

За участі Проекту "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні"

ЗАРЕЄСТРОВАНО ЗЕМЕЛЬ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (станом на 01.12.2015)	69,2% (41,7 млн. га)
СЕРЕДНЯ ПО УКРАЇНІ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛІ (станом на 01.01.2016)	30 927,8 ГРН/ГА
СЕРЕДНІЙ РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ:	
НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ (станом на 11.11.2016)	2 199,3 ГРН/ГА
БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ (станом на 01.01.2016)	720 ГРН/ГА

Аукціони. Продаж прав оренди на земельні ділянки с/г призначення державної власності активно відбувається з 2013 року, хоча до початку 2016 року все ще становила незначний відсоток від усіх договорів оренди. В цілому, ціна оренди на аукціоні значно вище. Наприклад в 2015 році проведено 397 аукціонів на яких продано прав оренди на 1134 земельних ділянок с/г призначення площею 27,9 тис. га, а орендна плата склала біля 1377,8 грн/га від нормативної грошової оцінки за стартової ціни на рівні 799,5 грн/га (для порівняння: середня орендна плата поза аукціонами в Україні становить 1169,21 грн/га). Станом на 11 листопада 2016 року, було проведено 550 аукціонів на яких передано в оренду 1174 с/г земельних ділянок площею 28,8 тис. га за середньою ціною 2199,3 грн/га від нормативної грошової оцінки. Середній рівень конкуренції за ділянку складав 2,75 претенденти.

	2013	2014	2015	10 міс. 2016
<i>Площа земельних ділянок с/г призначення державної власності, наданих в оренду, тис. га</i>				
Без аукціону	-	-	304,4	-
На аукціоні	2,5	7,3	27,9	28,8
<i>Середня орендна плата за земельні ділянки с/г призначення державної власності, грн/га</i>				
Без аукціону	-	-	1169,21	-
На аукціоні	555,79	894,83	1377,75	2199,30
<i>Кількість укладених договорів оренди на земельні ділянки с/г призначення державної власності (без аукціону)</i>				
1-6 років	14 688	14 899	4 189	-
7-14 років	12 104	12 759	21 263	-
більше 14 років	25 255	26 304	26 546	-
Всього	52 047	53 962	51 998	-
Всього, тис. га	1 485	1 425	1 468	-
<i>Укладення договорів оренди на земельні ділянки с/г призначення державної власності через аукціони</i>				
<i>Кількість (через аукціони)</i>				
1-6 років	0	0	0	1
7-14 років	46	52	839	1 102
більше 14 років	13	121	295	71
Всього	59	173	1 134	1 174
<i>Площа, тис. га. (через аукціони)</i>				
1-6 років	0	0	0	0,2
7-14 років	1,8	2,0	19,2	26,6
більше 14 років	0,8	5,3	8,7	1,9
<i>Розмір лоту, га (через аукціони)</i>				
Максимальний	232,1	200,0	254,0	564,4
Середній	43,1	42,2	24,6	24,5
Мінімальний	2,1	2,5	0,3	0,04

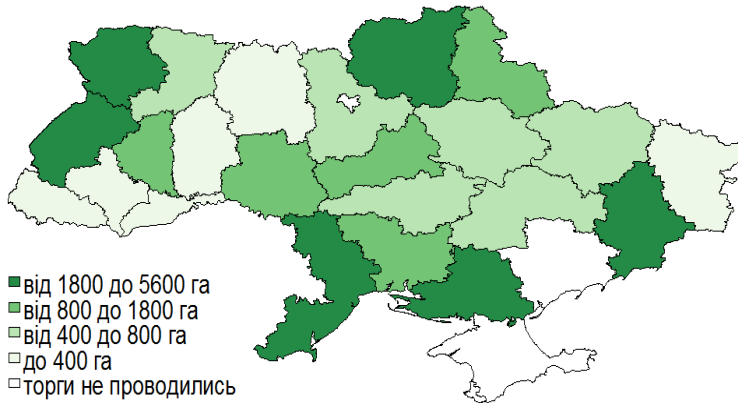
* станом на 11 листопада 2016 року

Основні висновки:

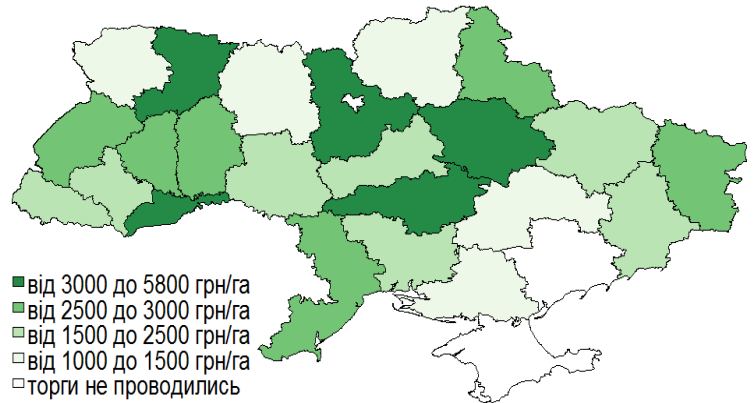
- Ціни на оренду через відкриті аукціони є вищими за ціни без проведення аукціонів та мають стійку тенденцію до зростання
- Більшість операцій з оренди земельних ділянок с/г призначення державної та комунальної власності відбуваються поза аукціонами, частка яких становила 8,4% від усіх земель переданих в оренду.
- 18 лютого 2016р. ВРУ прийняла зміни до Земельного кодексу України (законопроект 2279) які суттєво зменшують кількість підстав для надання державних та комунальних земель без аукціону. Очікується суттєве збільшення кількості земель наданих через земельні аукціони протягом 2016 року (див. детальніше у наступному випуску)

Результати проведення аукціонів прав оренди для с/г земель державної та комунальної власності протягом 2016р.

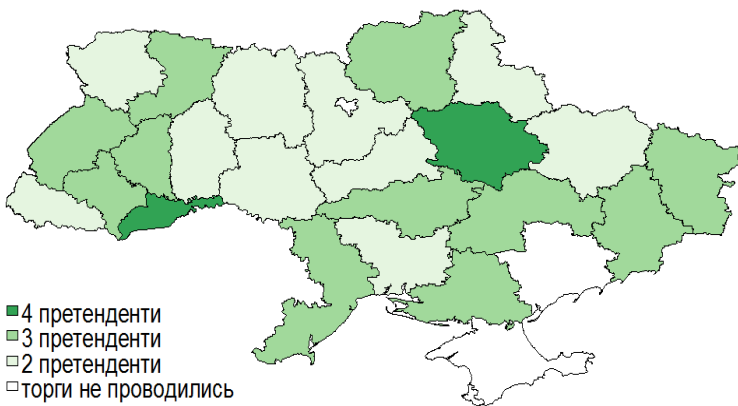
Площа оренди земель с/г призначення державної форми власності, які були надані в оренду через аукціони протягом 10 місяців 2016 року



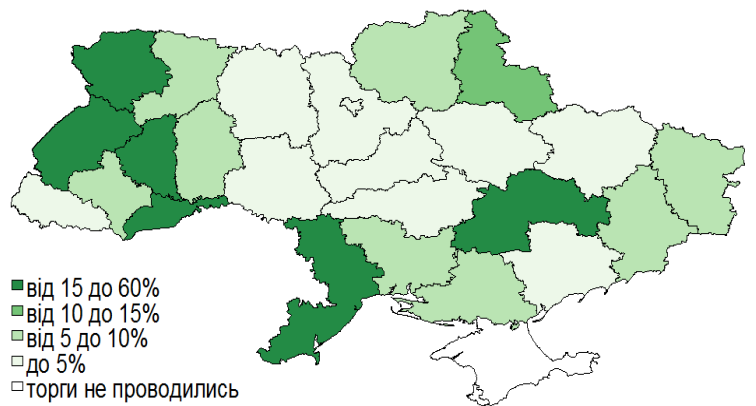
Ціна оренди земель с/г призначення державної форми власності, які були надані в оренду через аукціони протягом 10 місяців 2016 року



Середня кількість претендентів на оренду земельних ділянок с/г призначення державної форми власності через аукціони протягом 10 місяців 2016 року



Частка аукціонів у операціях оренди ділянок с/г призначення державної та комунальної форми власності у 2015 року



Висновки:

- Існують надзвичайно великі розбіжності між областями у рівні розвитку ринку оренди земельних ділянок с/г призначення державної форми власності через аукціони.
- Зокрема, найбільше земель було передано в оренду через аукціони у Херсонській, Чернігівській, Одеській, Львівській та Волинській областях. При цьому, лише на Одещині та Львівщині ціна оренди перевищувала середнє значення по Україні.
- У 2016 році кількість претендентів на одну земельну ділянку на аукціонах в середньому становила від 2 до 4. Найвищий рівень конкуренції (в середньому 4 претенденти) спостерігався у Чернівецькій та Полтавській областях, які характеризуються невеликими обсягами збуту, але високими цінами.
- Найвища частка аукціонів у оренді земельних ділянок с/г призначення державної та комунальної форми власності спостерігається у Одеській, Львівській та Волинській областях.
- В цілому, аналіз даних показує, що річна оренда плата за ділянку, що орендується через земельні торги, прямо залежить від середньої кількості конкурентів на аукціоні в області, обернено залежить від загальної площі орендованих через аукціони земель у області, та не залежить від частки аукціонів у загальній оренді земель області.