернігівської — 10649 гривень.

Найменша орендна плата в Устинівському районі Кіровоградської області — лише 295 гривень за гектар щорічно.

Цікавим є той факт, що в районах за оглядовий період спостерігався ріст середньозваженої річної плати порівняно з попередніми аукціонами. Тож кількість районів, в яких зафіксовано мінусові порівняльні показники, зменшилася. За результатами аукціонів липня оренда сільгоспділянок для товарного виробництва подешевшала у 52 адміністративних районах із 128, що провели земельні торги.

Від тисячі до півтори тисячі відсотків зростав стартовий розмір річної плати за гектар землі не лише у районах з родючими чорноземами, але й у районах піщаної Чернігівщини, посушливої Миколаївщини. А в Хорошівському районі Житомирської області, де не найкращі ґрунти, цей показник під час торгів сягнув 8974 відсотків. Вочевидь, це залежить від багатьох чинників: місця розташування ділянки, її сусідства з іншими ділянками й від мети учасника торгів.



## ЗА ПОПИТОМ НА ДРУГОМУ МІСЦІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ

Окрім ділянок, про які вже йшлося, неабияким попитом користуються ті, що призначаються для розвитку невеликого бізнесу, зокрема, окремих торговельних приміщень, які можна розмістити на зовсім маленьких площах. Їх продають у власність і передають в користування переважно на 3, 5, 10 років, інколи на 25. Цього разу за кількістю переважали ділянки, що пропонувалися в оренду. 34 земельні ділянки загальною площею 2,3 гектара успішно оформлено в оренду.

Попит на ділянки у цьому секторі земельного ринку завжди помірний, зростання стартових розмірів плати за користування ділянками невелике — 77 відсотків у липні.

Оскільки стартові ціни купівлі-продажу ділянок для об'єктів торгівлі невеликі, тож закономірно, що їх розмір за результатами аукціонів зростає у середньому в межах 10-12 відсотків, звичайно в окремих випадках цей показник значно вищий за середній. У різних регіонах України продано 23 ділянки, їх площа 1,2 гектара, а фактична сума виторгу за них становила понад 3 млн 455 тис. гривень.

У наступних двох таблицях — третій і четвертій — узагальнено результати торгів по ділянках інших видів цільового призначення, зокрема, розміщено інформацію про розмір річної оренди та про ціну купівлі-продажу 1 сотки землі для ведення фермерського, особистого селянського, підсобного сільського господарств, а також для сінокошення і випасання худоби, будівництва і обслуговування житлового будинку, багатоквартирного будинку, будівель громадської забудови, для розміщення та експлуатації будівель та споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, інших потреб бізнесу. За браком журнальної площі не будемо наразі аналізувати їх. Кожен зацікавлений може зробити це самостійно.

Таблиця 3. РОЗМІР РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ 1 СOTKЮ ЗЕМЛІ ЗА ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. Період — липень 2019 року

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
<b>01.02</b> для ведення фермерського господарства				
<i>Державна власність</i>				
<b>1 ВІННИЦЬКА</b>				
Томашпільський р-н, Великокурсавська с/р	41,89	1,44	1,50	
<b>2 ЛЬВІВСЬКА</b>				
Сокальський р-н, Скоморохівська с/р	4,36	0,15	2,50	
Сокальський р-н, Хлівчанська с/р	3,95	0,14	1,00	
Жидачівський р-н, Вільховецька с/р	89,09	3,06	413,51	
Жидачівський р-н, Облазницька с/р	72,34	2,48	1148,83	
<b>3 ОДЕСЬКА</b>				
Білгород-Дністровський р-н	19,32	0,66	1,75	
Білгород-Дністров. р-н, Карналівська с/р	31,70	1,09	17,00	
Саратський р-н, Старосільська с/р	24,09	0,83	0,50	
<b>4 ПОЛТАВСЬКА</b>				
Миргородський р-н, Хомутецька с/р	66,02	2,27	782,00	
Миргородський р-н, Шахворостівська с/р	87,83	3,02	713,51	
<b>5 СУМСЬКА</b>				
Сумський р-н, Билицька с/р	5,87	0,20	2,00	
<b>6 ХЕРСОНЬСЬКА</b>				
Великопететиський р-н, Князе-Григорівська с/р	70,55	2,42	251,51	
Генічеський р-н, Партизанська сел/р	16,80	0,58	1,00	
<b>7 ЧЕРКАСЬКА</b>				
Драбівський р-н, Левченківська с/р	37,20	1,28	13,62	
Драбівський р-н, Драбівська сел/р	32,12	1,10	10,41	
Драбівський р-н, Жорнокльовівська с/р	38,29	1,32	31,50	
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ПОЛТАВСЬКА</b>				
Лохвицький р-н, Лохвицька м/р	16,09	0,55	2,00	
Лубенський р-н, Михнівська с/р	25,49	0,88	1,63	
<b>2 СУМСЬКА</b>				
Недригайлівський р-н, Коровинська с/р	28,83	0,99	2,25	
<b>3 ХЕРСОНЬСЬКА</b>				
Каховський р-н, Тавричанська с/р	18,49	0,64	2,00	
<b>4 ЧЕРКАСЬКА</b>				
Маньківський р-н, Березовська с/р	146,88	5,04	267,50	

1	2	3	4	5
<b>01.03</b> для ведення особистого селянського господарства				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ПОЛТАВСЬКА</b>				
м. Лохвиця	41,28	1,42	118,25	
<b>01.04</b> для ведення підсобного сільського господарства				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ХМЕЛЬНИЦЬКА</b>				
Хмельницький р-н, с. Олешин	34,03	1,14	125,00	
<b>01.08</b> для сінокошення і випасання худоби				
<i>Державна власність</i>				
<b>1 ХЕРСОНЬСЬКА</b>				
Великоолександрів. р-н, Брускинська с/р	5,58	0,19	0,75	
<b>01.13</b> для іншого сільськогосподарського призначення				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ВОЛИНСЬКА</b>				
Маневичький р-н, с. Ситниця	140,47	4,82	2,00	
<b>2 ХАРКІВСЬКА</b>				
Красноградський р-н, сел. Покровське	971,34	33,36	0,50	
<b>02.01</b> для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 РІВНЕНСЬКА</b>				
Рівненський р-н, с. Великий Житин	365,37	12,55	16,25	
<b>02.03</b> для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ЗАПОРІЗЬКА</b>				
м. Мелітополь	1511,34	51,90	7,00	
<b>2 ПОЛТАВСЬКА</b>				
м. Решетилівка	3462,64	118,92	2,50	
<b>03.07</b> для будівництва та обслуговування будівель торгівлі				
<i>Комунальна власність</i>				
<b>1 ДНІПРОПЕТРОВСЬКА</b>				
П'ятихатський р-н, смт Вишневе	2453,89	84,27	2,00	
м. Жовті Води	1416,56	48,65	9,50	
Синельниківський р-н, смт Славогород	2524,39	86,70	2,50	
м. Павлоград	6601,71	226,73	6,00	
<b>2 ЗАПОРІЗЬКА</b>				
м. Мелітополь	3398,05	116,70	5,00	
<b>3 ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА</b>				
м. Івано-Франківськ	2501,45	85,91	0,50	
Рожнятівський р-н, с. Сваричів	1035,75	35,57	1,00	
<b>4 КІЇВСЬКА</b>				
Обухівський р-н, с. Григорівка	3262,57	112,05	18,00	
м. Березань	3334,11	114,50	10,00	
<b>5 ЛЬВІВСЬКА</b>				
Самбірський р-н, с. Хлопчиці	1890,19	64,92	1,00	
Жовківський р-н, с. Великий Дорошів	3379,51	116,06	221,26	
<b>6 ПОЛТАВСЬКА</b>				
Диканський р-н, с.Стасі	3435,57	117,99	5,00	
смт Котельва	160300,20	5505,25	4274,77	
<b>7 РІВНЕНСЬКА</b>				
Дубровицький р-н, с.Сварищевичі	1237,04	42,48	8,00	
Володимирецький р-н, с. Більська Воля	806,37	27,69	23,96	
м. Сарни	8605,70	295,55	50,43	
м. Дубно	4494,77	154,37	31,65	
<b>8 ХЕРСОНЬСЬКА</b>				
м. Нова Каховка	1276,40	43,84	3,25	
м. Генічеськ	8488,16	291,51	31,57	
смт Нижні Сірогози	3169,42	108,85	3,83	
<b>9 ХМЕЛЬНИЦЬКА</b>				
м. Волочиськ	10017,93	344,05	89,51	

