

**З**гідно з Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92 від 2 лютого 2002 року № 92/2002 орендна плата має бути не меншою за 3 відсотки вартості земельного паю.

За даними Головного управління Держкомзему в Полтавській області, середній річний розмір орендної плати за гектар угідь земель запасу в 2011 році становив **359 гривень**. Розрахункова ж орендна плата за використання гектара землі становила **479 гривень** — це **3,7 відсотка** нормативної грошової оцінки.

Багато це чи мало? Що маємо на вторинному ринку землі?

Якщо поритися в Інтернеті, то знаходимо на вторинному ринку оренди землі сільськогосподарського призначення ось такі пропозиції:

*«Земля 75 га в Полтавській обл. Цільове призначення — ведення фермерського господарства для вирощування товарної с/г продукції, зернових и т.п. Оренда с 2012-2017 год на 5 років. продаж корпоративних прав. Лубни Червень 29 2012 р. \$ 10 000 USD. Тел. 0672183333. <http://lubny.olx.com.ua/75-iid-406529954>. Це складає 1066,67 грн/га.*

*«Продам корпоративні права на агрофірму 1450 гектар землі зручне розташування по трасі в 30 км від Полтави 200 у.о. за 1 гектар. Диканька, Полтавська область. Тел. 80662440749. Корнєв Ю.В. директор. [http://www.ati.com.ua/view\\_bb\\_list\\_15\\_22\\_4\\_0\\_016000\\_0.html](http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html). Це складає 1600,0 грн/га.*

*«Продаю діючу агрофірму в Херсонській області, 500 га орної землі, без посередників. Земля підготовлена до посіву, можливість збільшення площі. Договори оренди укладені до 2032 р. Ціна — 115000\$. детальніше за тел. 0664199040. [http://www.ati.com.ua/view\\_bb\\_list\\_15\\_22\\_4\\_0\\_016000\\_0.html](http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html). Це складає 1840,0 грн/га.*

*«Продам право оренди 81 га с/г землі в Полтавській обл. Оренда на 7 років 21 пайщик. Угіддя ідеально для вирощування овочів, полуниці. Близько ґрунтові води. Чорнозем бальність 75%. Рядом проходить газ, електрика, поряд поля проходить залізна дорога до ст. Рамадан. Автошлях Київ-Ахтирка. 100.000 \$. 29 липня 2012 в 14:45. Тел. 0667542278, Волков В. И. директор. [http://www.ati.com.ua/view\\_bb\\_list\\_15\\_22\\_4\\_0\\_016000\\_0.html](http://www.ati.com.ua/view_bb_list_15_22_4_0_016000_0.html). Це складає 9876,00 грн/га.*



## РИНОК СУБОРЕНДИ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ: ЯКИМ ВІН Є І ЧОМУ ВЧИТЬ?

Середня величина вартості корпоративних прав на землю з перших трьох пропозицій (без четвертої пропозиції, оскільки вона, на думку оцінювача, занадто велика для вторинного ринку і може спотворити реальність) становить **1502,22 грн/га** (1066,67 + 1600,00 + 1840,00):3.

Таким чином, орендар, який уклав договір на оренду землі з її власником і перепродає своє право оренди, виручає **1502,22 грн** за гектар, а власник цієї землі — переважно це пенсіонери-пайовики — має від здачі її в оренду лише **359 грн**. Отже, з'ясовуємо, що соціально незахищене сільське населення має в 4 рази менше доходів від землі, ніж повинно на сьогодні мати.

А тепер порахуємо.

За даними Інтернет-ресурсу, середня ринкова вартість гектара орної землі в Полтавській області становить 35000 гривень.

Через скільки років власник гектара землі зможе отримати такі кошти, якщо він буде здавати його в оренду? Відповідь — через 97 років (35000:359). Чи може для власника землі — пенсіонера, спадкоємців паїв — вчителя, лікаря — цей термін бути прийнятним? Звісно, ні!

Ось чому на вторинному ринку землі в десятки разів більше пропозицій про продаж паїв, ніж про їх

здачу в оренду. І це при тому, що офіційно такий ринок землі заборонений законодавством.

Очевидно, першочерговим завданням є негайне і поступове підняття мінімального розміру орендної плати до того часу, поки не буде збалансований ринок оренди сільськогосподарської землі з ринком (хоч і неофіційним) продажу такої землі.

А тепер уявімо: мораторій на ринок сільськогосподарських земель відмінений, що відбудеться? На мою думку, як оцінювача, значно збільшиться кількість пропозицій, ціна землі на деякий період суттєво впаде. Землі сільськогосподарського призначення будуть миттєво скуплені.

Що робити? З точки зору оцінювача, необхідно на законодавчому рівні встановити обґрунтовану мінімальну ціну за гектар землі в розрізі сільськогосподарських угідь.

При достатньо обґрунтованій мінімальній ціні на землю з обов'язковим врахуванням її якості та родючості, а також цін на землі в інших країнах, можна буде хоч деякою мірою уникнути спекуляції на українському земельному ринку.

**Микола КОБЕЦЬ,**  
оцінювач майна

м. Полтава