



**Володимир БУРДЕНЮК,**  
начальник відділу ринку  
та оцінки земель  
Головного управління  
Держземагентства України  
в Івано-Франківській області

## Допомагаємо сільським радам зрозуміти, навіщо їм аукціони

— У 2011 році Івано-Франківська обласна рада затвердила тимчасовий порядок проведення аукціонів, розроблений нашим управлінням. Фактично цей документ на 80 відсотків відповідає тій процедурі, яка прописана тепер у Земельному кодексі України та чинна з 2013 року. Раніше стартова ціна земельної ділянки, що пропонувалася для продажу, розраховувалася за її нормативною оцінкою, що набагато більша за експертно-грошову, і це відлякувало потенційних покупців. Саме зміни до Кодексу, розроблені Держземагентством України, торги активізували.

Маємо такий приклад. У самому Івано-Франківську, поки нормативна оцінка була стартовою, ділянки роками не продавалися. Ними цікавилися, але як тільки потенційні покупці чули початкову ціну — мільйон! — одразу ж втрачали будь-який інтерес. Ділянки несільськогосподарського призначення купували лише великі мережеві торгові фірми чи

бізнесмени, які мали солідні обігові кошти. Малий і середній бізнес такі ціни просто відлякували. І от тепер, коли стартова ціна визначається на рівні експертно-грошової оцінки, що є більш наближеною до ринкової ціни землі, ситуація змінюється.

Держземагентство, враховуючи зауваження до чинного порядку як організаторів торгів (місцевих рад), так і самих виконавців торгів (бірж), розробило нові зміни до Земельного кодексу. Наша область надала також свої пропозиції і приємно, що вони враховані. Тож очікуємо від нової Верховної Ради найскорішого прийняття цих змін, що значно спростить організацію та проведення аукціонів, а тим самим спонукатиме до розвитку бізнесу, зайнятості населення і збільшення дохідної частини місцевих бюджетів.

Загалом по області за 11 місяців проведено чотирнадцять земельних торгів, на яких продано 31 земельну ділянку загальною площею 112,62 га на суму 1081,46

тис. грн, зокрема, на 19 з них (111,46 га) продано права оренди на суму 377,04 тис. грн та 12 земельних ділянок (1,16 га) на суму 704,42 тис. грн продано у власність. Зараз в області на різних стадіях підготовки до продажу перебуває ще 146 земельних ділянок загальною площею понад 35 га.

Склали перелік ділянок товарних сільськогосподарських земель, на які пропонується продати право оренди. З ним можна ознайомитися на сайті Держзем-агентства, цей перелік буде постійно оновлюватися. Землі державної власності пропонуються фермерам, сільгоспвиробникам і навіть громадянам. Ми приймаємо рішення не самочинно. Спільно з органами місцевого самоврядування вивчаємо інвестиційну привабливість цих ділянок, виставляємо їх на відкритий і публічний аукціон. Область має свою специфіку — вона густонаселена і вся земля фактично перебуває у чиємусь користуванні.

На нараді, яку ми провели з асоціацією сільських і селищних рад області, дуже часто звучали запитання: «Навіщо нам аукціони? Щоб нашу землю скупили?» Особливо переймалися голови місцевих рад з Покуття та Опілля, де хороша земля. Якщо середня грошова оцінка ріллі по області понад 19 тисяч гривень, то в Городенківському районі, наприклад, — 35-37 тисяч за гектар. Та й у гірських районах також хвилюються за свою землю, за майбутнє своїх громад.

Пояснюємо, що аукціони сприяють наповненню місцевого бюджету. Тобто це ваші дороги, дитячі садочки, соціальна сфера, загальний розвиток села. Торік нам вистачило бюджетних грошей тільки на те, щоб виставити на торги чотири ділянки загальною площею 141 га. Сільська рада не витратила жодної копійки на проекти землеустрою, на оціню-

вання, на тендер. А в кінці року отримала 60 тисяч гривень при стартовій ціні 40 тисяч. І це в Калуському районі, де грошова оцінка землі не перевищує 11-12 тисяч за гектар. Кажете, що не маєте доходів? А вони ось, лежать на поверхні! Під час торгів піднімається відсоткова ставка орендної плати, і, як приклад: в одній з областей торгувалися за право орендувати землю, допоки ставка не дійшла до 12%!

Тож не треба боятися аукціону, переконуємо ми голів сільських і селищних рад, не треба боятися, що хтось вас обдурить. Вибір ділянки, її підготовка на всіх стадіях обов'язково буде погоджуватися з місцевими громадами, адже наша спільна мета — це збільшення надходжень місцевих бюджетів. Ми не продаємо право оренди навечно, всього лиш на сім років — повну сімозміну. Але ви краще знаєте своє село, тому місцеві громади повинні думати не тільки про сьогодні, а й про перспективу — на п'ять, десять, на двадцять років. Можливо, цього пасовища вам не треба, бо колись ви його зробили фактично на ріллі і тепер вигідніше його розорати, а під пасовище варто відвести іншу ділянку. Сьогодні у вас немає худоби й пасовище не потрібне? Але завтра худоба може з'явитися, а випасу нема...

Після наших роз'яснень значну частину ділянок з того переліку виключили. Бо переглянули генеральні плани розвитку сіл та селищ і вирішили, що ті площі згодом знадобляться під забудову, кладовища, громадські пасовища й сінокоси чи сміттєзвалища. Якись ділянки відпали, бо, як виявилось, уже непридатні для використання, поросли чагарниками і підлягають залісненню чи залуженню, на якихось розташовані городи місцевих мешканців. Але є що запропонувати і на аукціон.

Стимулюємо сільські ради до продажу земель через торги з повним нашим законодавчим супроводом. Допомогаємо в усьому. Коли, наприклад, готуються аукціони, сільські голови просять нас навіть оголошення написати. Ми з розумінням до цього ставимося. Міські ради мають свої юридичні, земельні відділи, апарат. А сільська рада, яка хоче продати під магазинчик сотку чи півсотки в центрі села або здати в оренду 50-60 га ріллі, має тільки землевпорядника. І боїться, щоб її не обманули чи не приписали якусь корупцію. Ми зацікавлені, щоб документація була правильно оформлена, тому, як кажуть, ведемо сільську раду в земельних торгах від початку й до завершення.

Щодо земель сільськогосподарського призначення державної власності, то зараз ми оголосили два конкурси — один на 15 ділянок (407 га), другий на 57 (447 га), розроблятимемо проекти землеустрою, робитимемо оцінювання, виготовлятимемо агрохімічний паспорт. Усі проекти землеустрою обов'язково будемо погоджувати із сільськими радами, а оцінку затверджує районна рада. Агрохімічний паспорт в нашій області обов'язковий, бо по ньому видно, яку землю отримав орендар і яку маємо після закінчення договору оренди. Для продовження оренди вимагаємо повторного виготовлення агрохімічного паспорта. Якщо господарював справно, договір подовжуємо, якщо згубив землю — вимагатимемо повернути землю в попередній стан та сплатити завдані збитки. Це правило ми запровадили, коли держава передала повноваження розпоряджатися землею за межами населених пунктів Держзем-агентству.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,**  
**Володимир ЗВІРКО**  
Івано-Франківськ