

ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО РИНКУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ І КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

Хмельниченко А.С.

Науковий керівник –Анопрієнко Т.В., ст. викладач

Згідно Конституції України [1] та Земельного кодексу України [2] земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, права на землю гарантуються державою. Об'єктами земельних відносин є всі землі в межах території України, земельні ділянки та права на них. Землі України поділяються на дев'ять категорій, які передаються у власність та надаються у користування. Набуття прав на земельні ділянки відбувається шляхом безоплатної приватизації громадян України, продажу, міни, спадкуванні, передачі в оренду тощо.

Продаж вільних від забудови земельних ділянок державної та комунальної форми власності в Україні відбувається згідно законодавства, яким встановлено, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди земельної ділянки з учасником земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку або найбільш високу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Так само відбувається продаж прав суперфіцій, емфітевзису, оренди на земельні ділянки, а також реалізація земельних ділянок у разі звернення на предмет іпотеки. Питання продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (аукціонах) регулюються ст. 134-135 Земельного кодексу України [2, 3].

Договір купівлі-продажу земельної ділянки посвідчується нотаріально, а право на земельну ділянку, придбане за результатами проведення аукціону, підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом. Порядок проведення аукціонів затверджений Кабінетом Міністрів України.

За даними Держгеокадастру України [4] протягом 2017 року було продано 145 земельних ділянок – на 13 земельних ділянок більше, ніж у 2016 році, на 108 ділянок більше ніж у 2015 році, на 133 земельні ділянки більше ніж у 2014 році та на 134 земельні ділянки більше ніж у 2013 році. Загальна площа землі, права оренди на яку були продані через аукціони у 2017 році, зменшилась майже на 1 578 017,5833 га та становить на 01.09.2017 р. – 671217,7950 га.

Для аналізу були використані дані 440 земельних торгів з продажу права оренди земель різного призначення, що відбулися протягом 2013-2017 років (станом на 31.12.2017 р.) в Україні.

Що стосується земельних аукціонів, організованих за участю Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області, що відбувалися протягом 2013-2017 років то на них було продано право оренди на 337 земельних ділянок, загальною площею 2 922 477,6989 га, з них у 2017 року – 145 земельних ділянок, загальною площею 671 217,7950 га; у 2016 року – 132 земельні ділянки, загальною площею 2 249 235,3783 га; у 2015 року – 37 земельних ділянок, загальною площею 989,6661 га, у 2014 року – 12 земельних ділянок, загальною площею 656,3242 га, у 2013 року – 11 земельних ділянок, загальною площею 378,5337 га.

Під час проведення аукціонів стартова ціна права оренди на земельні ділянки у переважній більшості становить 8 % від їх нормативної грошової оцінки. Аналізуючи дані здебільшого право оренди на земельні ділянки продано за ціною до 25 % від їх нормативної грошової оцінки – 18 ділянок. Але існують випадки збільшення розміру орендної плати під час проведення земельних торгів Так у 2016 році під час проведення аукціону розмір орендної плати збільшився до 30,64 % від її нормативної грошової оцінки, тобто у 3,84 рази, а у 2017 році до 282 %, тобто у 35,25 рази та 173,24 %, тобто у 21,66 рази. У цілому в 2017 році спостерігається більша активність на ринку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення на території Чернігівської області.

Слід відмітити що переважно строк оренди земельних ділянок право оренди набуття на які пропонується на ринку Чернігівської області становить сім років (248 ділянок, 130 з яких у 2017 році), хоча у 2016 році продано право оренди на дві земельні ділянки строком на 49 років, 34 ділянки у 2015 році, 45 ділянок у 2014 році та дев'ять ділянок строком на 14 років.

Право оренди на одну земельну ділянку розташовану на території Чернігівської області Носівського району у межах м. Носівка, о вул. Суворова, 1-Е виставлялися зі ставкою 5 683,00 грн за ділянку площею 90 м², а були продані за 200 224,00 грн, що в 35,23 рази більше стартової ціни.

Також слід відміти що не завжди право оренди на земельні ділянки набувалося з першого разу, деякі ділянки (право оренди на них) виставлялися по декілька разів.

Незважаючи на недоліки, загальний розмір орендної плати за земельні ділянки, права на які були продані за останні п'ять років склав

7 4927 401,26 грн, з них у 2013 році – 157 626,40 грн, у 2014 році – 358 520,54 грн, 2015 року – 628 532,56 грн, 2016 році – 5 299 172,76 грн, та у 2017 році – 1 048 549,00 грн.

Середня орендна плата за передані на земельних аукціонах ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності станом на 01.01.2018 р. склала 2 793,2 грн/га, тоді як станом на 01.01.2017 р. показник становив 2 249,8 грн/га. Зростання за рік становить 24%.

Таким чином, в середньому за останній рік державні землі здавалися в оренду вдвічі дорожче, ніж приватні. Таке ж співвідношення Держгеокадастр зафіксував за підсумками 2016 року.

Отже, з проведеного аналізу можна сказати, що за період 2016 - 2017 року кількість земельних аукціонів зростала, а площа земельних ділянок, які передавались в оренду зменшувалась.

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, Ст. 141.

2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

3. Сучасний стан ринку оренди земельних ділянок державної і комунальної власності на території Луганської області [Текст]: тези / Т. В. Анопрієнко, А. С. Хмельниченко / Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції «Сучасні аспекти формування ринку нерухомості: вітчизняний та міжнародний досвід», 09 листопада 2017 р., Харків : ХНУМГ, 2017, С. 110-112.

4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

ВПЛИВ ЗБІЛЬШЕННЯ НОВОБУДОВ НА ВТОРІЧНИЙ РИНОК НЕРУХОМОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ ХАРЬКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Хмельниченко А.С.

Науковий керівник – Кобзан С.М., канд. техн. наук, доцент

Ринок новобудов станом на 2017-2018 рік переживає зростання, яке пов'язане з тим що багато хто в умовах нестабільного фінансового ринку вибирають житло в якості інвестування коштів. Як показує проведений аналіз пропозиція переважає над попитом, великий вибір новозбудованого житла призводить до того, що серед покупців падає зацікавленість у вторинному ринку, як наслідок ціна на вторинному ринку може знижується.

Згідно зі звітом про фінансову стабільність НБУ за підсумками, протягом 2017 року пропозиція на ринку житла зростає. У свою чергу попит залишається обмеженим, тому на ринку можливе накопичення