



— Дмитре Юрійовичу, цікаво, коли на Дніпропетровщині Управління почало продавати право оренди земель сільгосппризначення через аукціони?

— Із 2015 року... А почали формувати лоти з кінця 2014-го... Торік продали прав оренди на 38 земельних ділянок загальною площею 1118 га, у тому числі 670 га ріллі та 448 га пасовищ. Точніше, це було зроблено менш як за півроку, бо перші дві ділянки потрапили на аукціон у лютому, а ще 36 — з вересня по грудень. Чимало часу пішло на підготовку. Добір ділянок здійснюють і подають до переліку наші районні підрозділи, які мають відповідну базу даних. Наказом Головного управління перелік затверджується, а зібрана офіційна інформація на ці ділянки та дані про розмір і їхнє місцезнаходження оприлюднюється на наших сайтах і у ЗМІ. Після цього оголошується конкурс для виконавців, які вправі проводити аукціон, тобто мають відповідні ліцензії та сертифікати. Перемога дістається тим,

## Результати аукціону змусили задуматися:

*чи справді мінімальна орендна плата Є ЕКОНОМІЧНО ОБГРУНТОВАНОЮ*



На Дніпропетровщині взялися активно продавати на відкритих земельних торгах права оренди на землю сільськогосподарського призначення державної власності. З початку року вже виставлено на продаж 22 інвестиційно привабливі земельні ділянки (298 га), а загалом у переліку 187 ділянок загальною площею 3920 гектарів. Виконавців аукціонів для продажу права оренди на більшість із них уже визначено на конкурентних засадах.

Сьогодні керівник Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області Дмитро КОЦАР розповідає про те, що сприяло активізації проведення земельних торгів і які чинники все ще гальмують цей процес.

хто пропонує кращі умови надання послуг із землеустрою, оцінки земель та має достатній досвід продажу лотів. А процедура проведення конкурсу і визначення переможців настільки прозора, що підстав для сумнівів не може бути. Ринковий механізм тут працює на сто відсотків.

— І хто ж серед переможців?

— У нас в області працюють Львівська біржа — ПП «Сомгіз», СТБ «Сумиагропромбіржа» і кілька місцевих — Правобережна товарна біржа (м. Дніпродзержинськ), ТОВ «Земля і право» (с. Васильківка), ТОВ «Верхньодніпровське землевпорядне підприємство» (м. Верхньодніпровськ).

— Що є визначальним під час відбору виконавця земельних торгів у формі аукціону?

— Насамперед досвід, тобто враховується кількість проданих біржею лотів та відсоток підвищення ціни порівняно зі стартовою. Звичайно, дрібним біржам важко конкурувати, наприклад, із Львівською біржею, бо вона вже давно на ринку торгівлі, має філії в інших областях, у тім числі й у Дніпропетровську. Перевага великих бірж і в тому, що вони фінансово спроможні. Адже фінансування підготовки лотів до продажу здійснюється за їхні кошти.

До речі, ця зміна до законодавства суттєво вплинула на прове-

дення аукціонів. Раніше великі проблеми ми мали саме із фінансуванням. От зібралися продавати землі сільськогосподарського призначення, а готувати лот необхідно за кошти бюджету. Кілька тисяч гривень на підготовку кожної земельної ділянки — гроші начебто невеликі, але замовити їх у бюджеті було технологічно складно. Тому аукціони «стояли». Крига скресла, коли прийняли зміни до

законодавства, зокрема, про те, що виконавець земельних торгів за свої кошти фінансує підготовку лотів і проводить торги, а потім покупець компенсує всі витрати. Саме завдяки цій нормі зараз ми маємо у переліку майже двісті земельних ділянок, з якими можна працювати одночасно. Для підготовки лотів до продажу права оренди на 143 ділянки вже визначено виконавців. І біржі задово-

лені — кожній дісталася робота. Щодо субпідрядників (геодезистів, землевпорядників, оцінювачів-експертів), яких біржі залучають до роботи, то ми домовилися (та це й раціональніше), що вони будуть з нашого регіону.

### — Які ділянки виставляються на земельні торги?

— Це землі державної власності за межами населених пунктів — частково рілля, частково пасовища. Інтереси людей в жодному разі не порушуються, оскільки на аукціон виставляються або вільні земельні ділянки, або такі, договір оренди на які закінчився. Найбільше вільних земель визначено для продажу прав оренди на них у Нікопольському, Криворізькому та Царичанському районах.

Станом на 1 березня цього року на сайті Держгеокадастру розміщено оголошення про проведення земельних торгів з продажу права оренди на 22 земельні ділянки. Інвесторам пропонуються наділи у Павлоградському, Солонянському, Широківському, а також у найпривабливіших Магдалинівському, Царичанському, Петриківському районах, які славляться своїми родючими ґрунтами.

### — На який термін, як правило, купують право оренди?

— Згідно з законом, термін визначається умовами земельних торгів і може тривати від 7 до 49 років. У більшості випадків на уже проведених торгах право оренди набували на 14 років.

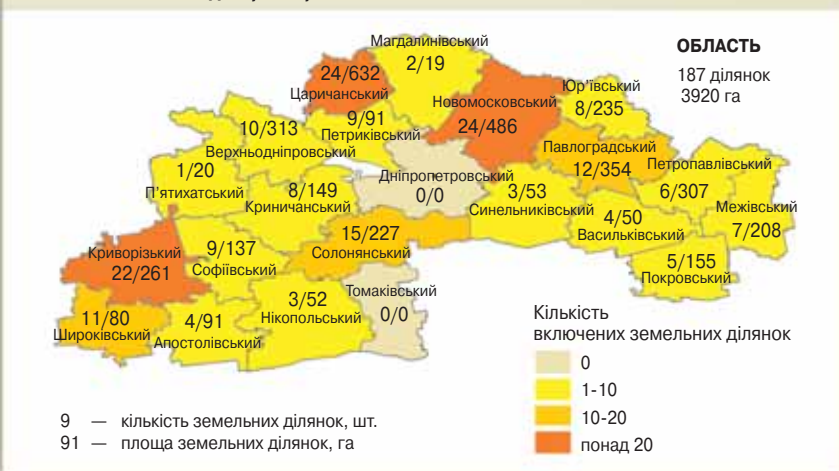
### — Наскільки зростає ціна лоту під час аукціону?

— Ми отримали досить високу динаміку підвищення вартості орендної плати: в середньому, порівняно з початковою, вона зросла у 2,34 раза і становить 9,4 відсотка від нормативної грошової оцінки.

Але бувають і несподівані результати. От, наприклад, на земельні ділянки у Межівському районі



**ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО ВКЛЮЧЕНИХ В ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ для продажу прав оренди на них на земельних торгах по Дніпропетровській області станом на 01.03.2016**

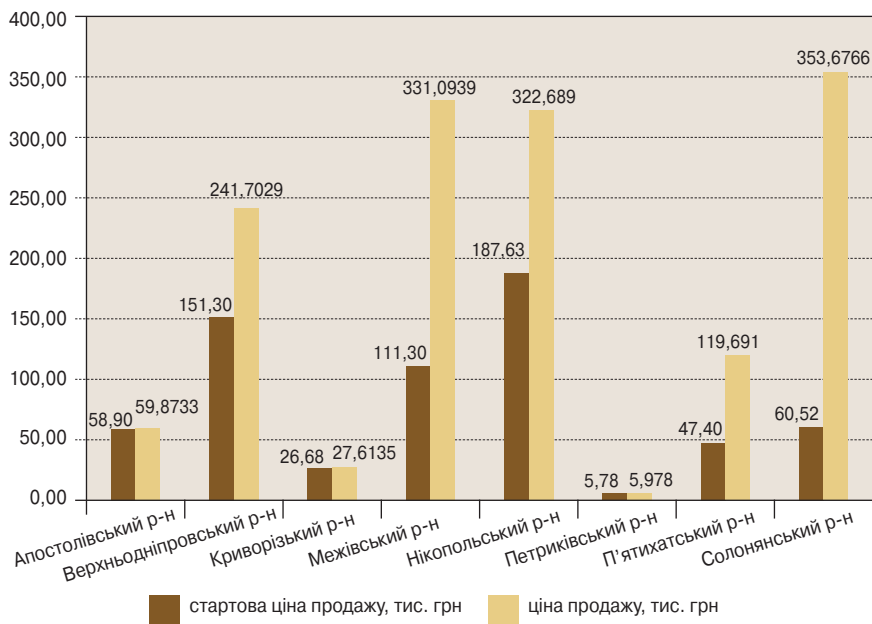


вартість орендної плати на аукціоні підскочила до 25 відсотків. У районі також дивуються: мовляв, не просто при укладанні нових угод підняти орендні ставки з трьох до п'яти-шести відсотків, а тут — 25! Це віддалений район у південно-східній частині області, на межі з Донеччиною, і що стало причиною такого непередбачуваного стрибка — сказати важко. Однак цей результат і загальна тенденція до суттєвого збільшення розміру орендної плати на земельні ділянки, що виставляються на аукціон, змусила керівників області задуматися: а чи насправді мінімальна орендна плата на рівні 3 відсотків економічно обґрунтована?

Земельні торги дозволяють виявити затребуваність товару і його реальну ринкову ціну, бо якщо встановлення розміру орендної плати в державі обмежується 12 відсотками, то на аукціоні вона може зростати до економічно розумної та залежати від впливу багатьох факторів — таких, як місцезнаходження, близькість до основних магістралей, родючість ґрунтів відповідно до регіональних особливостей, наявність охоронних зон тощо. Звичайно, для територіальних громад це вигідно. Від орендної плати за користування земельними ділянками, які вже пройшли через аукціон, місцеві бюджети щорічно отримуватимуть близько 1 млн 500 тис. гривень, які можна використати на реалізацію соціальних проектів.

Є й інші переваги. Набувач права оренди не витрачає час та надмірні кошти на самостійне проходження складних та тривалих процедур відведення, погодження та затвердження, оскільки земельна ділянка на аукціон виставляється уже з готовою документацією. І нарешті — це найбільш прозорий механізм розпорядження землею і запобігання проявам корупції.

**ДИНАМІКА ПІДВИЩЕННЯ ВАРТОСТІ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ПО ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ ЗА 2015 РІК, тис. грн**



**— Дмитре Юрійовичу, що, на вашу думку, в законодавстві про підготовку і проведення земельних торгів варто було б змінити, аби удосконалити цей процес? Чи були такі випадки, коли доводилося аукціони скасовувати чи відкладати і через які причини?**

— Так, на початку цієї роботи ми припускалися помилок, бо і в Положенні про відбір виконавців для проведення аукціонів не все було чітко передбачено, і самі ще не мали достатнього досвіду. Несумлінні біржі цим користувалися. Наприклад, у договорі ми нечітко виписали умови для виконавців, зокрема, про те, що вони мають готувати відповідну землевпорядну документацію, з виїздом на місце самостійно погоджувати її та здійснювати відповідні заходи щодо реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Натомість розробники використали дані, які надали їм Головне управління та наші територіальні підрозділи, швиденько підготували папери і прийшли з ними здавати виконані роботи, а все інше, мовляв,

договором не передбачено і хто це доробить, не знаємо. Як наслідок, було втрачено багато часу: договір з виконавцем довелось розірвати, повторно оголошувати конкурс на відбір нового виконавця, витримувати всі строки, передбачені законодавством про проведення торгів. Після цього випадку умови договору доопрацювали і вже більше на ці «граблі» не наступали.

Є ще кілька проблем, які виникають через відсутність необхідних підзаконних актів, норм права. Одна з них стосується нормативної грошової оцінки землі. Держава, реалізуючи право розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, залежить сьогодні від районної ради, яка затверджує результати оцінювання земель. Є конкретні випадки, коли деякі районні ради, зокрема, Юрківська, Петропавлівська, Покровська, ведуть якусь свою гру і відверто саботують цей процес. Вони просто відмовляються приймати такі рішення, прикриваючись то бійцями АТО, то сільськими грома-



**ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ  
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ, ПРАВА НА ЯКІ ВИСТАВЛЕНО  
НА ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ ПО ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

**ПРОДАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ  
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ПО ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ  
ЗА 2015 рік**

№ з/п	Адміністративно - територіальна одиниця	Кількість земельних ділянок, од	Площа земельної ділянки, га	Стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою, грн
1	Петриківський р-н	1	13,4239	3427,05
2	Магдалинівський р-н	1	10,1891	2319,65
3	Павлоградський р-н	1	39,3526	30916,01
4	Широківський р-н	1	3,7245	664,95
5	Царичанський р-н	7	95,8792	44026,74
6	Солонянський р-н	11	135,4046	127062,95
<b>ВСЬОГО ПО ОБЛАСТІ</b>		<b>22</b>	<b>297,9739</b>	<b>208417,35</b>

№ з/п	Адміністративно - територіальна одиниця	Кількість земельних ділянок, од	Площа, га	Річна орендна плата за договорами оренди, тис. грн
1	Апостолівський р-н	2	59,4868	59,8733
2	Верхньодніпровський р-н	10	188,0259	241,7029
3	Криворізький р-н	1	24,6077	27,6135
4	Межівський р-н	11	405,3721	331,0939
5	Нікопольський р-н	9	260,8403	322,689
6	Петриківський р-н	2	61,4404	5,978
7	П'ятихатський р-н	1	47,7364	119,691
8	Солонянський р-н	2	70,3079	353,6766
<b>ВСЬОГО ПО ОБЛАСТІ</b>		<b>38</b>	<b>1117,8175</b>	<b>1462,3182</b>

дами — мовляв, стоять на сторожі прав цих людей. Але жодні права у даному випадку не порушуються. Маємо вже більше десятка земельних ділянок, на кожен з яких знайшлися три-чотири інтересанти, що готові взяти участь у торгах, але через відсутність рішення про затвердження нормативної грошової оцінки торги відкладаються. Ми порушували цю болючу проблему і в обласній державній адміністрації, і у столиці. Вважаємо, що має бути певна альтернатива цій нормі: наприклад, необхідно визначити термін затвердження нормативної грошової оцінки землі, і якщо районна рада не вписалася у цей строк та не має на те обґрунтованих причин, рухатися якимось іншим шляхом.

Уже розроблені проекти змін до законодавства, які врегульовують «тонкі» моменти у сфері земельних відносин, у тім числі й щодо підготовки та проведення земельних торгів. Вони здатні суттєво полегшити справу. Зараз чекає підпису Президента України закон, яким вносяться зміни до Земельного кодексу в частині проведення земельних торгів. Згідно з ним передача земельних ділянок буде здійснюватися тільки через торги, окрім передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва.

**● ВІД РЕДАКЦІЇ**

**М**ова йде про Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», який Верховна Рада ухвалила в лютому. Цим Законом, зокрема, встановлюється, що земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

Документ містить також норму, відповідно до якої фізичні та юридичні особи, які до дня набрання чинності цим Законом одержали в установленому порядку дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для передачі у власність або користування земельних ділянок державної та комунальної власності, мають право на отримання таких земельних ділянок без проведення земельних торгів у випадках, визначених положеннями частини другої статті 134 Земельного кодексу України, що виключаються цим Законом.

Ще раз хочу підкреслити: продаж через аукціон — це вигідно і природно, це шлях цивілізованих розвинутих країн. Бо немає інших засобів та гарантій виключення елементів корупції з цього процесу. Незабаром нові зміни в законодавстві дозволять залучати до участі в аукціонах уже й фермерів, і я впевнений, що невдовзі це буде єдиний шлях продажу

об'єктів державної та комунальної власності у земельній сфері, бо він забезпечує публічність і прозорість. А створення законодавчого підґрунтя електронним аукціонам суттєво скоротить процес торгів у часі та дозволить залучити інвесторів.

**Розпитувала  
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА  
Дніпропетровськ**