

Огляд стану земельних відносин в Україні

Випуск 31 січня 2017

Оцінка впливу Закону України №1012-VII від 18.02.2016 «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів»

ЗАРЕЄСТРОВАНО ЗЕМЕЛЬ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (станом на 20.01.2017)	69,8% (42,1 млн. га)
СЕРЕДНЯ ПО УКРАЇНІ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА РІЛЛІ (станом на 01.01.2017)	30 927,8 ГРН/ГА
СЕРЕДНІЙ РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ:	
НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ (станом на 01.01.2017)	2 249,8 ГРН/ГА
БЕЗ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ (станом на 20.01.2017)	940 ГРН/ГА

Зміни до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів. Законом України №1012-VIII від 18.02.2016 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» (чинний із 3 квітня 2016 року) виключено можливість проведення низки операцій з оренди державних та комунальних с/г земель поза аукціонами (див. Табл.2). Встановлюється, що фінансування організації та проведення земельних торгів і підготовки земельних лотів до проведення земельних торгів здійснюється організатором або виконавцем земельних торгів, чий витрати в подальшому компенсуються переможцем аукціону. Очікується, що реалізація вищезазначених змін призведе до збільшення кількості та розширення географії земельних торгів, зростання ціни оренди, збільшення конкуренції на земельних торгах та надходжень до державного й місцевих бюджетів, а також підвищення прозорості проведення торгів. Найбільший вплив очікується у місцевостях, де до цього аукціони проводились неактивно. Проте, підготовка земельних торгів за рахунок зацікавлених сторін може призвести до виникнення конфлікту інтересів.

Таблиця 1. Стан земельних торгів у II півр. 2016 р.

Показник	II півр 2015 р.	II півр 2016 р.	Зміна, % дпр
Кількість оголошених лотів	1237	1562	+26,3
Площа оголошених лотів, тис.га	31,7	42,0	+32,5
Кількість реалізованих лотів	949	1020	+7,5
Площа проданих лотів, тис. га	23,2	28,7	+23,7
Початкова ціна оренди, грн/га	797,8	1464,3	+83,5
Фактична ціна оренди, грн/га	1392,0	2319,6	+66,6
Нові ділянки включені до переліку ділянок, які можна реалізувати на земельних торгах, кількість/тис.га	1444 / 37,2 ¹	1290 / 30,8 ²	-10,7 / -17,3
Всього ділянок у переліку ділянок, які можна реалізувати на земельних торгах, кількість/тис.га	4689 / 95,4 ³	5158 / 103,3 ⁴	+10,0 / +8,2

¹за 04.07.2015–25.12.2015, ²за 03.07.2015–30.12.2016, ³ станом на 25.12.2015, ⁴ станом на 30.12.2016

Таблиця 2. Операції з оренди, для яких встановлено обов'язкове проведення аукціонів

Операція	Пояснення
Оренда державними/комунальними підприємствами, бюджетним підприємствами, вишами, та господарськими товариствами, державна/комунальна частка власності яких > 60%.	Можуть використовувати їх не для здійснення основної діяльності, а лише для передачі в суборенду.
Створення озелених територій загального користування	Можливість довільного трактування терміну «озеленені території загального користування».
Ведення фермерського, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва, обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, індивідуального дачного будівництва та гаражів.	Можливе безоплатне отримання громадянами у власність відповідно до статті 121 Земельного кодексу України.
Розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	Прибутковий бізнес, який не може претендувати на державні пільги.
Надання земельних ділянок, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених із мотивів суспільної необхідності.	Скорочення можливостей примусового непрозорого перерозподілу земельних ділянок.
Надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом	Скорочення можливостей непрозорої передачі державних і комунальних земель.

Основні наслідки змін до Земельного кодексу:

- Зростання кількості та ролі аукціонів на ринку оренди державних та комунальних с/г земель. За період дії закону, кількість орендованих ділянок зросла на 30,5%, площа – на 38,2%.
- Розширення географії результативних земельних торгів від 175 районів у 2015 році до 238 у 2016 році.
- Зростання стартової ціни на 38,1% та ціни оренди на 52,8% (у цінах 2013 року).
- Збільшення конкуренції на земельних торгах з 2,7 до 2,8 учасників.
- Зростання надходжень до державного та місцевого бюджетів.
- Зростання продуктивності сільськогосподарського виробництва.
- Скорочення часу оформлення землепорядної документації та підготовки аукціонів.
- Зростання прозорості проведення земельних торгів.
- Конфлікт інтересів через підготовку земельних торгів зацікавленими сторонами.

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

Оцінка впливу Закону України №1012-VII від 18.02.2016 «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів»

Вплив змін до Земельного Кодексу України щодо проведення земельних торгів

Рисунок 1. Частка аукціонів у загальній кількості операцій з оренди державних с/г земель, 2015 р.

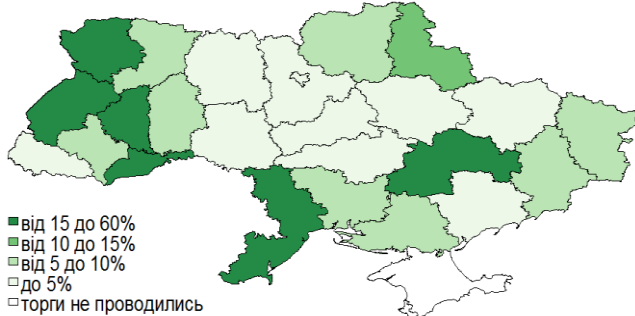


Рисунок 2. Географія результативних земельних торгів у 2015-2016 рр.

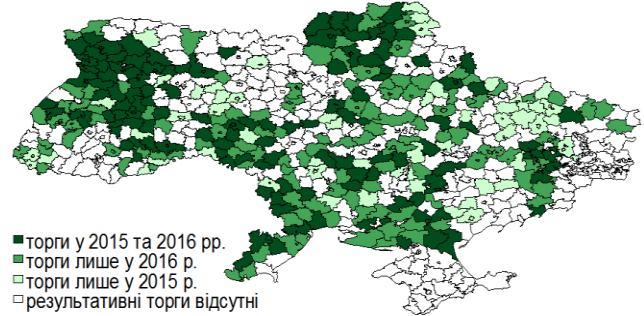


Рисунок 3. Площа та кількість орендованих ділянок

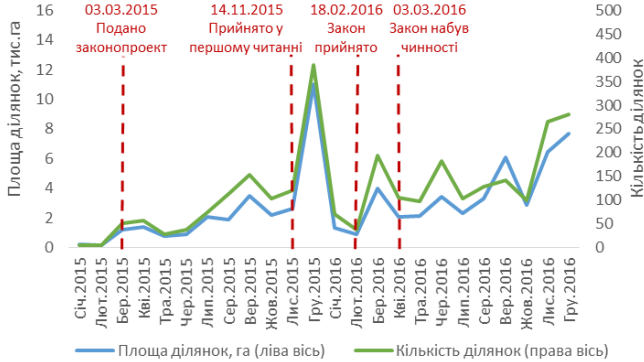
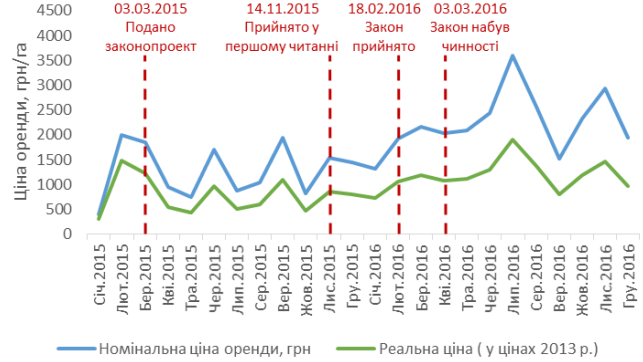


Рисунок 4. Ціна оренди земельних ділянок



Таблиця 3. Можливості підвищення ефективності проведення земельних торгів на різних етапах

Етап	Ризик	Варіантирішення
1. Визначення переліку ділянок, які підлягають продажу/оренді	- Конфлікт із претендентами на безоплатну приватизацію - Виділення ділянок під заздалегідь відомих покупців - Передача в оренду без проведення аукціонів	- План використання земель державної та комунальної власності на 3-5 років із визначенням земель для безоплатної приватизації, оренди та ін.
2. Землеустрій та оцінка	- Зловживання при визначенні виконавця	- Удосконалення аукціонної системи
3. Державна реєстрація земельних ділянок	- Затягування термінів реєстрації та підготовки до аукціонів, наявність технічних помилок та спорів	- Запровадження планової інвентаризації та реєстрації ділянок поза процедурою аукціонів
4. Встановлення стартової ціни	- Завищення або заниження стартової ціни в інтересах потенційних покупців або їх конкурентів	- Проведення автоматизованої масової оцінки земель та прав на них
5. Проведення земельних торгів	- Зловживання при визначенні виконавця	- Удосконалення аукціонної системи
6. Оприлюднення інформації та проведення торгів	- Порушення процедур та визнання результатів недійсними - Участь технічних кандидатів та обмеження конкуренції	- Посилення відповідальності організаторів - Покращення прозорості - Альтернативні платформи проведення торгів - Збільшення розміру гарантійного внеску
7. Підписання договору з переможцем, оплата	- Відмова від результатів аукціону - Корупція на стадії оформлення документів	- Збільшення розміру гарантійного внеску - Передача оформлення договорів до ЦНАПів
8. Розрахунок із організатором торгів, виконавцем робіт із землеустрою та оцінці	- Затримки з розрахунками - Вибір ділянок для аукціонів із заздалегідь відомими покупцями	- Створення фонду фінансування землевпорядних робіт із обов'язковими відрахуваннями від усіх проведених аукціонів

Висновки:

- Зміни до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів, внесені Законом України №1012-VIII від 18 лютого 2016 року, мають на меті підвищити прозорість та ефективність проведення продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної форми власності.
- Станом на 2015 рік, позааукціонний ринок продажу прав оренди земельних ділянок був майже в 10 разів більшим, а тому існує значний потенціал до розширення ринку земельних аукціонів.
- У 2016 році ринок аукціонів найактивніше зростав в областях, де раніше аукціони проводилися менш активно, що підтверджує припущення про першочерговий вплив змін саме у цих областях.
- Також виявлено статистично значимий ефект нового закону на ціну оренди на земельних торгах, що разом із розширенням ринку аукціонів сприятиме зростанню надходжень до бюджетів різних рівнів.
- Існує значний потенціал до подальшої оптимізації системи земельних торгів (див. Табл. 3).