

Проект “Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні”

Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015

Статистичний щорічник

Підготували:

Денис Нізалов, PhD

Катерина Івїнська

Сергій Кубах, к.т.н.

Олег Нів'євський, PhD

Олександра Прокопенко



Анотація

Щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні. 2014-2015» - перший в Україні довідник, який містить інформацію за всіма ключовими показниками щодо стану земельних відносин в Україні, які акумулюються центральними органами влади. Інформацію подано в розрізі районів та областей.

Продукт створено у рамках Проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні», який здійснюється за сприяння Світового банку у співпраці з Міністерством аграрної політики та продовольства України, Держгеокадастром та іншими центральними органами влади.

Необхідність створення такого інтегруючого продукту, як «Моніторинг земельних відносин в Україні» продиктована тим, що до цього часу в Україні була відсутня інформаційна система, де б зводилися воедино усі звітні дані щодо земельних відносин, які надходять від місцевих органів влади до різних відомств. Відтак, центральні органи влади позбавлені можливості мати узагальнену картину розвитку земельних відносин за всім набором характеристик – як на рівні районів та областей, так і держави в цілому. Як наслідок – така інформація відсутня й у відкритому доступі.

Поєднання в одній системі даних щодо земельних відносин, які надходять до різних відомств, дає фактологічну основу для аналізу ситуації, виявлення тенденцій, проблемних позицій, прогнозування та моделювання розвитку ситуації. Ця інформація є необхідним фундаментом для розробки обґрунтованої державної політики у сфері земельних відносин. Водночас загальна доступність таких даних є основою прозорості земельної сфери.

Моніторинг земельних відносин – це система збору, збереження та оприлюднення набору даних та показників щодо стану земельних відносин. Моніторинг проводиться на рівні районів та міст обласного підпорядкування, міст Києва та Севастополя. Ці показники стосуються основних характеристик земельних ресурсів та земельних відносин, а саме: наповнення Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, кількості та характеристики транзакцій із земельними ділянками, податку на землю, судових спорів, приватизації та експропріації, а також рівності у забезпеченні прав різних категорій землевласників та землекористувачів.

Система дозволяє аналізувати поточний стан земельних відносин за кожним із понад **140 показників**. Їх набір відповідає практиці інших країн та рекомендаціям Світового банку (LGAF, 2013), а також включає в себе ті, що описують хід земельної реформи в Україні. Результати такого аналізу представлені у щорічнику у формі 46 графіків, 54 карт, 44 таблиць з описом, 10 прикінцевих додатків, а також висновків – загальних та до кожного з 8-ми розділів. Впровадження Моніторингу відповідає принципам, задекларованим у Добровільній директиві ФАО з управління земельними ресурсами.

Метою пілотного впровадження Моніторингу у 2015 році було вивчення можливості запровадити в Україні автоматизовану інформаційну систему Моніторингу для поєднання в рамках однієї системи регулярних достовірних даних про фактичний стан земельних відносин в Україні, які надходять від місцевих органів влади до різних відомств. Відсутність такої узагальненої картини даних (як в принципі, так і у відкритому доступі) є однією з причин неспроможності української економіки використовувати земельні ресурси повною мірою, дає підстави для політичних спекуляцій щодо необхідності, стану та напрямків реформ та приховує помилки або корупційні дії на місцевому рівні. Як зазначається у звітах Світового Банку, краща земельна та сільськогосподарська політика може збільшити продуктивність сільського господарства на 30% і додати близько 12,5% до ВВП протягом найближчих 10 років зі значним підвищенням заробітної плати серед бідних сільських домогосподарств.

Завданням пілотного впровадження Моніторингу земельних відносин упродовж квітня-грудня 2015 року було провести аудит всіх існуючих джерел інформації, ступеню уніфікованості адміністративних даних, їх повноти й регулярності надходження, а також розробити методологію та здійснити тестування координації взаємодії органів влади у цій роботі.

Адміністративні дані для проведення пілотного впровадження були надані шістьма органами влади:

- Державна служба статистики України;
- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру;
- Державна судова адміністрація України;
- Державна фіскальна служба України;
- Державне агентство водних ресурсів;
- Міністерство юстиції України (ДП «Національні інформаційні системи»).

Із представників цих органів Міністерством аграрної політики та продовольства було сформовано Міжвідомчу робочу групу з моніторингу земельних відносин. Група забезпечила розробку показників моніторингу та надання даних під час пілотного впровадження, а також забезпечила пояснення отриманих результатів.

Структура Щорічника. Щорічник складається з двох частин. Частина I - «Результати моніторингу» - є довідковим матеріалом щодо стану основних характеристик земельних ресурсів та земельних відносин. Частина II є електронною базою даних із відповідними значеннями показників моніторингу на рівні районів та міст. Обидві частини розміщені на сайті Проекту www.land.kse.org.ua, а згодом будуть перенесені на відповідну сторінку Моніторингу земельних відносин в Україні. Усі дані перебувають у відкритому доступі та у форматі, придатному для подальшого аналізу, і будуть регулярно оновлюватися.

Результати моніторингу земельних відносин за 2014-2015 роки вказують, що:

- введення 7-річного мінімального терміну для договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та збільшення розміру земельного податку збігається із значним падінням кількості зареєстрованих договорів оренди. Це падіння відбувається незважаючи на те, що нотаріуси отримали право реєструвати договори оренди;
- станом на 1 грудня 2015 року було зареєстровано 16,661,051 ділянок загальною площею 41,812,127.76 га, що складає 69% території України. Проте тільки 22.6% земель державної власності зареєстровано в Державному земельному кадастрі;
- розвиток ринку земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення обмежується недостатнім розвитком іпотечного кредитування. З 2013 року було продано 1899 ділянки загальною площею 6215.76 га (0.02% від площі земель приватної власності). За цей період було видано 91 іпотечний кредит на загальну площу 52.9 га. Це свідчить, що кредитування під заставу землі в Україні фактично не існує. Натомість на інших розвинутих ринках нерухомості банківські кредити є основним джерелом фінансування купівлі/продажу. Вивчення та подолання бар'єрів для використання іпотеки заслуговує першочергової уваги Уряду під час розробки та впровадження земельної реформи;
- станом на 01.07.2015 в Україні було укладено 4,671.5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16,597.0 тис га (50% від земель приватної власності). Середня орендна плата становила 786 грн/га за рік. Крім того, було укладено 56,053 договорів оренди земель державної форми власності з середнім рівнем орендної плати 1351.6 грн/га за рік – із значною різницею між областями;
- за 2013-2015 роки права оренди були зареєстровані для 832,551 ділянки загальною площею 3,513,015.64 га (приблизно 16% земель, що перебувають в оренді);
- загальна кількість платників земельного податку за січень-вересень 2015 становила 7,337,191 осіб, із них 98% є фізичними особами. Ця кількість складає 46% від кількості землевласників, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі, та лише 31% - від числа приватних землевласників, про яких звітує форма 2-зем;
- статистика розподілу земель між державною, приватною та комунальною формою власності за існуючими статистичними формами не відповідає фактичному розподілу;
- результати Моніторингу свідчать про значну різницю у характеристиках земельних ресурсів та стані земельних відносин на місцевому рівні. Тому земельна реформа має враховувати ці особливості та спроможність щодо впровадження реформ на місцевому рівні.

Проблеми, виявлені під час пілотного впровадження. У процесі пілотного впровадження було виявлено 3 основні проблеми, від розв'язання яких залежить повноцінне запровадження Моніторингу. Передовсім, це невчасне надання інформації, її подача в неуніфікованій формі. Також зазначено випадки, коли важливі для прийняття політичних рішень дані не фіксуються та/або не надаються у форматі регулярних звітів (наприклад, кількість та характеристики земель, які були вилучені для суспільних потреб; площа ділянок, за якими сплачено податок, ін.).

Перспектива. Здійснена в рамках підготовки Щорічника робота підтверджує необхідність та можливість упровадження постійно діючої автоматизованого Моніторингу земельних відносин в Україні. Досвід пілотного впровадження засвідчує необхідність таких наступних кроків: розробки відповідних нормативних актів, автоматизованих систем звітності, забезпечення розміщення результатів у відкритому доступі та їх регулярне оновлення.

Зміст

Анотація	0
Вступ.....	5
Основні показники та їхнє використання	8
Результати моніторингу земельних відносин в Україні: 2014- 2015.....	11
А. Стан земельної реформи	11
Кількість адміністративних одиниць із визначеними межами	11
Кількість та відносна площа земельних ділянок у державній та комунальній власності, орендованих через аукціони.....	11
Кількість та відносна площа ділянок відумерлої спадщини	13
Площа зрошуваних та осушуваних земель	14
Кількість договорів оренди за реєстратором (нотаріуси, державні реєстратори).....	16
Кількість ділянок та загальна площа, за якими зафіксовані помилки в кадастрових та/або реєстраційних даних	19
Висновки до розділу А.....	20
В. Повнота офіційної реєстрації (частка зареєстрованих та відображених на карті земельних ділянок комунальної, приватної та державної власності, та відповідних прав на них)	20
Кількість земельних ділянок, що зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	20
Кількість та площа земельних ділянок, що зареєстровані в Державному Земельному Кадастрі...23	
Кількість зареєстрованих землевласників.....	26
Кількість землевласників, які мають індивідуальний податковий номер (ПН).....	26
Середній час, витрачений на первинну реєстрацію земельної ділянки	27
Середній час, витрачений на надання витягу	29
Висновки до розділу В.....	30
С. Кількість (і вартість) різних типів транзакцій із земельними ділянками.....	31
Операції купівлі-продажу.....	31
Земельні ділянки, передані в спадщину	35
Земельні ділянки, що були обміняні або подаровані	37
Передача землі під заставу чи іпотеку	40
Землі, передані в оренду	41
Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності.....	49
Висновки до розділу С	53
D. Надходження від земельного податку	53
Нормативна грошова оцінка.....	53
Земельний податок	54
Висновки до розділу D.....	58
E. Випадки приватизації та експропріації.....	59

Приватизації.....	59
Експропріації	60
Висновки до розділу Е	60
F. Кількість судових справ, пов'язаних із земельними відносинами	60
Висновки до розділу F	64
G. Частка земель приватної власності, зареєстрованих у кадастрі на осіб жіночої та чоловічої статі, у спільній власності та у власності юридичних осіб	64
Земельні ділянки, зареєстровані як спільна власність	64
Земельні ділянки, зареєстровані у власності юридичних осіб	66
Висновки до розділу G.....	68
H. Базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць.....	68
Площа земель	68
Кількість земельних ділянок	74
Середній розмір зареєстрованих земельних ділянок	74
Населення.....	76
Кількість юридичних та фізичних осіб-підприємців	77
Кількість власників земельних ділянок.....	78
Висновки до розділу H.....	81
Висновки та рекомендації	82
Додатки.....	86
Додаток 1. Основні показники земельної реформи	86
Додаток 2. Реєстрації оренди за реєстратором (нотаріуси та державні реєстратори)	87
Додаток 3. Кількість зареєстрованих земельних ділянок, землевласників та середній час реєстрації	88
Додаток 4. Кількість та площа земель, з якими відбулись транзакції за 3 квартали 2015 року	89
Додаток 5. Землі, передані в оренду, кількість орендарів та вартість оренди за 3 квартали 2015 року	90
Додаток 6. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні, гривень за гектар (станом на 01.01.2015)	91
Додаток 7. Надходження земельного податку та кількість платників за період 1 січня-1 вересня 2015 року	92
Додаток 8. Кількість та площа приватизованих земельних ділянок (станом на 1 липня 2015) та кількість справ на розгляді у судах за видом судочинства (за 2014 рік)	93
Додаток 9. Земельні ділянки, що зареєстровані у спільній власності та власності юридичних осіб протягом 2014 та 2 кварталів 2015 року.....	94
Додаток 10. Базові характеристики адміністративних одиниць станом на 1 січня 2015 року	95

Вступ

12 січня 2015 Президент України затвердив Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» (у подальшому Стратегія 2020), яка серед усіх пріоритетів включає і земельну реформу. Ця стратегія тісно пов'язана з Коаліційною угодою 2014 року. Як крок у подальшій розробці Стратегії 2020, Міністерство аграрної політики та продовольства (Мінагрополітики) спільно із зацікавленими сторонами, експертним середовищем та міжнародними донорами розробило Єдину комплексну стратегію розвитку сільського господарства й сільських територій в Україні на 2015-2020 роки, де земельна реформа представлена як один із пріоритетних напрямів. Створення моніторингу земельних відносин та аналізу ринку земель зазначені в стратегії як один із заходів підвищення прозорості державного управління земельними ресурсами. Цей інструмент також дозволить проводити моніторинг впровадження земельної реформи та забезпечить поліпшення якості прийняття рішень у цій галузі.

Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах» узяв на себе провідну роль у розробці та пілотному впровадженні Моніторингу. За квітень-листопад 2015 року, спільно з Мінагрополітики, Проект розробив концепцію Моніторингу, сформував робочу групу, яка включає представників 9-ти центральних органів державної влади, зібрав й обробив першу вибірку даних щодо стану земельних відносин в Україні, розробив рекомендації для створення Моніторингу та стратегії поширення його результатів.

Основні змістовні елементи

Моніторинг охоплює набір показників щодо основних характеристик земельних ресурсів та земельних відносин на місцевому рівні.

Моніторинг та статистичний щорічник щодо стану земельних відносин в Україні включає в себе такі групи показників:

A. Стан земельної реформи.

Ці показники дають змогу відстежувати основні зміни на ринку землі, які були спричинені реалізацією заходів земельної реформи в Україні. Інформація про ці показники міститься в Розділі А цього звіту. Пропонується проводити щоквартальне оновлення більшості з цих показників. Очікується, що органи центральної виконавчої влади, які відповідають за впровадження земельної реформи, будуть періодично розглядати стан впровадження реформ та проводити відповідні коригуючі заходи на нормативному та адміністративному рівнях.

B. Повнота офіційної реєстрації (частка зареєстрованих та відображених на карті земельних ділянок комунальної, приватної та державної власності, та відповідних прав на них).

Частка земель, які формально зареєстровані (із присвоєними кадастровими номерами) є показником захищеності прав та фактором впливу на активність ринку та зростання продуктивності використання земельних ресурсів. Інформація про ці показники міститься в Розділі В. Пропонується оновлювати ці показники щоквартального. Наразі Державний земельний кадастр містить інформацію про 66.7% площі земель в Україні. Проте відсоток реєстрації земель державної власності є значно меншим. Одночасно, тільки 5.8% земель мають права власності які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що вимагає розробки та впровадження заходів із його наповнення та підвищення рівня захисту прав власності на землю. Результати свідчать, що переважна більшість власників, ділянки яких зареєстровані в Кадастрі, мають інформацію про індивідуальні податкові номери. Ця інформація дає можливість автоматично поєднувати бази даних Кадастру та Фіскальної служби для впровадження автоматичної системи визначення податкових зобов'язань власників земельних ділянок, що, в свою чергу, буде стимулювати продуктивне використання земельних ресурсів та стимулювати розвитку місцевих громад.

C. Кількість (і вартість) різних типів транзакцій із земельними ділянками.

Інформація про транзакції вказує, як ринок реагує на мікро- та макроекономічні фактори, державні програми тощо. Ці показники також свідчать про ємність і гнучкість ринку і є найбільш чутливим індикатором змін. Інформація про ці показники міститься в Розділі С. Пропонується оновлювати показники цієї групи щоквартального, а інформацію про ціни та обсяги ринку щомісячно. Крім того, кожне оновлення показників вимагатиме аналізу з метою виявлення відхилень від

національних та регіональних трендів та розробки процедур адміністративного реагування на відхилення.

Результати огляду показників цієї групи свідчать, що однією з основних причин недостатнього розвитку ринку земель є не тільки наявність мораторію на продаж сільськогосподарських земель, а, перш за все, недостатній рівень розвитку іпотечного кредитування (для земель не сільськогосподарського призначення). У більшості країн іпотека є основним джерелом фінансування транзакцій на ринках нерухомості. Тому подолання бар'єрів для іпотечного кредитування є основним напрямком розвитку ринку земель в Україні. Високий рівень розвитку орендних відносин є непрямим підтвердженням цього висновку.

D. Надходження від земельного податку.

Податки на землю та інші об'єкти нерухомості, а також пов'язані збори є одним із небагатьох джерел доходів, доступних для місцевих органів влади. Інформація про ці показники міститься в Розділі D. Пропонується оновлювати показники цієї групи один раз на пів року. Для цього необхідно створити систему автоматичної звітності із зазначенням інформації про кількість земель, що були задекларовані, кількість платників та розміру податкових надходжень у розрізі сільськогосподарських та несільськогосподарських земель. Для розвитку автоматизованої системи надання рахунків на сплату податків необхідно вжити заходів щодо об'єднання системи Кадастру та Фіскальної служби або забезпечити регулярний обмін інформацією, а у формі декларацій ввести обов'язкове визначення кадастрового номеру ділянки, що декларується. Також, важливим кроком стане створення єдиної бази ставок податку та пільг, які встановлюються місцевими органами влади щодо земельного податку. Ще одним кроком у розвитку системи оподаткування може стати запровадження масової оцінки земельних ділянок, результати якої можна оновлювати щороку. Така оцінка, у поєднанні з автоматизованою системою виставлення рахунків на оплату податку, може значно покращити податкову базу, рівність власників щодо податкових зобов'язань, а також збільшити надходження до бюджету. Результати економетричного аналізу підтверджують значний позитивний вплив наповнення Кадастру на податкові надходження.

E. Випадки приватизації та експропріації.

Приватизація й експропріація може грати як позитивну, так і негативну роль у стимулюванні економічного розвитку. Інформація про ці показники міститься в Розділі E. Пропонується оновлювати показники цієї групи один раз на рік. Інформація про вилучення земель для суспільних потреб (експропріація) наразі не є доступною, а цей показник вимагає подальшої розробки та оцінки. Результати свідчать, що Херсонська, Київська та Харківська області мають найнижчий відсоток земель, власники яких скористалися своїм правом на безоплатну приватизацію.

F. Кількість судових справ, пов'язаних із земельними відносинами.

Наявність великої кількості справ є показником або недоліків у нормативно-правовому середовищі, або недостатньої системи вирішення суперечок. Інформація про ці показники міститься в Розділі F. Пропонується оновлювати показники цієї групи один раз на рік. Пропонується Судовій адміністрації України розглянути можливості запровадження більш детальної звітності щодо типу судових спорів стосовно земельних відносин (наприклад, спори щодо визначення меж, оцінки, цільового використання земель). Також пропонується додавати інформацію про кадастровий номер ділянки, яка є предметом суперечок, та розглянути можливість автоматичного обміну інформацією з Державним земельним кадастром щодо накладання обтяжень на такі земельні ділянки. Аналіз даних свідчить про те, що переважна кількість судових справ щодо земельних відносин сконцентрована у відносно невеликій кількості населених пунктів. Тому є необхідність у створенні процедур щорічного розгляду діяльності місцевих органів, що є уповноваженими з питань земельних відносин, та запровадження адміністративних заходів щодо запобігання та розв'язання конфліктів.

G. Частка земель приватної власності, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі на осіб жіночої та чоловічої статі, у спільній власності та у власності юридичних осіб.

Незважаючи на те, що законодавство України не містить жодних обмежень на придбання земельних ділянок (або інших активів) та майнових прав за ознакою статі, практика реалізації цих прав може мати деякі характеристики дискримінації. Інформація про ці показники міститься в Розділі G. Пропонується розробити програмне забезпечення для розпізнавання інформації про стать власників зареєстрованих ділянок. Органам Державної служби Геокадастру пропонується

внести інформацію про стать власників до переліку обов'язкової інформації, яка вноситься до Земельного кадастру під час реєстрації. У подальшому цей показник пропонується оновлювати один раз на рік.

Н. Базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць.

Співставлення інформації між різними за розмірами адміністративними одиницями вимагає нормування (на одиницю площі, одного власника, тощо). Інформація про ці показники міститься в Розділі Н звіту. Пропонується оновлювати показники цього розділу один раз на рік, та розробити методологію гармонізації адміністративних та статистичних даних щодо базових характеристик.

Доступність до дезагрегованих показників моніторингу може значно підвищити спроможність Держгеокадастру, Мінагрополітики і Міністерства регіонального розвитку контролювати й впроваджувати заходи земельної реформи та регулярно повідомляти про її прогрес.

Моніторинг також містить інформацію для підтримки рішень, які приймаються представниками приватного сектора. Зокрема, система спрямована на забезпечення потреб у інформації з боку землевласників, орендарів, інвесторів, банків та страхових компаній. Крім того, підвищення прозорості земельних відносин та доступності достовірних даних дозволить підвищити рівень довіри до реформ в сфері земельних відносин та до процесу зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель зокрема.

Основними джерелами інформації для Моніторингу є вже існуючі адміністративні та статистичні дані. Цей підхід знижує вартість збору даних і допомагає державним установам, які надають дані, поліпшити якість існуючих даних і, таким чином, якість державних послуг та захист прав власності на землю. Адміністративні дані для цього звіту були надані такими органами державної влади:

- Державна служба з геодезії, картографії та кадастру України (за 2014-2015 рр.);
- Міністерство юстиції України (надані державним підприємством "Національні інформаційні системи") (за 2013-2015 рр.);
- Державна фіскальна служба України (за 2015 р.);
- Державна судова адміністрація України (за 2013-2014 рр.);
- Державна служба статистики України (за 2011-2015 рр.);
- Державне агентство водних ресурсів України (за 2014 рр.).

Основні показники та їхнє використання

Моніторинг складається з шести груп показників, які відповідають основним функціональним напрямкам земельних відносин, а також базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць. Окрему групу складають показники, які описують перебіг земельної реформи в Україні. Додатки містять фактичні дані на рівні областей по кожному показнику моніторингу. Дані районного рівня можна отримати на веб-сайті Моніторингу.

А. Стан земельної реформи

Показники: Кількість адміністративних одиниць із визначеними межами, кількість та відносна площа орендованих через аукціони земельних ділянок державної та комунальної власності, кількість угод з оренди за органом реєстрації (нотаріуси, державні реєстратори, територіальні органи Держгеокадастру України), кількість та відносна площа ділянок відумерлої спадщини, площа зрошуваних та осушуваних земель, кількість та відносна площа ділянок, на яких були визначені помилки в Державному кадастрі та / або Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Обґрунтування: Ці показники дають змогу відстежувати основні зміни на ринку землі, які були спричинені реалізацією заходів земельної реформи в країні. Взагалі для моніторингу ходу земельної реформи може використовуватися більша кількість показників. Опис більшості з них міститься в нижче зазначених функціональних областях земельних відносин.

Джерела даних: Державний Земельний Кадастр; Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державне агентство водних ресурсів. Як альтернативні джерела можуть бути використані дані муніципальних органів влади.

Періодичність звітності: щоквартально

В. Повнота офіційної реєстрації (частка зареєстрованих та відображених на карті земельних ділянок комунальної, приватної та державної власності, та відповідних прав на них)

Показники: Кількість та площа земельних ділянок кожної категорії земель та кожної форми власності, які зареєстровані (присвоєно кадастровий номер та внесено до бази даних Державного земельного кадастру та мають зареєстровані права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) порівняно до загальної площі та кількості ділянок, які визначено у формі державної статистичної звітності 6-зем та 2-зем (або в інших джерелах вихідних даних за їхньої наявності).

Обґрунтування: Співвідношення площ земельних ресурсів різних форм власності є якісною характеристикою, яка визначає потенціал для економічного розвитку та залучення інвестицій. Натомість, частка площ формально зареєстрованих земельних ділянок (із присвоєними кадастровими номерами) є показником захищеності прав та фактором впливу на активність ринку та зростання продуктивності використання земельних ресурсів. Зазвичай, землі комунальної власності та загального використання, межі яких не встановлено, є дуже вразливими до захоплення сторонніми особами, що часто призводить до конфліктів. Тому ці показники можуть стати обґрунтуванням необхідності інвентаризації державних / комунальних земель та пов'язаних з нею активів, що, у свою чергу, має вирішальне значення для ефективного управління земельними ресурсами.

Джерела даних: Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Періодичність звітності: щоквартально

С. Кількість (і вартість) різних типів транзакцій із земельними ділянками

Показники: Кількість та площа земельних ділянок кожної категорії земель, з якими відбулися транзакції (викуп/купівля-продаж, передача в спадщину, обмін, міна-дарування, застава-іпотека, оренда), загальна кількість (нормовані на душу населення), ціни (у тому числі, орендна плата) на гектар

Обґрунтування: Ці характеристики земельного ринку показують, як ринок реагує на мікро- та макроекономічні фактори, державні програми тощо. Ці показники також свідчать про ємність і гнучкість ринку і є найбільш чутливим індикатором змін. Порівняння за видами транзакцій, цільовим призначенням землі, сторонами (комерційні, приватні, державні) та регіонами дозволяє виявити бар'єри на певних ринках, що мають стати об'єктом державного (де-)

регулювання або адміністративних заходів. Ступень наповнення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно суттєво впливає на якість висновків.

Джерела даних: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

Періодичність звітності: щоквартально / щорічно.

D. Надходження від земельного податку

Показники: нормативна грошова оцінка, земельний податок (фактичний дохід, плановий дохід, результати оцінки) загальна та з одиниці площі, число платників податків за місцем реєстрації майна (загальна та на душу населення).

Обґрунтування: Податки на землю та інші об'єкти нерухомості, а також пов'язані збори є одним із небагатьох джерел доходів, доступних для місцевих органів влади. Важливість цих джерел буде визначатися в ході децентралізації влади в Україні. Фактичні надходження залежать від розміру податкової бази, ставок податків й ефективності збору. Поряд з іншими факторами ці дані, особливо в порівнянні з даними про фактичні транзакції, можуть стати відправною точкою для аналізу та розробки політики у сфері оподаткування. Податки та збори за землю та нерухомість можуть відігравати важливу роль у стимулюванні продуктивного використання ресурсів та сталого розвитку. Такі податки можуть також стимулювати інвестиції в інфраструктуру, поліпшення якості земель та нерухомості.

Джерела даних: Державна фіскальна служба України

Звітність: раз на пів року

E. Випадки приватизації та експропріації

Показники: Кількість, площа та вартість земельних ділянок кожного цільового призначення, які примусово відчуженні (вилучені, викуплені) з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, та кількість і площа земельних ділянок кожного цільового призначення, які передано в приватну власність (приватизовані) (окремо через торги і безоплатно).

Обґрунтування: Приватизація й експропріація може грати як позитивну, так і негативну роль у стимулюванні економічного розвитку. Придбання земель для суспільних потреб із справедливою компенсацією є неминучою для ефективного надання суспільних послуг (наприклад, інфраструктури). Проте низьким рівнем або несплатою компенсації та застосуванням надмірної адміністративної влади можна легко підірвати належне управління та повагу до встановленої правової процедури. На відміну від цього, прозорі процедури (наприклад, аукціон), роздержавлення земель (наприклад, незабудованих земель у міських районах) можуть бути стимулом для розвитку приватного сектору та отримання доходів для державного сектору.

Джерела даних: Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Періодичність звітності: щорічно.

F. Кількість судових справ, пов'язаних із земельними відносинами

Показники: Кількість та площа земельних ділянок, щодо яких існують судові (адміністративні, господарські або цивільні) суперечки (межові, нецільове використання, захват, неоформлення чи переоформлення прав, розподіл ділянки, оцінка) між різними категоріями учасників (фізичними особами, юридичними особами, державними органами) та строків судових розглядів.

Обґрунтування: Наявність великої кількості справ є показником або недоліків у нормативно-правовому середовищі, або недостатньої системи вирішення суперечок. В обох випадках динаміка зі зменшення таких конфліктів має збігатися із зростанням кількості ділянок різних форм власності, що занесені до кадастру. Таким чином, цей показник можна використовувати не тільки для обґрунтування змін у нормативно-правовому регулюванні земельних відносин, але й для обґрунтування подальших покращень у системі Державного земельного кадастру та інвентаризації землі та інших об'єктів нерухомості.

Джерела даних: Державна судова адміністрація

Періодичність звітності: щорічно.

Г. Частка земель приватної власності, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі на осіб жіночої та чоловічої статі, у спільній власності та у власності юридичних осіб

Показники: Кількість і частка ділянок приватної власності, а також частка загальної площі ділянок кожного цільового призначення, зареєстрованих на осіб жіночої та чоловічої статі або як спільної власності, у власності юридичних осіб.

Обґрунтування: Незважаючи на те, що законодавство України не містить жодних обмежень на придбання земельних ділянок (або інших активів) та майнових прав за ознакою статі, практика реалізації цих прав може мати деякі характеристики дискримінації. Це може статися, коли жінки мають менше можливостей у процесах переговорів та захисту прав, і це може впливати на орендну плату й ціну продажу, кількість конфліктів тощо. Дискримінація може також мати місце на стадії розлучення або заповіту. Тому розгляд гендерних аспектів у земельних відносинах та профілактика можливої дискримінації може зробити істотний позитивний вплив на стан земельних відносин в Україні, економічного розвитку і прав людини. Крім того, Добровільні керівні принципи FAO, Глобальні Ініціативи по Земельним Індикаторам (GLI) та Глобальні Цілі розвитку 2015 акцентують увагу на гарантуванні рівності прав чоловіків і жінок. Ці показники допоможуть краще інтегрувати Україну у світовий процес розвитку.

Джерела даних: Даних за цим показником наразі не існує. Однак гендерний показник може бути доданий як обов'язкове поле в анкеті зареєстрованої особи. Як альтернатива для зареєстрованого майна може бути виконано порівняння чоловічого й жіночого імен за словником. Нарешті, реєстраційні данні можуть бути об'єднані з податковим реєстром, де вказано стать.

Періодичність звітності: щорічно.

Н. Базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць

Показники: Загальна площа, кількість ділянок за видами землекористування та формою власності, наявне населення, кількість суб'єктів господарювання.

Обґрунтування: Співставлення інформації між різними за розмірами адміністративними одиницями вимагає нормування (на одиницю площі, одного власника, тощо) або статистичного зважування на відповідні розміри адміністративних одиниць.

Джерела даних: Державна служба статистики України є джерелом даних про чисельність наявного населення й суб'єктів господарювання. Державні статистичні форми 6-зем, 2-зем надають інформацію про загальний обсяг земель у кожному районі. Альтернативним джерелом може бути картографічна основа Земельного кадастру (із зазначенням кадастрових кварталів) або інвентаризація земель.

Періодичність звітності: щорічно.

Замітка про просторове агрегування та рівні звітності:

Усі показники наведено окремо на рівні району / міста, регіону (області, АР Крим) та на національному рівні (а також, якщо можливо, за статтю власників).

Результати моніторингу земельних відносин в Україні: 2014- 2015

Цей розділ надає результати пілотного впровадження Моніторингу, яке проводилися протягом квітня-грудня 2015 р, та надає характеристику стану земельних відносин в Україні на 2014 р – першу половину 2015р.

А. Стан земельної реформи

Основні показники земельної реформи допомагають відстежувати хід її реалізації та відповідні зміни, які відбуваються на ринку земель (увага приділяється переважно землям сільськогосподарського призначення). Стратегія розвитку сільського господарства й сільських територій в Україні на 2015-2020 роки визначає три основні напрямки земельної реформи, кожен із яких має певний набір показників моніторингу. Цими напрямками є: Реалізація повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, дерегулювання економічного обігу земель, сталого землекористування та консолідації землеволодіння та землекористування; Посилення та розвиток системи кадастру та реєстрації прав власності на нерухоме майно; Забезпечення й захист прав на земельні ділянки. У цьому розділі ми представимо тільки ті показники, які не входять до інших функціональних напрямків управління земельними ресурсами.

Напрямок реформ №1: Реалізація повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, дерегулювання економічного обігу земель, сталого землекористування та консолідації землеволодіння та землекористування

Кількість адміністративних одиниць із визначеними межами

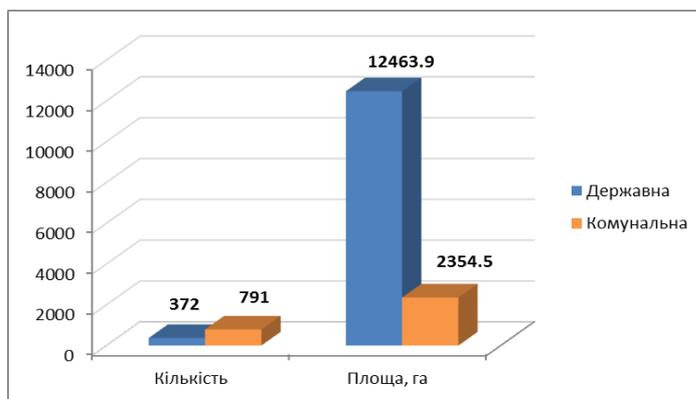
Згідно з даними Держгеокадастру існує 50 населених пунктів з офіційно встановленими та зареєстрованими межами з-поміж 29772 населених пунктів в Україні (згідно з даними Державної служби статистики України), включаючи міста, селища міського типу та села. З них 21 населений пункт знаходиться в Одеській області, 13 в Рівненській, 6 в Сумській, 3 в Тернопільській, 2 в Черкаській та по одному в Київській, Івано-Франківській, Полтавській, Харківській та Чернігівській. Загальна територія цих населених пунктів складає всього близько 24 122 га. Однак у більшості районів і міст, а також у всіх областей існують формально встановлені межі. Питання визначення меж ускладнюється адміністративною реформою, оскільки сільські ради знаходяться в процесі консолідації в територіальні громади, а їхню кількість буде зменшено.

Кількість та відносна площа земельних ділянок у державній та комунальній власності, орендованих через аукціони

Протягом 2014 року та перших 2-х кварталів 2015 через аукціони було продано право оренди: 702 ділянок сільськогосподарських земель (14 415 га) і 461 ділянок земель несільськогосподарського призначення (403 га).

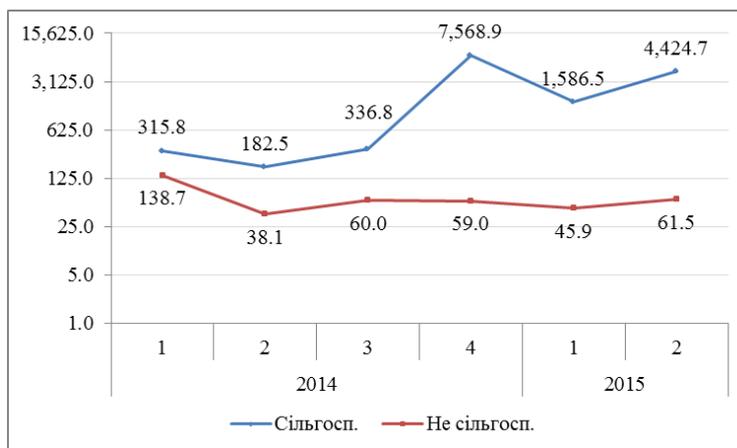
Графік 1 показує, як кількість і площа розподіляються між державною і муніципальною формами власності. У той час, як за кількістю земельних ділянок аукціони прав оренди ділянок муніципальної власності переважають, за площею землі державної форми передаються в оренду більш активно. Це відбувається тому, що сільськогосподарські землі складають 99% земель у державній власності, у той час як у власності муніципалітетів більше несільськогосподарських земель, а саме 58%, які, зазвичай, мають меншу площу.

Графік 1 - Кількість і площа земельних ділянок державної та муніципальної форми власності, надані в оренду через аукціони в Україні, 2014-Липень 2015



Графік 2 ілюструє динаміку торгів.

Графік 2 – Площа сільськогосподарських і несільськогосподарських земель, орендованих через аукціони по кварталах, 2014-Липень 2015 (в га)

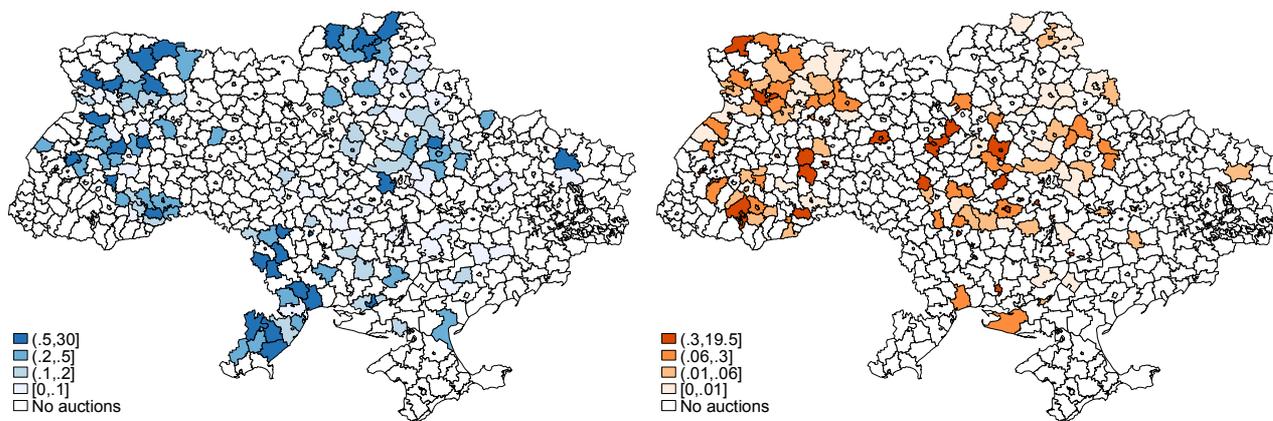


Таблиця 1 надає інформацію за районами з високим відсотком земель, які були надані в оренду через аукціони (у порівнянні із загальною площею орендованої землі в районі відповідно до загальної статистичної звітності за формою 2-зем). Карта 1 показує розподіл земель, орендованих через аукціони за районами.

Таблиця 1 – Райони з найбільшим відсотком земель, переданих в оренду через аукціони, 2014-Липень 2015

		Райони з найвищим %
Райони	Земель сільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 0.07%)	Комінтернівський (Одеська) – 2.6 Костопільський (Рівненська) – 2.3 Красноокнянський (Одеська) – 2.2
	Земель несільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 0.06%)	Городоцький (Хмельницька) – 15.4 Хотинський (Чернівецька) – 3.8 Луцький (Волинська) – 3.4
Міста	Земель сільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 0.10%)	Каховка (Херсонська) – 29.1 Первомайськ (Миколаївська) – 17.7 Херсон (Херсонська) – 1.5
	Земель несільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 0.05%)	Борислав (Львівська) – 3.7 Орджонікідзе (Дніпропетровська) – 2.4 Хмельницький (Хмельницька) – 2.1

Карта 1 – Розподіл земель сільськогосподарського (зліва) і несільськогосподарського (справа) призначення наданих в оренду через аукціони у % до всієї площі орендованих земель, 2014-Липень 2015



Таблиця 2 наводить порівняння медіанних значень для орендної плати за га земель, наданих в оренду через аукціони за цільовим призначенням земель і формою власності. Ми бачимо, що землі комунальної власності значно дорожчі, ніж землі державної власності. Крім того, землі несільськогосподарського призначення дорожчі, ніж сільськогосподарські.

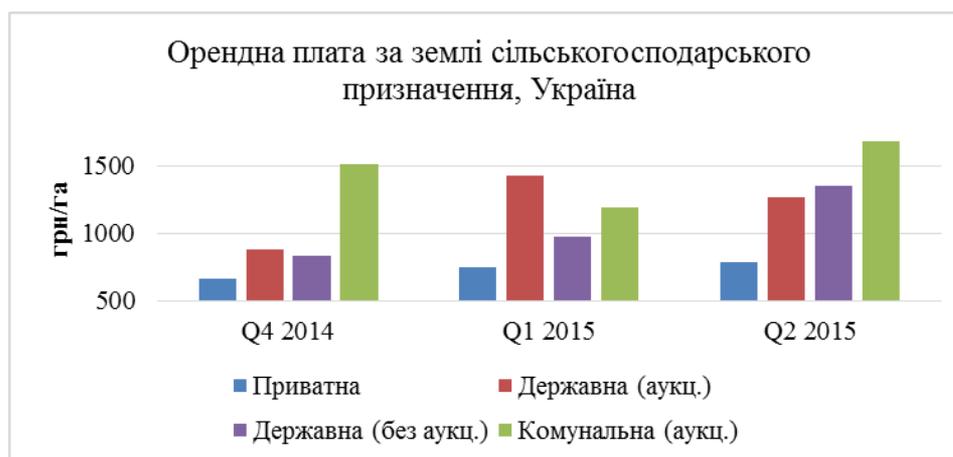
Таблиця 2 – Медіанні значення для орендної плати за га землі наданої в оренду через аукціони за цільовим призначенням земель і формою власності (тис. грн), 2014-Липень 2015

Призначення	Комунальна власність	Державна власність
Сільськогосподарські	1.5 (37*)	0.9 (90)
Несільськогосподарські	87.1 (126)	10.3 (4)

*кількість спостережень в дужках

Для порівняння, ціни оренди сільськогосподарських земель за формою власності та формою проведення торгів показує Графік 3. У більшості випадків орендна плата, яка визначається через аукціон, є більшою. Більш детальну інформацію про ринок оренди наведено в розділі С.

Графік 3 – Порівняння орендної плати для земель сільськогосподарського призначення, 2014-Липень 2015 (грн/га)

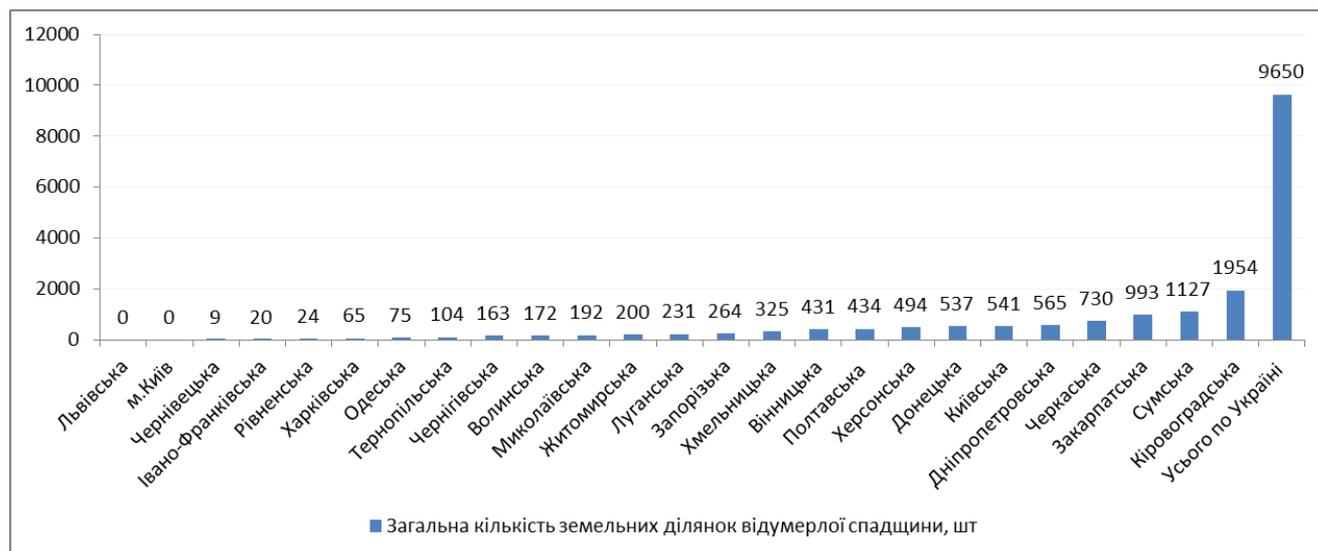


Кількість та відносна площа ділянок відумерлої спадщини

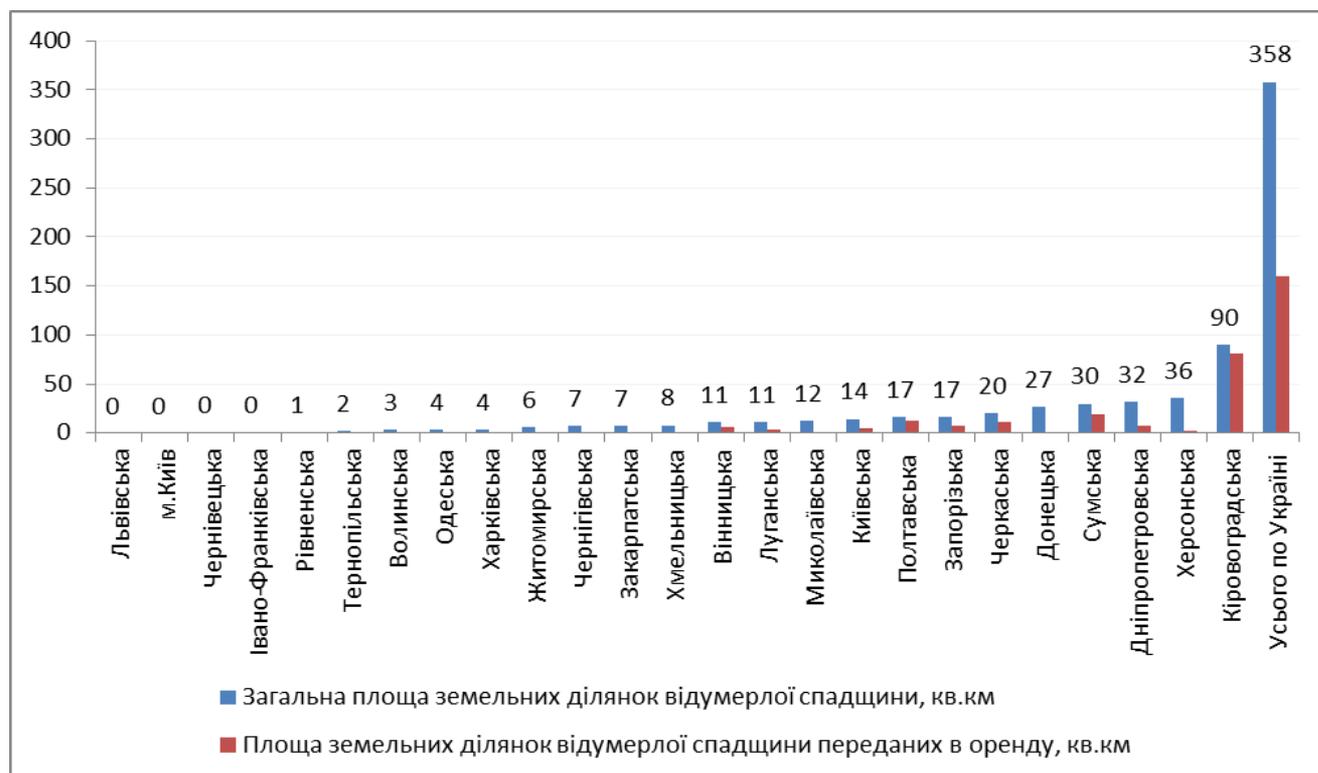
Інформація щодо ділянок відумерлої спадщини була надана Держгеокадастром у розрізі областей станом на листопад 2015 року. Усього в Україні зафіксовано 9 650 ділянок відумерлої спадщини загальною площею 35 802.5 га. Майже 45% таких земель передано в оренду.

На наступних графіках (Графік 4 та 5) показано розподіл ділянок відумерлої спадщини за областями. Найбільша кількість таких ділянок у Кіровоградській, Сумській та Закарпатській областях. Найбільша площа таких земель у Кіровоградській, Херсонській та Дніпропетровській областях. Майже 90% таких земель у Кіровоградській області передано в оренду. У Полтавській області 79% земель відумерлої спадщини передано в оренду. У Чернівецькій, Одеській та Закарпатській областях землі відумерлої спадщини в оренду не передавались.

Графік 4 – Загальна кількість земельних ділянок відумерлої спадщини за областями



Графік 5 – Загальна площа земельних ділянок відумерлої спадщини, а також частка таких земель в оренді, у розрізі областей, кв. кв.



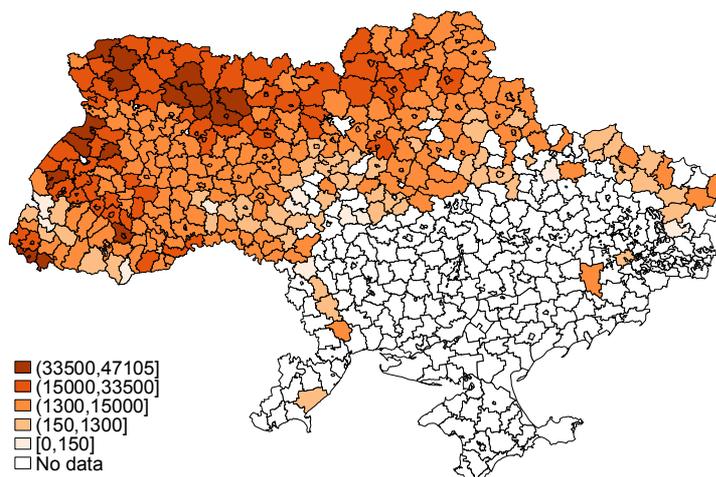
Площа зрошуваних та осушуваних земель

Дані, надані Державним агентством водних ресурсів, містять інформацію про агреговані показники за осушуваними й зрошуваними сільськогосподарськими угіддями та щодо якості осушуваних та зрошуваних систем. Ця інформація важлива для формування цін на землю, а також для прийняття політичних рішень щодо сталого використання земельних і водних ресурсів.

Станом на 1 січня 2015 року Україна мала всього 1,766,032 га зрошуваних земель (з них не поливалось 1,295,187 га – в більшості через пошкодження мережі), а осушувалось 2,955,053 га (не використовувалось 223,316 га).

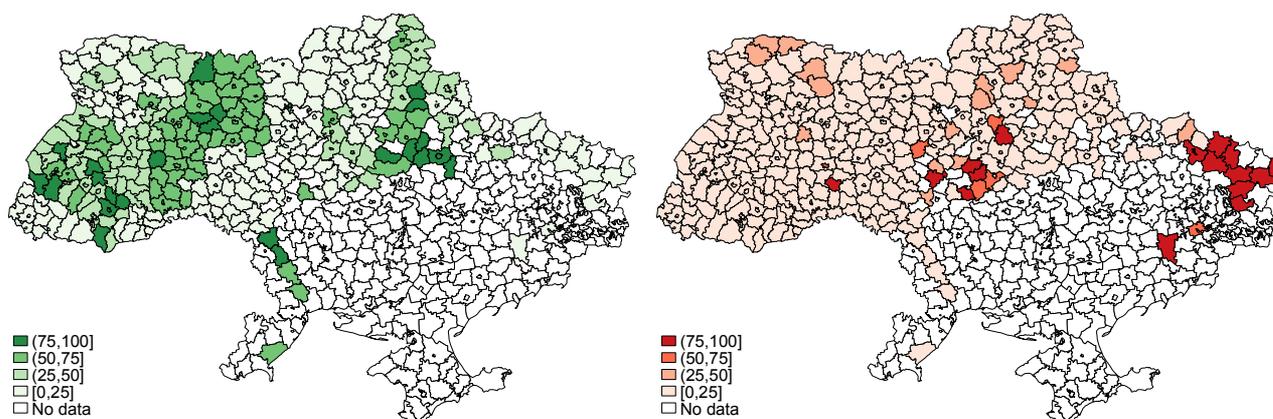
Дані щодо осушуваних систем показують, що найбільша площа сільськогосподарських угідь з осушуваними системами знаходиться в Жовківському, Сокальському й Самбірському районах Львівської області, Новоград-Волинському Житомирської області, Ковельському Волинської області і Берегівському Закарпатської області - більше 40 000 га сільськогосподарських земель із дренажними системами (див. Карта 2).

Карта 2 – Загальна площа земель сільськогосподарського призначення з осушувальними системами, 2014

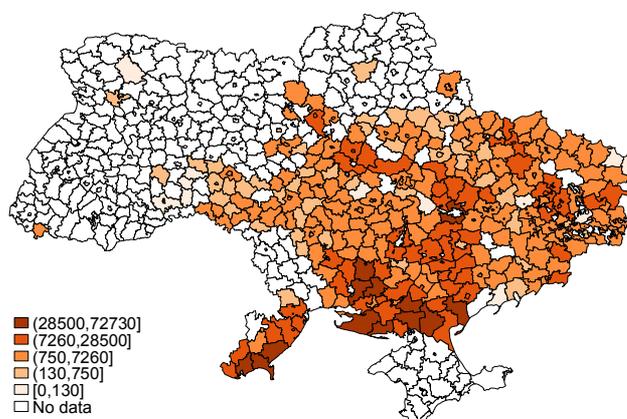


Стан земель з осушувальними системами є важливим фактором виробництва. Карта 3 показує відсоток земель з осушувальними системами в хорошому і незадовільному станах. Тільки чотири (4) райони мають 100% таких земель у хорошому стані, а саме Решетилівський і Машівський райони Полтавської області, Липоводолинський район Сумської області та Верховинський район Івано-Франківської області. У той же час, десять (10) районів мають 100% земель у незадовільному стані: Корсунь-Шевченківський та Катеринопільський райони Черкаської області, Вінковецький Хмельницької області, Слов'яносербський, Старобільський, Новоайдарський, Сватівський, Біловодський, Троїцький та Міловський райони Луганської області. Незадовільний стан земель призводить до низької продуктивності та деградації сільськогосподарських угідь.

Карта 3 – Відсоток земель з осушувальними системами в хорошому (зліва) і незадовільному (справа) стані, 2014

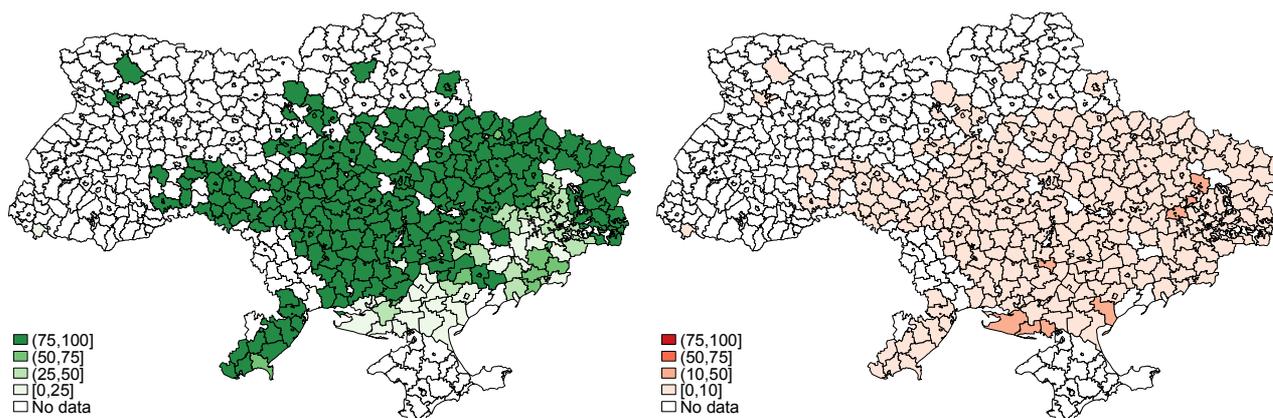


Більшість сільськогосподарських земель зі зрошувальними системами знаходяться на Півдні та Сході України. Це області ризикованого землеробства через низький рівень опадів. Райони з найбільшою площею сільськогосподарських угідь зі зрошувальними системами – Новотроїцький (72 730 га), Чаплинський та Каховський райони Херсонської області та Якимівський район Запорізької області - більше 50 000 га.



Землі зі зрошувальними системами перебувають у кращому стані, ніж землі з осушувальними системами. У 124 районах 100% зрошуваних земель перебувають у хорошому стані. Найвищий відсоток сільськогосподарських земель зі зрошувальними системами в незадовільному стані знаходяться в Каланчацькому (42,6%), Високопільському (34,3%) і Скадовському (28,1%) районах Херсонської області.

Карта 5 - Відсоток зрошувальних систем в хорошому (зліва) і незадовільному (справа) стані, 2014



Напрямок реформ №2. Удосконалення та розвиток системи кадастру й реєстрації речових прав на нерухоме майно

Кількість договорів оренди за реєстратором (нотаріуси, державні реєстратори)

25 березня 2015 набрав чинності Закон України # 247-VIII "Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення". Згідно з цим законом нотаріуси, як державні так і приватні, були уповноважені здійснювати державну реєстрацію прав, що випливають із володіння землями сільськогосподарського призначення, незалежно від нотаріального посвідчення договору, за яким таке право виникло. Метою таких змін є прискорення процесу реєстрації і зменшення черг в органах державної реєстрації. Договори оренди можна було зареєструвати в нотаріусів і раніше (з 2013 року), але тільки в окремих випадках, коли нотаріальне засвідчення угоди було обов'язковим.

Загальна кількість прав оренди, зареєстрованих нотаріусами протягом січня 2013 року - середини жовтня 2015 року, в Україні складає 5 504, у той час як реєстрації державними реєстраторами склали 803 659. Графік 6 показує динаміку реєстрації за кварталами. Ми бачимо різке збільшення реєстрацій, проведених нотаріусами (і, в той же час, зниження державних реєстрацій) починаючи з 2-го кварталу 2015 р.

Графік 6 – Кількість зареєстрованих договорів оренди за видом реєстратора по кварталах, Січень 2013-Жовтень 2015



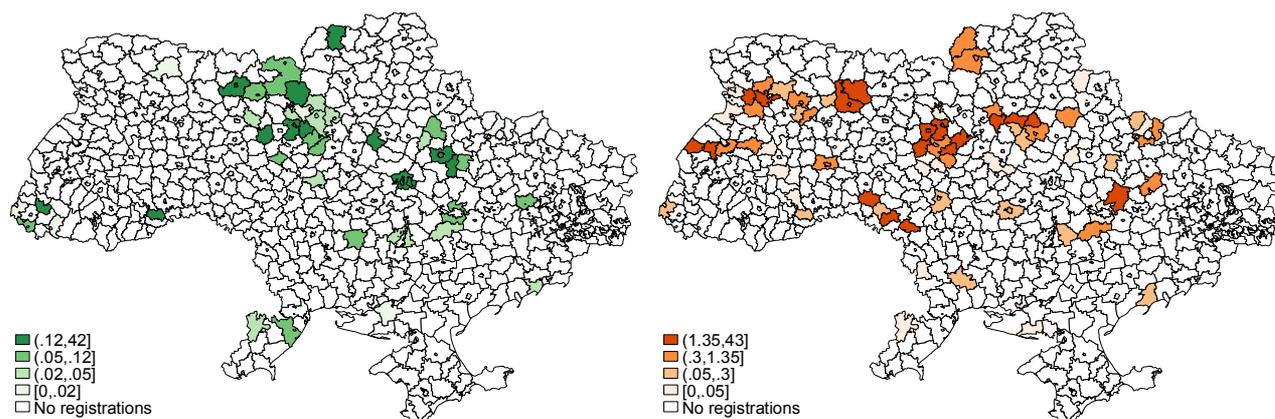
Найбільша кількість реєстрацій нотаріусами на 1000 населення за 9 місяців 2015 відбулася в таких районах: Фастівський (Київська область) - 42.71 та Крижопільський (Вінницька область) – 9.26. Більш детальна інформація надана в таблиці 3. Порівняння показників між районами допомагає визначити райони з низькими показниками, які вимагають додаткового вивчення та розробки відповідних рекомендацій.

Таблиця 3 – Райони з найбільшою кількістю реєстрації оренди виконану нотаріусами до і після прийняття закону

		Кількість реєстрацій оренди на 1000 населення	Орендована площа (у % до загальної площі землі в оренді згідно формі 2-зем)
Райони	До прийняття закону	Машівський (Полтавська) – 41.1 Коростенський (Житомирська) – 2.4 Городнянський (Чернігівська) – 1.3	Машівський (Полтавська) – 19.3 Іванківський (Київська) – 6.8 Сарненський (Рівненська) – 3.1
	Після прийняття закону	Фастівський (Київська) – 42.7 Крижопільський (Вінницька) – 9.3 Сквирський (Київська) – 7.6	Фастівський (Київська) – 12.0 Сквирський (Київська) – 1.7 Яготинський (Київська) – 1.5
Міста	До прийняття закону	Обухів (Київська) – 0.5 Ржищів (Київська) – 0.13 Бориспіль (Київська) – 0.05	Київ - 76.79 Ірпінь (Київська) – 3.9 Ржищів (Київська) – 1.1
	Після прийняття закону	Рівне (Рівненська) – 0.09 Херсон (Херсонська) – 0.003 Львів (Львівська) – 0.001	Рівне (Рівненська) – 3.4 Херсон (Херсонська) – 0.02 Львів (Львівська) – 0.01

Карта 6 показує, що в більшості районів (288 районів) не відбулося реєстрацій договорів оренди нотаріусами.

Карта 6 – Кількість договорів оренди на 1000 населення зареєстрованих нотаріусами до 2 кварталу 2015 (зліва) та після (справа)



Таблиця 4 надає інформацію про реєстрацію договорів оренди, проведену нотаріусами за регіонами. Ми бачимо, що загальне число зареєстрованих договорів оренди, проведених нотаріусами, виросло з моменту прийняття закону, але не в усіх регіонах. У Полтавській області загальна кількість реєстрацій договорів оренди, проведених нотаріусами, навпаки зменшилася. Тим не менше, у Полтавській області 50% від усіх зареєстрованих договорів оренди були зареєстровані нотаріусами. У перерахунку на душу населення найвищий показник спостерігається в Київській області (майже 1,4 реєстрацій оренди проведено нотаріусами на 1000 населення).

Таблиця 4 – Реєстрація прав оренди землі нотаріусами по регіонах України

Область	Реєстрація до 2 кварталу 2015 року	Реєстрація після 2 кварталу 2015 року	Реєстрація після 2 кварталу 2015 року на 1000 населення	Реєстрація оренди землі після 2 кварталу 2015 року, % до всіх зареєстрованих прав оренди
АР Крим	0	0	0	0
Черкаська	1	14	0.013	15.9
Чернігівська	38	58	0.075	1.8
Чернівецька	15	5	0.006	0.3
Дніпропетровська	9	124	0.089	1.2
Донецька	8	0	0	0
Івано-Франківська	0	0	0	0
Харківська	2	148	0.056	7.6
Херсонська	1	2	0.002	0.1
Хмельницька	0	50	0.042	0.6
Кіровоградська	2	3	0.003	0.5
Київ	5	0	0	0
Київська	73	2310	1.381	28.6
Луганська	1	0	0	0
Львівська	0	288	0.125	5.2
Миколаївська	0	0	0	0
Одеська	3	10	0.004	0.2
Полтавська	909	301	0.206	50.3
Рівненська	2	86	0.081	4.0
Сумська	3	1	0.001	0.2
Тернопільська	0	7	0.007	0.2
Вінницька	0	547	0.359	3.4
Волинська	0	200	0.315	6.8
Закарпатська	25	12	0.010	2.5
Запорізька	0	5	0.003	0.8
Житомирська	79	157	0.134	6.3
Всього по Україні	1176	4328	0.112	5.3

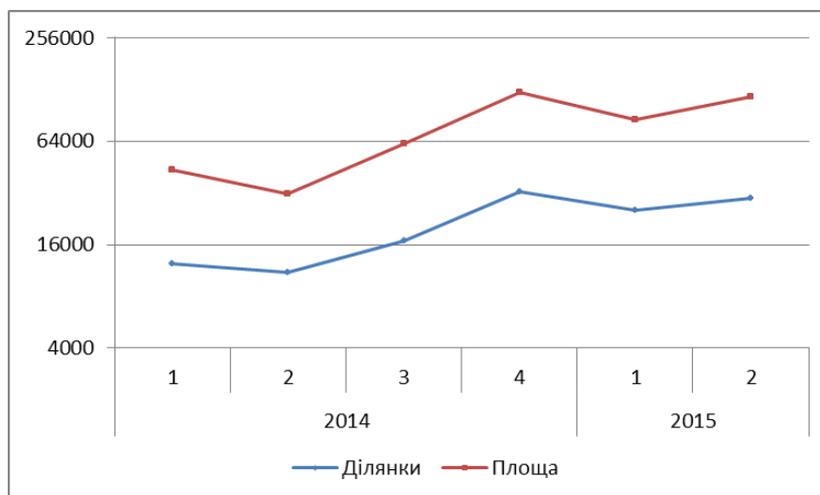
Напрямок реформ №3. Забезпечення та захист прав на земельні ділянки

Кількість ділянок та загальна площа, за якими зафіксовані помилки в кадастрових та/або реєстраційних даних

Передача інформації про земельні ділянки в електронній системі, як правило, включає в себе певні помилки. Є два основні види помилок: технічні та юридичні. Важливо відстежувати виявлені помилки й виправляти їх. Усього за 2014 та 2 квартали 2015 року були зафіксовані помилки в 124 577 ділянок (з них 15% у містах) загальною площею 462 711.8 га.

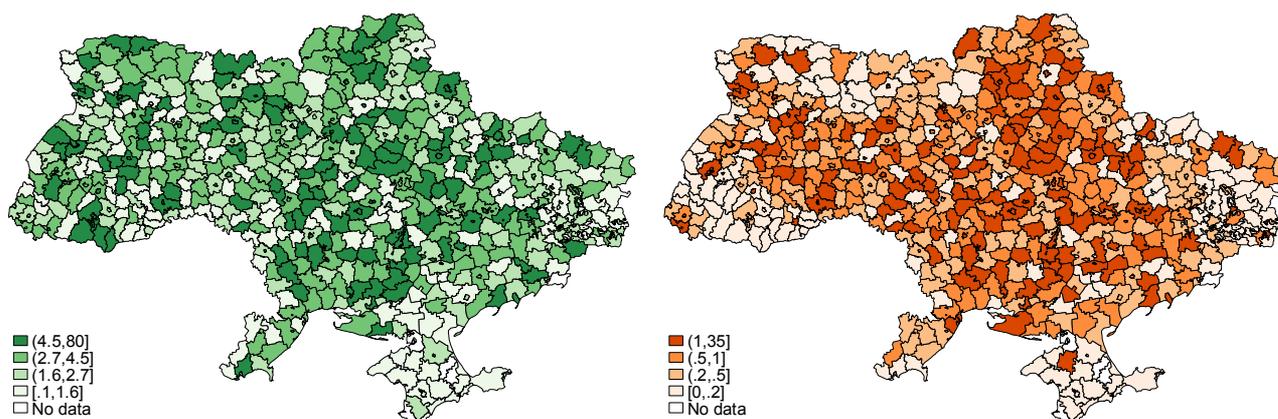
Графік 7 показує динаміку виявлення помилок Державним кадастром за кількістю та площею відповідних земельних ділянок. Спостерігається тенденція до збільшення виявлених помилок.

Графік 7 – Динаміка виявлених помилок за кварталами



Кількість виявлених помилок розподіляється за районами більш-менш рівномірно (% ділянок з помилками) (див. Карта 7). Тим не менше, є райони, які вимагають адміністративної уваги. Райони з найбільшою і найменшою кількістю виявлених помилок представлені в Таблиці 5. Перший індикатор являє собою відсоток земельних ділянок з помилками від загальної кількості зареєстрованих ділянок у Кадастрі; другий індикатор показує відсоток площі ділянок з помилками до загальної площі зареєстрованих в Кадастрі земельних ділянок (інформацію надано ДП «Центр ДЗК»).

Карта 7 – Відсоток ділянок з помилками в загальній кількості зареєстрованих ділянок (зліва) і відсоток площі з помилками в загальній площі району (за формою б-зем) (справа), 2014 – Липень 2015



Таблиця 5 – Райони з найвищим та найнижчим відсотком помилок у Кадастрі, 2014 – Липень 2015

		Найвищий %	Найнижчий %
Райони	Відсоток ділянок з виявленими помилками в загальній кількості зареєстрованих ділянок (середнє по країні – 0.7)	Новгород-Сіверський (Чернігівська) – 9.6 Бережанський (Тернопільська) – 5.6 Кегичівський (Харківська) – 5.1	Червоноармійський (Житомирська) – 0.02 Манківський (Черкаська) – 0.03 Любарський (Житомирська) – 0.05
	Відсоток площі ділянок з виявленими помилками в загальній площі району (середнє по країні – 1.2)	Савранський (Одеська) – 33.7 Драбівський (Черкаська) – 18.2 Берегівський (Закарпатська) – 17.5	Олевський (Житомирська) – 0.02 Любарський (Житомирська) – 0.02 Народицький (Житомирська) – 0.02
Міста	Відсоток ділянок з виявленими помилками в загальній кількості зареєстрованих ділянок (середнє по країні – 1.1)	Малин (Житомирська) – 6.1 Павлоград (Дніпропетровська) – 4.6 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 4.1	Березань (Київська) – 0.12 Острог (Рівненська) – 0.14 Ізмаїл (Одеська) – 0.17
	Відсоток площі ділянок з виявленими помилками в загальній площі району (середнє по країні – 1.0)	Южне (Одеська) – 26.5 Кривий Ріг (Дніпропетровська) – 20.6 Нетішин (Хмельницька) – 19.4	Біла Церква (Київська) – 0.02 Трускавець (Львівська) – 0.07 Ізмаїл (Одеська) – 0.08

*Луганська, Донецька області та АР Крим були виключені з аналізу через можливу неточність або нестачу даних.

Висновки до розділу А

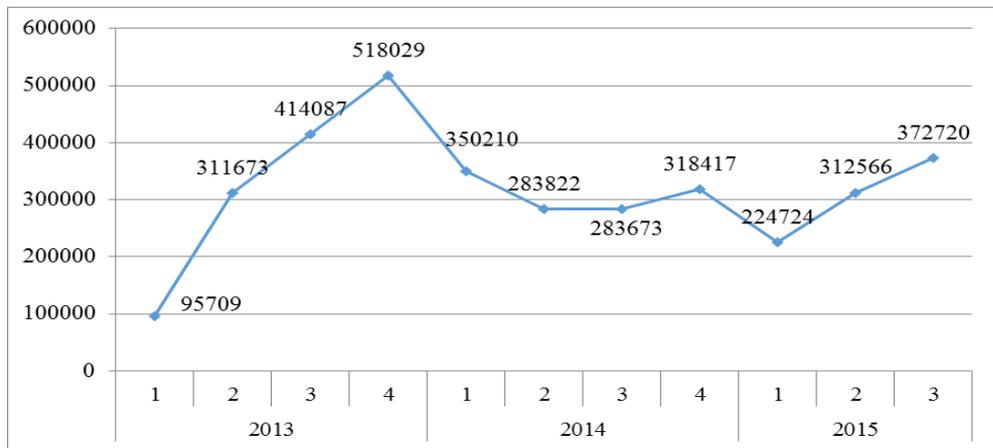
- Звіт надає базові значення показників моніторингу, які можна використовувати для визначення стану та результатів земельної реформи у майбутньому;
- Станом на жовтень 2015 р. існує 50 населених пунктів з офіційно встановленими та зареєстрованими межами з-поміж 29772 населених пунктів в Україні;
- Протягом 2014 року та перших 2-х кварталів 2015 через аукціони було продано право оренди: 702 ділянок сільськогосподарських земель (14 415 га) і 461 ділянок земель несільськогосподарського призначення (403 га) державної та комунальної форми власності. Цей показник має тенденцію до зростання;
- Усього в Україні зафіксовано 9 650 ділянок відумерлої спадщини загальною площею 35 802.5 га. Майже 45% таких земель передано в оренду;
- Загальна кількість прав оренди, зареєстрованих нотаріусами протягом січня 2013 року - середини жовтня 2015 року, в Україні складає 5 504 (з них 4 328 прав або 78.6% від загальної кількості зареєстровано починаючи з 2-го кварталу 2015 р.). За той самий період державні реєстратори зареєстрували 803 659 прав оренди.

В. Повнота офіційної реєстрації (частка зареєстрованих та відображених на карті земельних ділянок комунальної, приватної та державної власності, та відповідних прав на них)

Кількість земельних ділянок, що зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

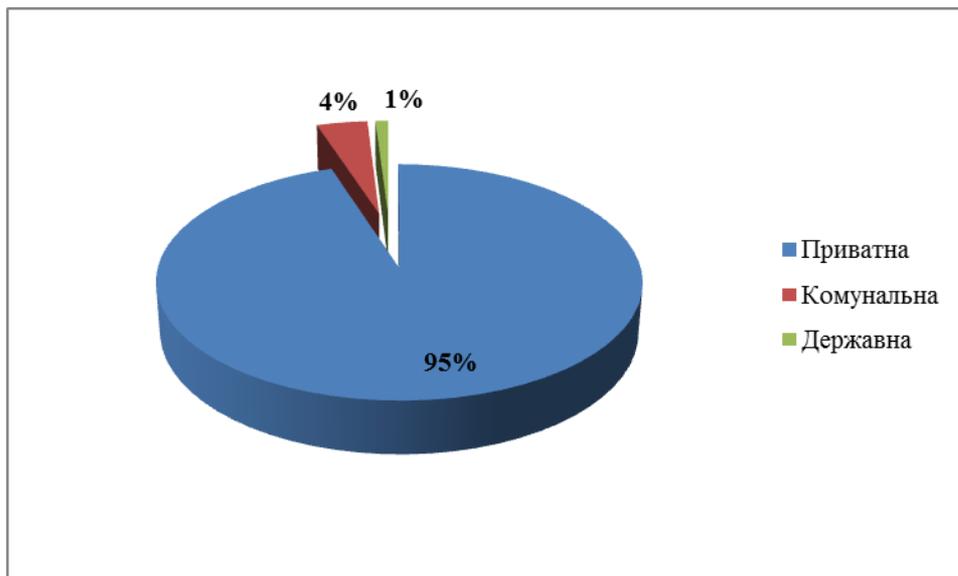
Загальна кількість реєстрацій прав на земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно протягом 2013, 2014 та 3 кварталів 2015 року складає 3 485 630 одиниць. Графік 8 показує динаміку реєстрацій з 2013 року.

Графік 8 – Динаміка реєстрації прав на землю



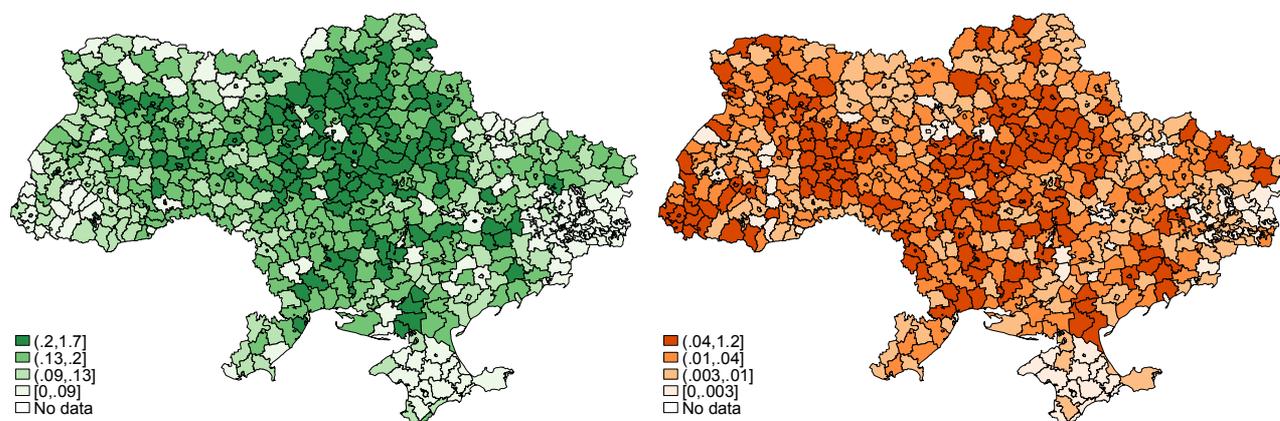
Найбільшу частку серед зареєстрованих земельних ділянок складають землі приватної власності (до 95%). Землі комунальної власності складають 4%, а державної - близько 1%. Також приблизно 0.04% складають землі у власності інших країн, міжнародних організацій та колективної власності (див. Графік 9).

Графік 9 – Доля земельних ділянок, зареєстрованих в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за формою власності

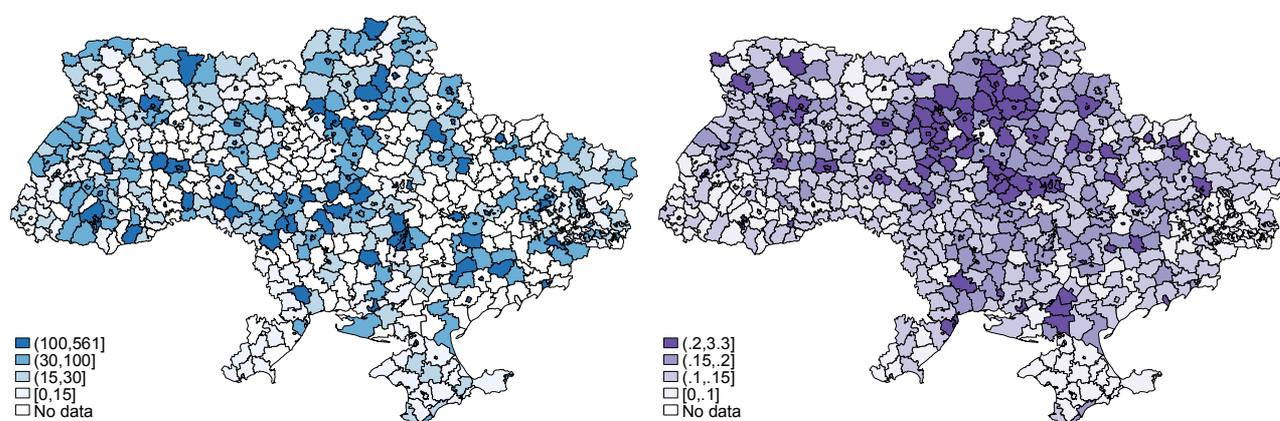


Карта 8 та Карта 9 демонструють розподіл ділянок із зареєстрованими правами. Кількість зареєстрованих ділянок було зважено на кількість землевласників та землекористувачів за формою 2-зем (наразі загальна кількість ділянок за районами невідома, але кількість землевласників та землекористувачів є пропорційною до цього значення). Найбільша частка зареєстрованих земель знаходиться в центральній частині України. Середнє значення по Україні дорівнює 0.14 ділянок на одного землевласника/користувача (з них 0.13 ділянок приватної власності). Найбільша кількість зареєстрованих ділянок знаходиться в Поліському районі Київської області (1.69 ділянки на одного землевласника/ користувача) та Кам'янець-Подільському районі Хмельницької області (1.59 ділянки). Найменші значення зафіксовані в Синельниковському районі Дніпропетровської області (див. Таблицю 14).

Карта 8 – Кількість земельних ділянок (на одного землевласника/ користувача) із зареєстрованими правами всього (зліва) та ділянки державної власності (справа)



Карта 9 - Кількість земельних ділянок (на одного землевласника/ користувача) із зареєстрованими правами для ділянок комунальної (зліва) та приватної (справа) форм власності



Таблиця 6 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю зареєстрованих земельних ділянок на одного землевласника/ користувача за формою власності

Форма власності	Найбільша кількість	Найменша кількість
Всього (середнє національне значення – 0.15)	Драбівський (Черкаська) – 0.48 Новомиколаївський (Запорізька) – 0.46 Варвинський (Чернігівська) – 0.46	Синельникове (Дніпропетровська) – 0.02 Токмацький (Запорізька) – 0.03 Кам'янець-Подільський (Хмельницька) – 0.03
Державна (середнє національне значення – 0.02)	Семенівський (Полтавська) – 1.13 Оржицький (Полтавська) – 0.82 Козелецький (Чернігівська) – 0.66	Герцаївський (Чернівецька) – 0 Катеринопільський (Черкаська) – 0 Косівський (Івано-Франківська) – 0.0004
Комунальна (середнє національне значення – 28.0)	Гайворонський (Кіровоградська) – 270 Волочиський (Хмельницька) – 268 Василівський (Запорізька) – 243	Хустський (Закарпатська) – 1.01 Ширяївський (Одеська) – 1.1 Ренійський (Одеська) – 1.7
Приватна (середнє національне значення – 0.14)	Чаплинський (Херсонська) – 0.6 Києво-Святошинський (Київська) – 0.5 Макарівський (Київська) – 0.5	Кам'янець-Подільський р-н (Хмельницька) – 0.02 Синельниківський (Дніпропетровська) – 0.02 Токмацький (Запорізька) – 0.03

*Луганська, Донецька області та АР Крим були виключені з аналізу через можливу неточність або нестачу даних.

Таблиця 7 – Міста з найбільшою та найменшою кількістю зареєстрованих земельних ділянок на одного землевласника/ користувача за формою власності

Форма власності	Найбільша кількість	Найменша кількість
Всього (середнє національне значення – 0.09)	Кам'янець-Подільський (Хмельницька) – 1.59 Синельниківський (Дніпропетровська) – 0.56 Миколаїв (Миколаївська) – 0.47	Вознесенськ (Миколаївська) – 0.02 Дніпродзержинськ (Дніпропетровська) – 0.02 Енергодар (Запорізька) – 0.03
Державна (середнє національне значення – 0.001)	Кам'янець-Подільський (Хмельницька) – 0.17 Котовськ (Одеська) – 0.16 Комсомольськ (Полтавська) – 0.12	29 районів з 0% реєстрацій Кривий Ріг (Дніпропетровська) – 0.0001 Ірпінь (Київська) – 0.0001 Бориспіль (Київська) – 0.00009
Комунальна (середнє національне значення – 82.1)	Павлоград (Дніпропетровська) - 531 Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 443.6 Умань (Черкаська) - 421	Теплодар (Одеська) – 0.7 Ужгород (Закарпатська) – 6.2 Олександрія (Кіровоградська) – 8.3
Приватна (середнє національне значення – 0.17)	м. Кам'янець-Подільський (Хмельницька) – 2.6 Бориспіль (Київська) – 1.1 Ірпінь (Київська) – 0.97	Вознесенськ (Миколаївська) – 0.03 Болехів (Івано-Франківська) – 0.05 Дніпродзержинськ (Дніпропетровська) – 0.07

*Луганська, Донецька області та АР Крим були виключені з аналізу через можливу неточність або нестачу даних.

Кількість та площа земельних ділянок, що зареєстровані в Державному Земельному Кадастрі

У Державному Земельному Кадастрі станом на 1 грудня 2015 року було зареєстровано 16,661,051 ділянок загальною площею 41,812,127.76 га. Серед цих земель 11.8 млн. ділянок загальною площею 28.9 млн. га були перенесені з Реєстру земель, який існував до 2013 року.

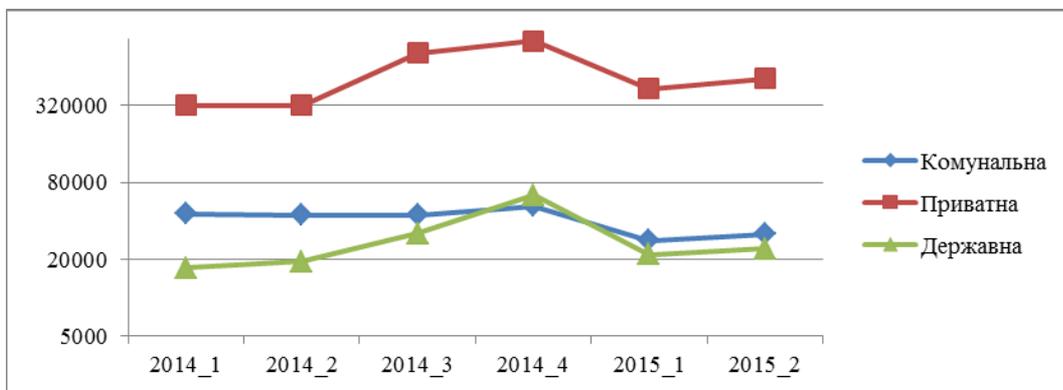
Згідно з даними Кадастру кількість зареєстрованих земельних ділянок протягом 2013го та 2 кварталів 2015 року складає 4,829,598 ділянок загальною площею 12,937,676 га. На Графіку 10 показано динаміку реєстрацій у Кадастрі за 2014 та 2 квартали 2015 року (дані за 2013 рік надані без розбивки за кварталами).

Графік 10 – Динаміка реєстрацій земельних ділянок в Державному Кадастрі, 2014 та 2 квартали 2015 року



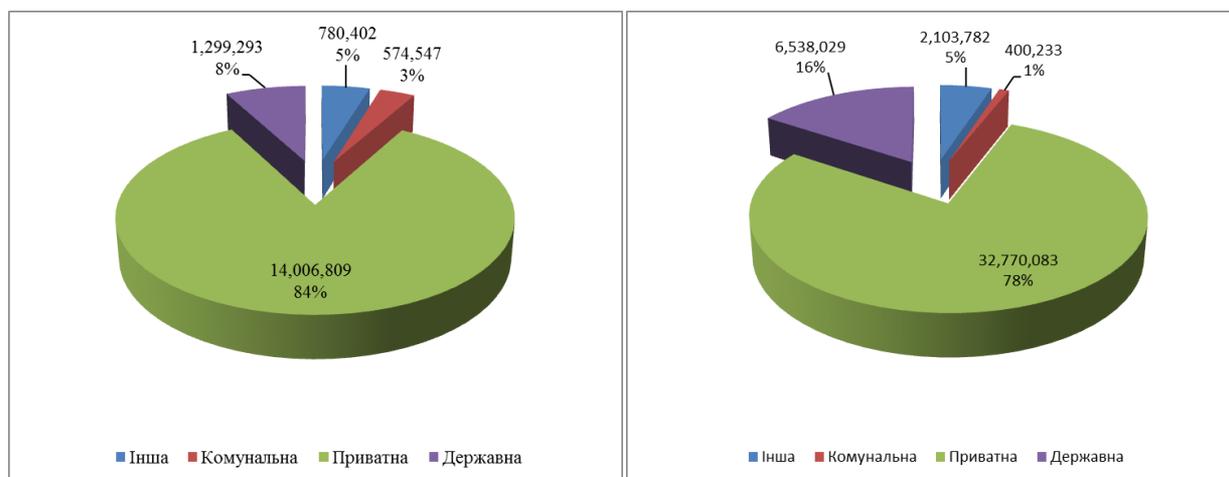
Графік 11 показує, що в 2015 році інтенсивність реєстрацій значно спала за всіма формами власності.

Графік 11 – Динаміка кількості реєстрацій за формою власності, 2014 та 2 квартали 2015 року



Графік 12 показує, як розподілені зареєстровані землі за типом власності - за кількістю та площею. Як ми бачимо, приватна форма власності привалює.

Графік 12 – Розподіл кількості (зліва) та площі (справа) земельних ділянок, що зареєстровано в Державному Кадастрі за формою власності



У наступній таблиці виділено райони з найбільшою та найменшою площею зареєстрованих земель (у % до площі, зазначеної у формі 2-зем). Слід зазначити, що, за даними Держгеокадастру, у 61 районі зареєстровано більше 100% земель. Це може бути викликано або помилками у формі 2-зем (найбільш імовірно), або неточністю даних Земельного кадастру. Для цього аналізу, ми вважатимемо ці дані такими, що вимагають перевірки, та виключаємо відповідні райони з таблиці результатів.

Таблиця 8 – Райони з найбільшим та найменшим % земель, зареєстрованих в Державному Кадастрі, за формою власності

	Зареєстровано найбільше (%)	Зареєстровано найменше (%)
Всього (середнє національне значення – 55.3%)	Бобровицький (Чернігівська) – 99.6 Обухівський (Київська) – 98.1 Шишацький (Полтавська) – 96.0	Великобerezнянський (Закарпатська) – 2.7 Перечинський (Закарпатська) – 3.9 Рожнятівський (Івано-Франківська) – 5.9
Державна (середнє національне значення – 24.0%)	Межевський (Дніпропетровська) – 95.2 Криничанський (Дніпропетровська) – 91.5 Павлоградський (Дніпропетровська) – 76.4	Путильський (Чернівецька) – 0.03 Перечинський (Закарпатська) – 0.09 Великобerezнянський (Закарпатська) – 0.2
Приватна (середнє національне значення – 70.6%)	Житомирський (Житомирська) – 98.7 Овідіопольський (Одеська) – 98.2 Броварський (Київська) – 97.8	Воловецький (Закарпатська) – 7.8 Міжгірський (Закарпатська) – 9.2 Великобerezнянський (Закарпатська) – 10.2

*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з аналізу; землі комунальної форми власності розглядаються окремо

Таблиця 9 – Міста з найбільшим та найменшим % земель, зареєстрованих в Державному Кадастрі, за формою власності

	Зареєстровано найбільше (%)	Зареєстровано найменше (%)
Всього (середнє національне значення – 52.1)	Люботин (Харківська) – 89.6 Рівне (Рівненська) – 87.5 Дрогобич (Львівська) – 79.9	Болехів (Івано-Франківська) – 7.5 Славутич (Київська) – 9.5 Котовськ (Одеська) – 10.5
Державна (середнє національне значення – 23.0%)	Полтава – 88.8 Лебедин (Сумська) – 69.1 Черкаси (Черкаська) – 51.7	Болехів (Івано-Франківська) – 0.35 Київ – 0.53 Вознесенськ (Миколаївська) – 0.58
Приватна (середнє національне значення – 81.8%)	Коростень (Житомирська) – 99.6 Олександрія (Кіровоградська) – 98.1 Лебедин (Сумська) – 93.4	Болехів (Івано-Франківська) – 21.0 Вознесенськ (Миколаївська) – 23.4 Лубни (Полтавська) – 23.5

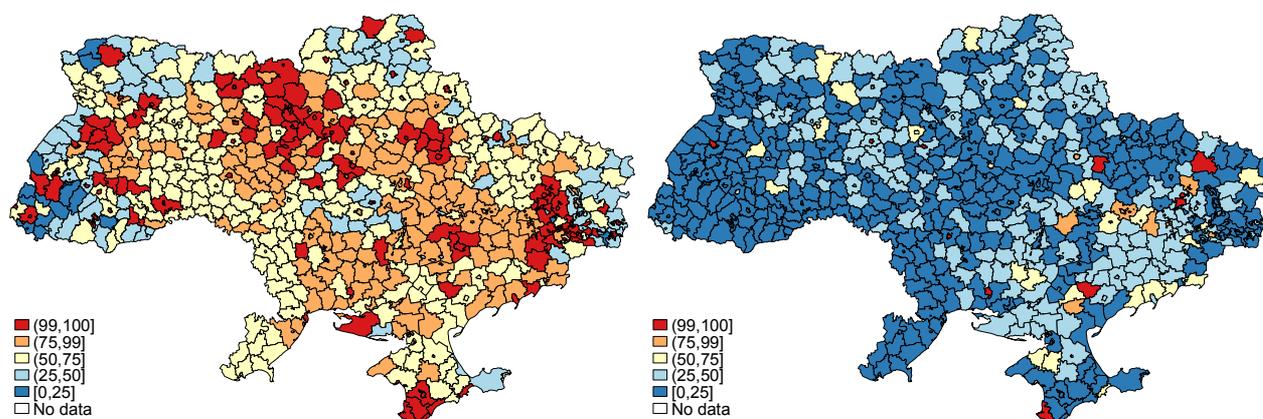
*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з аналізу; землі комунальної форми власності розглядаються окремо

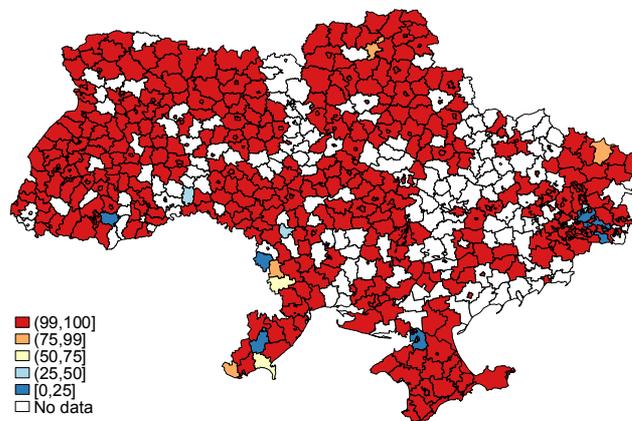
Окремо слід виділити землі комунальної форми власності. Тільки в 19 адміністративних одиницях відсоток зареєстрованих комунальних земель знаходиться в рамках 100%, усі інші райони показують більше 100%. Це пов'язано, перш за все, з тим, що згідно зі змінами, що були внесені до Земельного кодексу від 6 вересня 2012 року (№ 5245-VI від 06.09.2012) та від 14 травня 2013 року (№ 233-VII від 14.05.2013), усі землі в межах населених пунктів, окрім земель приватної форми власності та державної форми власності (які не підлягають передачі), необхідно вважати землями комунальної власності. Таким чином, у статистичній формі 2-зем збереглися старі дані щодо площі земель комунальної власності, а згідно з реєстраціями (які почалися в 2 півріччі 2013 року) таких земель значно більше.

Що стосується загальної кількості земельних ділянок, то в Державному Кадастрі по Україні було зареєстровано в середньому 0.65 земельних ділянок на одного землевласника.

На картах 25-26 показано відсоток земель, що зареєстровано за регіонами, за формою власності. Червоним на картах виділені райони, де площа зареєстрованих земель складає більше 100% відповідної форми власності за формою 2-зем.

Карта 10 – Відсоток земель, що зареєстровано в Державному Кадастрі у приватній (зліва) та державній (справа) власності.



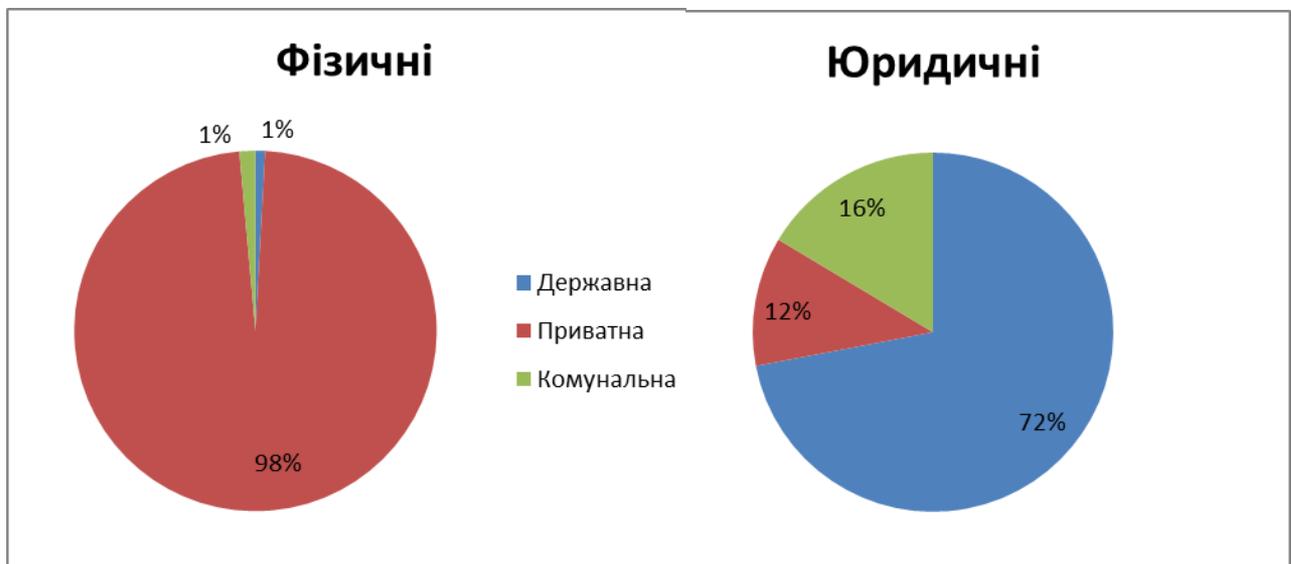


Кількість зареєстрованих землевласників

За даними ДП «Центр ДЗК», станом на 1 грудня 2015 року в Україні нараховується 15,854,195 власників земельних ділянок, з яких 1,395,480 юридичних осіб (8.8%). За формою власності, 90% землевласників мають землю у приватній власності, 7% розпоряджаються землями державної форми власності і 3% землями комунальної форми власності. Кількість зареєстрованих землевласників та землекористувачів складає 63% від загальної кількості, яка зазначається у формі 2-зем.

Два відсотки земель державної та комунальної власності, які одночасно є у власності фізичних осіб, є помилковими і потребують виправлення. Що стосується юридичних осіб, то серед них 72% є користувачами земель державної форми власності, 16% - земель комунальної власності і лише 12% мають землю у приватній власності (Графік 13).

Графік 13 – Розподіл кількості землевласників за формою власності серед фізичних та юридичних осіб



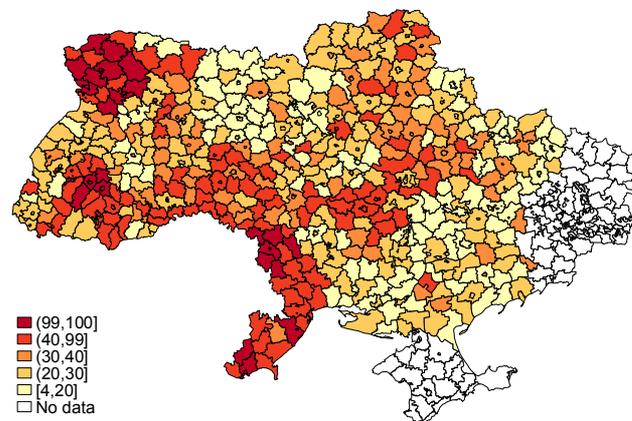
Кількість землевласників, які мають індивідуальний податковий номер (ІПН)

Для того, щоб об'єднувати бази даних різних державних установ, необхідні ідентифікаційні данні, за якими буде проведено співставлення. Для об'єднання даних Держгеокадастру та Державної фіскальної служби таким полем може слугувати індивідуальний податковий номер та кадастровий номер ділянки.

Держгеокадастром були надані дані за 2014 та 2 квартали 2015 року поквартально, тобто дані не є повними. Всього в Україні зареєстровано 4,854,917 землевласників з вказаним номером ПН, що становить 33.4% від загальної кількості зареєстрованих землевласників (загальна кількість зареєстрованих землевласників-фізичних осіб – 14,519,168 осіб)

Двадцять шість (26) районів має більше 100% землевласників, які мають індивідуальний податковий номер, згідно з даними Держгеокадастру (Карта 12). Для аналізу вони були змінені на 100%, але ці дані потребують перевірки. Найменший відсоток власників з номерами ПН спостерігається в районах АР Крим, Донецькій та Луганській областях. Але враховуючи ситуацію, що склалася в цих регіонах за останні два роки, співставляти дані за цими регіонами з іншими не можна. Тому ці регіони було виключено з аналізу.

Карта 12 - Відсоток землевласників, які мають індивідуальний податковий номер (ПН), 2014 та 2 квартали 2015 року



*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з аналізу

Лише у 10% районів більше 70% власників земель мають вказаний номер ПН. Районами з найменшим відсотком земельних ділянок, власники яких мають ПН, є: Шишацький район Полтавської області – 4.97%, Софіївський район Дніпропетровської обл. – 5.80%, Черняхівський район – 6.93%. Найбільший відсоток землевласників мають номер ПН в таких районах як Шацький (Волинська) – 98.89%, Савранський (Одеська) – 98.75% та Біляївський район (Одеська) – 98.59. Серед міст найбільше землевласників мають ПН: Новодністровськ (Чернівецька) – 98.68%, Теплодар (Одеська) – 94.19%, Котовськ (Одеська) – 91.33%; найменше у Люботині (Харківська) – 8.83%, Києві – 9.58%, Орджонікідзе (Дніпропетровська) – 9.66%.

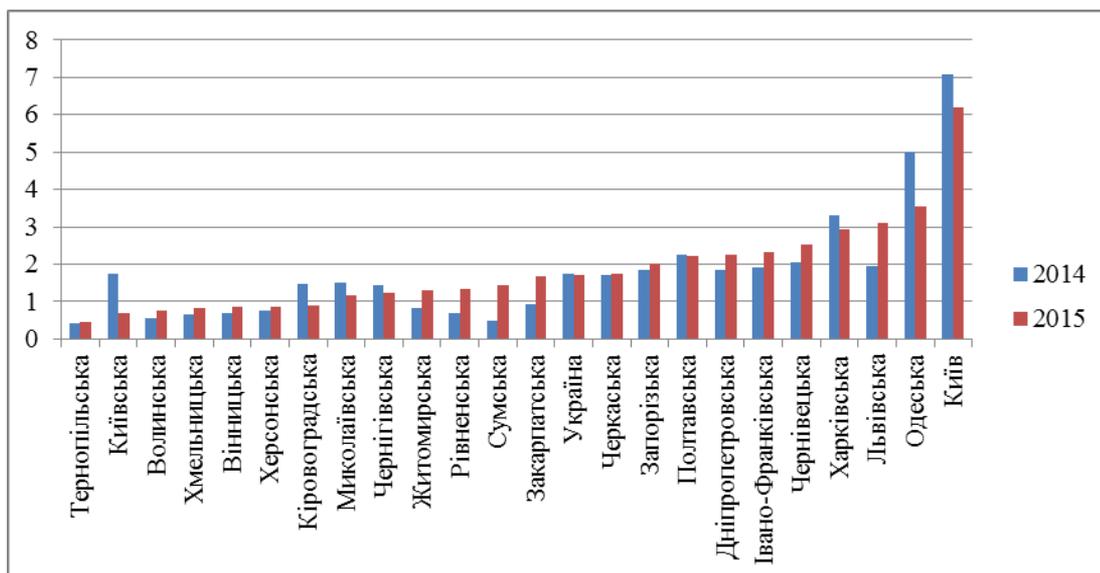
Необхідно поповнювати базу даних кодів ПН землевласників. Це дозволить об'єднувати інформацію щодо земельних ділянок в автоматичному режимі з даними багатьох установ, таких як Державна фіскальна служба та Державна судова адміністрація.

Середній час, витрачений на первинну реєстрацію земельної ділянки

Середній час, витрачений на первинну реєстрацію земельних ділянок, показує, наскільки ефективно працює система реєстрації земельних ділянок на місцевому рівні. Розгляд цього показника за районами допоможе виявити найменш та найбільш ефективні райони. У середньому по країні цей показник склав 1.6 діб у 2014, а у 2015 1.8 діб.

Розподіл середнього часу на реєстрацію за областями ілюструє Графік 14. Ми бачимо, що регіоном з найбільшим часом реєстрації є Київ, де середній час складає більше 6 діб у 2015р. Це може бути пов'язано з великим попитом або з неефективним використанням часу. Також досить довго реєструються земельні ділянки в Одеській та Львівській областях. Найбільш ефективні області – Волинська, Тернопільська, Вінницька та Хмельницька, де середній час реєстрації за обидва роки не перевищує 1 добу.

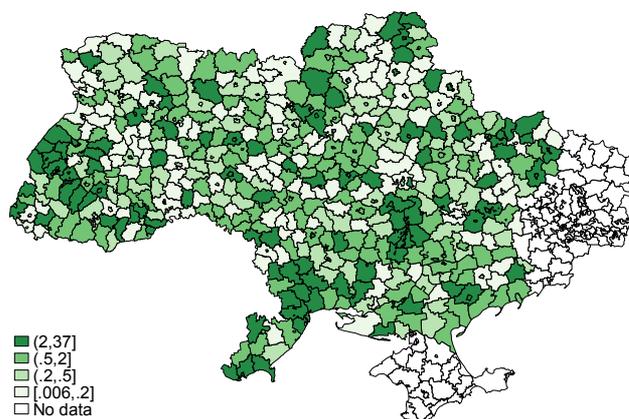
Графік 14 – Середній час, витрачений на первинну реєстрацію земельної ділянки (діб) за областями за 2014 та 2015 роки



*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

Якщо розглянути час на первинну реєстрацію за районами, то за 2015 рік він змінюється від 0.006 доби (що є близько 8 хвилин) у Народицькому районі Житомирської області до 36.3 діб у Миргороді Полтавської області. Карта 13 показує розподіл по Україні.

Карта 13 - Середній час, витрачений на первинну реєстрацію земельної ділянки (діб) за районами, 2015 рік



*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

Таблиця 10 надає перелік районів з найбільш та найменш ефективною реєстрацією земельних ділянок.

Таблиця 10 – Райони з найбільшим та найменшим середнім часом, витраченим на первинну реєстрацію земельної ділянки, 2015 рік

	Райони з найменшим середнім часом реєстрації (діб)	Райони з найбільшим середнім часом реєстрації (діб)
Райони (середнє національне – 1.6)	Народицький (Житомирська) – 0.006 Саратський (Одеська) – 0.008 Нововоронцовський (Херсонська) – 0.008	Яворівський (Львівська) – 14.6 Кіцманський (Чернівецька) – 13.8 Миргородський (Полтавська) – 12.8
Міста (середнє)	Славутич (Київська) – 0.01 Знам'янка (Кіровоградська) – 0.01	Миргород (Полтавська) – 36.3 Сміла (Черкаська) – 11.8

національне – 2.3)	Нетішин (Хмельницька) – 0.02	Кривий Ріг (Дніпропетровська) – 11.8
--------------------	------------------------------	--------------------------------------

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

Скорочення часу на первинну реєстрацію земельних ділянок сприятиме збільшенню частки зареєстрованих у Земельному Кадастрі, а також підвищить рівень позитивного ставлення користувачів до послуг системи Державного Кадастру. Створення єдиної інформаційної системи реєстрації у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно може стати важливим кроком у цьому напрямку, а постійний моніторинг цього показника допоможе вирішувати проблеми на місцевому рівні.

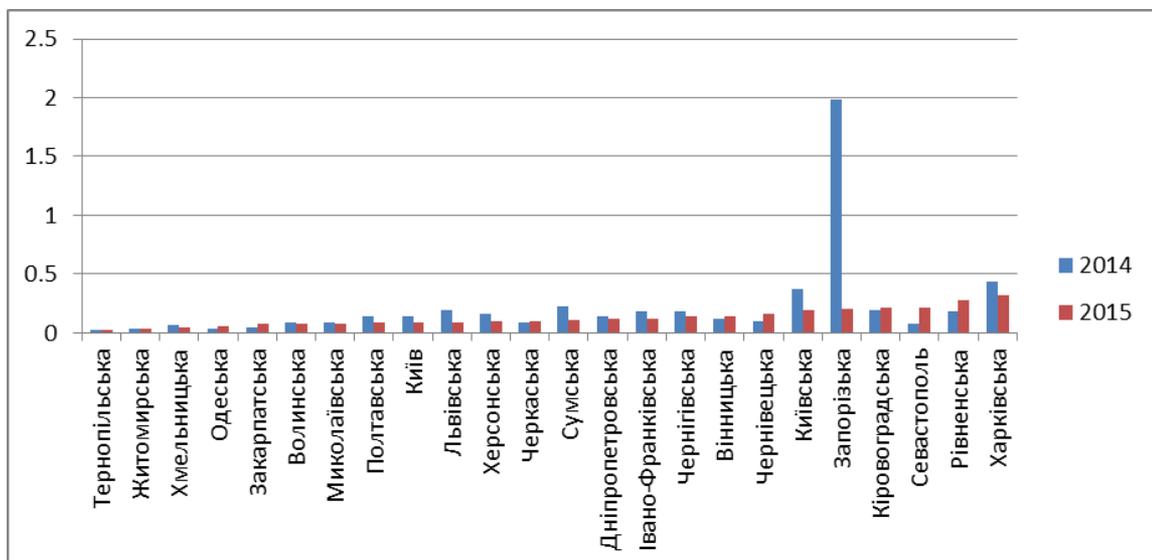
Середній час, витрачений на надання витягу

Витяг з Кадастру необхідний при укладенні будь-яких договорів щодо земельної ділянки (купівля-продаж, оренда, дарування, тощо). Отримання витягу про земельну ділянку – найпопулярніша послуга у сфері земельних відносин. Щорічно в Україні за заявами громадян видається близько мільйона витягів¹.

У середньому по Україні час на надання витягу складав 0.2 доби у 2014 та 0.1 доби у 2015 році.

Графік 15 показує середній час, витрачений на надання витягу, за областями та в динаміці за роками. Надання витягу в середньому за областями становить не більше ніж пів доби (за винятком показника в Запорізькій області в 2014 році). Також ми бачимо, що в більшості областей спостерігається тенденція до зниження часу, витраченого на надання витягу. Найшвидше витяг можна отримати в Тернопільській, Житомирській та Хмельницькій областях – на це знадобиться близько години. Найдовше доведеться чекати у Харківській та Рівненській областях – близько 7 годин.

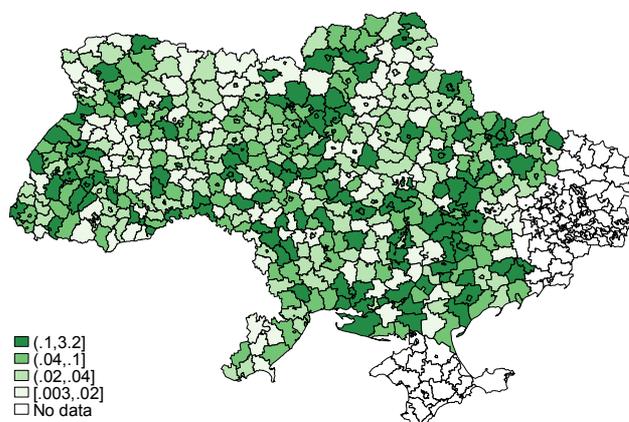
Графік 15 – Середній час, витрачений на отримання витягу (діб) за областями за 2014 та 2015 роки



*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

Середній час на надання витягу на рівні району різниться від 0.003 доби (менше 5 хвилин) у Народицькому районі Житомирської області до більше ніж 3 доби у Печенізькому районі Харківської області. Карта 14 показує загальний розподіл по Україні.

¹За даними Держгеокадастру - <http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110867>



*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

У наступній таблиці надано райони з найбільшим та найменшим часом на надання витягу.

Таблиця 11 – Райони з найбільшим та найменшим середнім часом, витраченим на первинну реєстрацію земельної ділянки, 2015 рік

	Райони з найменшим середнім часом надання витягу (діб)	Райони з найбільшим середнім часом надання витягу (діб)
Райони (середнє національне – 0.13)	Народицький (Житомирська) – 0.003 Новотроїцький (Херсонська) – 0.005 Чугуївський (Харківська) – 0.005	Печенізький (Харківська) – 3.2 Краснокутський (Харківська) – 2.5 Харківський (Харківська) – 2.4
Міста (середнє національне – 0.19)	м. Кам'янець-Подільський (Хмельницька) – 0.004 Мукачеве (Закарпатська) – 0.005 м. Орджонікідзе (Дніпропетровська) – 0.005	Бориспіль (Київська) – 1.4 Новодністровськ (Чернівецька) – 0.99 Козятин (Вінницька) – 0.84

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з даного аналізу

Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, тому для кожної нової операції доводиться проходити процедуру спочатку. Оперативність отримання таких витягів безпосередньо впливає на ефективність функціонування ринку землі. Очікується, що нещодавне введення електронної послуги з надання витягів дозволить значно зменшити цей час.

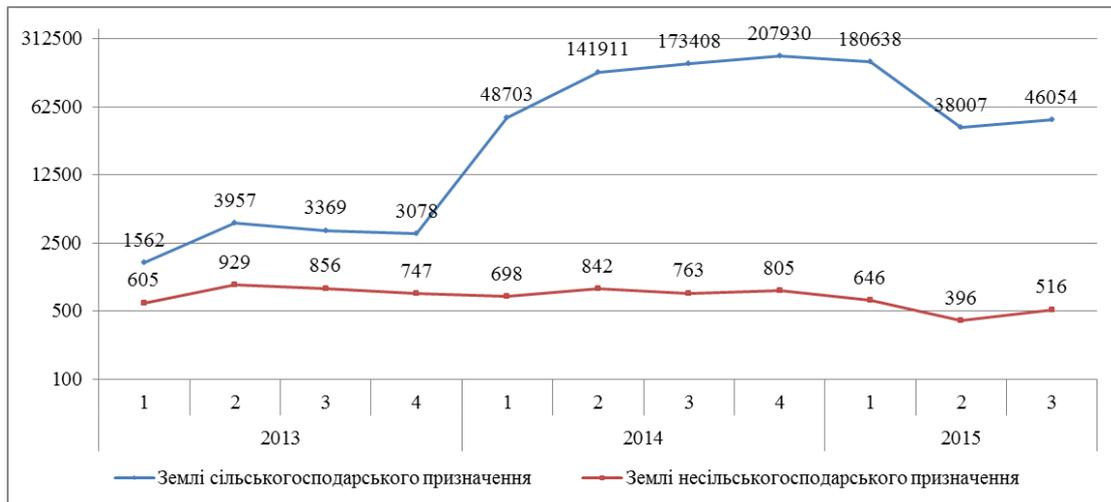
Висновки до розділу В

- У Державному Земельному Кадастрі станом на 1 грудня 2015 року було зареєстровано 16,661,051 ділянок загальною площею 41,812,127.76 га, що складає 69% території України. Проте тільки 22.6% земель державної власності зареєстровано в Кадастрі.
- Станом на 1 грудня 2015 року в Україні нараховується 15,854,195 власників земельних ділянок, з них 4,854,917 землевласників зареєстровано з вказаним номером ПІН (33.4% від загальної кількості зареєстрованих приватних землевласників).
- Загальна кількість прав власності на земельні ділянки зареєстрованих у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно станом на 3 квартал 2015 року складає 3 485 630 одиниць (20.9% від кількості земельних ділянок в Державному земельному кадастрі).

С. Кількість (і вартість) різних типів транзакцій із земельними ділянками

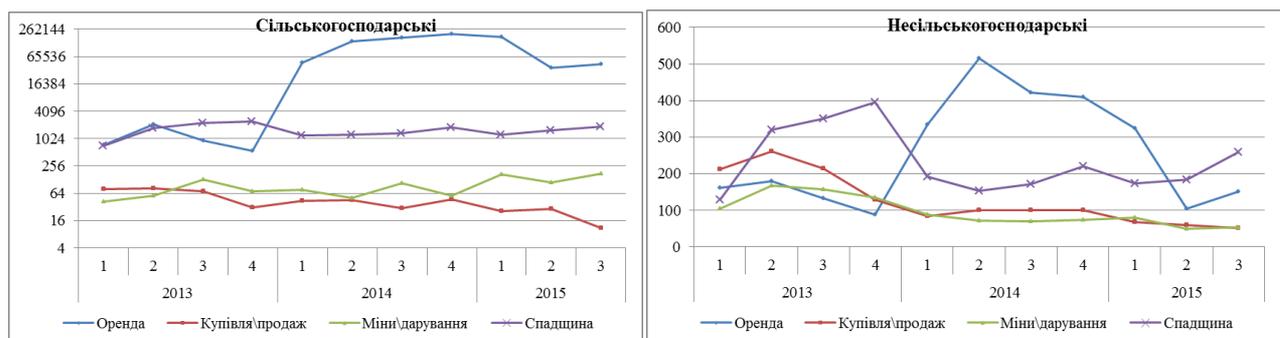
Загальна кількість транзакцій зі зміною власника або користувача земельних ділянок варіюється між 2167 у 1 кварталі 2013 до 208 735 у 4 кварталі 2014 року. Графік 16 показує динаміку загальної кількості транзакцій за кварталами окремо для сільськогосподарських та несільськогосподарських земель. Ми можемо бачити стрімке зростання кількості транзакцій з 4 кварталу 2013 року до 4 кварталу 2014 року, далі спостерігаємо падіння до 1 кварталу 2015 і більш стрімке у 2 кварталі 2015 року.

Графік 16– Загальна кількість транзакцій зі зміною власника/користувача земельної ділянки по Україні за період 2013 – 3 квартали 2015 року



Графік 17 показує динаміку окремо для різних типів транзакцій за категоріями земель. Як бачимо, лівову частку всіх транзакцій складає оренда. Досить велика частка припадає також на спадщину. Ринок купівлі/продажу не дуже активний. І якщо для сільськогосподарських земель це можна пояснити мораторієм, то для земель несільськогосподарського призначення це пов'язано з фактичною відсутністю іпотечного кредитування.

Графік 17 – Динаміка кількості транзакцій різного типу для сільськогосподарських і несільськогосподарських земель по Україні за період 2013 – 3 квартали 2015 року



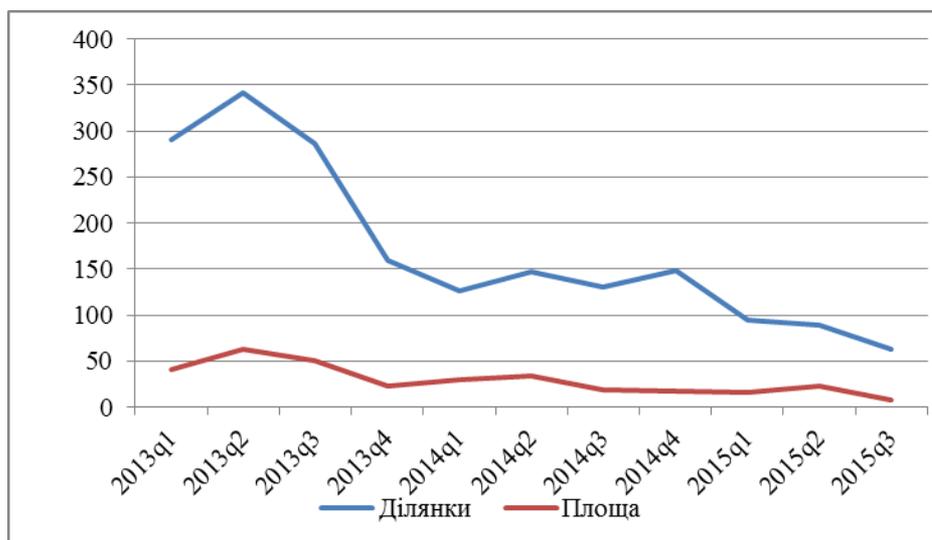
Розглянемо окремо кожний тип транзакції.

Операції купівлі-продажу

В Україні за 2013 рік було продано 1077 ділянок земель різних категорій загальною площею 177,38 га. У 2014 році їхня кількість була 560, площею 3094,89 га. За перші три квартали 2015 року всього було продано 262 земельних ділянок площею 2943,49 га. Фактично, ці данні свідчать про відсутність ринку продажу земель в Україні (площа проданих земель неспівставно мала порівняно із загальною площею земель приватної власності – 31.4 млн га).

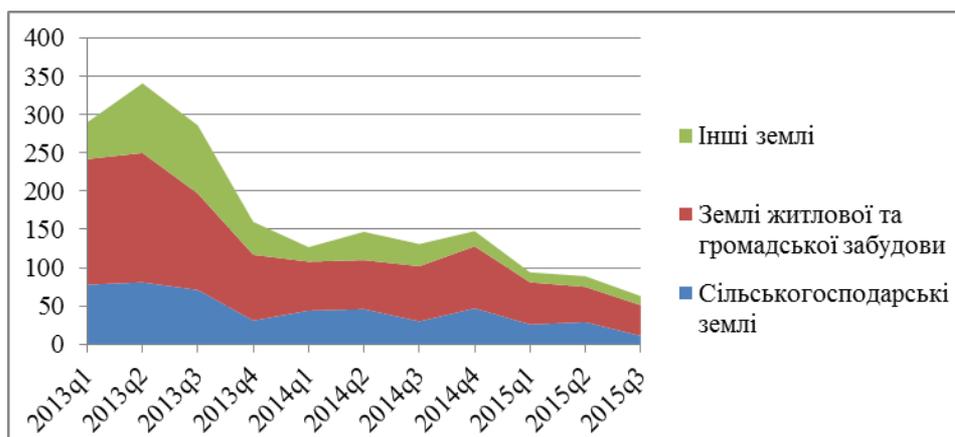
Динаміка продажів землі в Україні вказує на стабільний спадаючий тренд кількості проданих ділянок. У той же час, площа земельних ділянок, за якими відбулася купівля/продаж, варіюється протягом 2013-15рр. Відхилення, зазвичай, спричинені окремими екстремальними випадками, що спостерігаються для продажу/купівлі земель житлової та громадської забудови. За досліджуваний період подібні відхилення були відмічені в Новосанжарському районі (Полтавська область) у 2 кварталі 2014 року (площа становила 2 994.40 га) та Харківському районі (Харківська область) у 3 кварталі 2015 року (площа купленої/проданої землі 2 897.38 га). За умови нівелювання двох екстремальних значень динаміка кількості земельних ділянок та їхніх площ набувають спільного тренду, що й показує Графік 18.

Графік 18 - Загальні обсяги продажу землі на національному рівні (скориговані)



Серед усіх проданих земель найбільшу частку займають землі сільськогосподарського призначення та землі житлової та громадської забудови (Графік 19). Для показника кількості проданих ділянок динаміка залишається стабільною для всіх категорій земель.

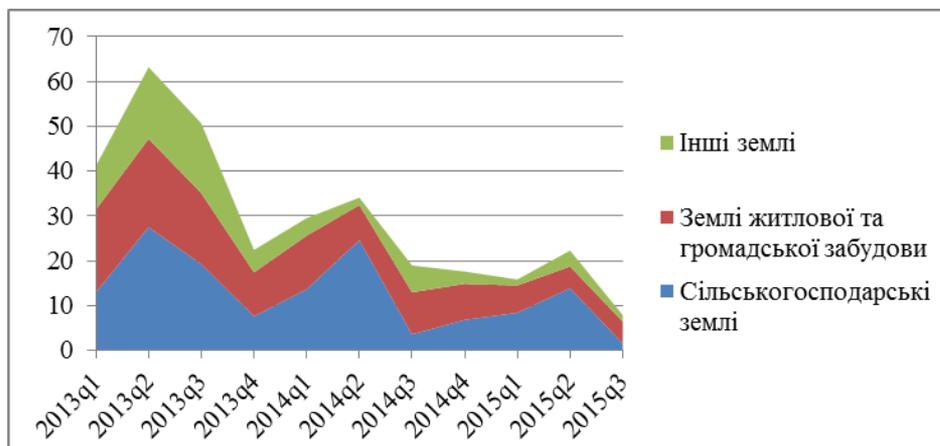
Графік 19 – Кількість земельних ділянок, з якими відбувся викуп або купівля/продаж за категоріями земель



Структура площі проданих/куплених земель за період 2013-2015 років не була стабільною за рахунок вище згаданих відхилень.

При виключенні двох спостережень, що відповідають попередньо розглянутим випадкам, було отримано наступну динаміку, яка представлена на Графіку 20.

Графік 20 – Площа земельних ділянок, з якими відбувся викуп або купівля/продаж за категоріями земель, га (скоригована)



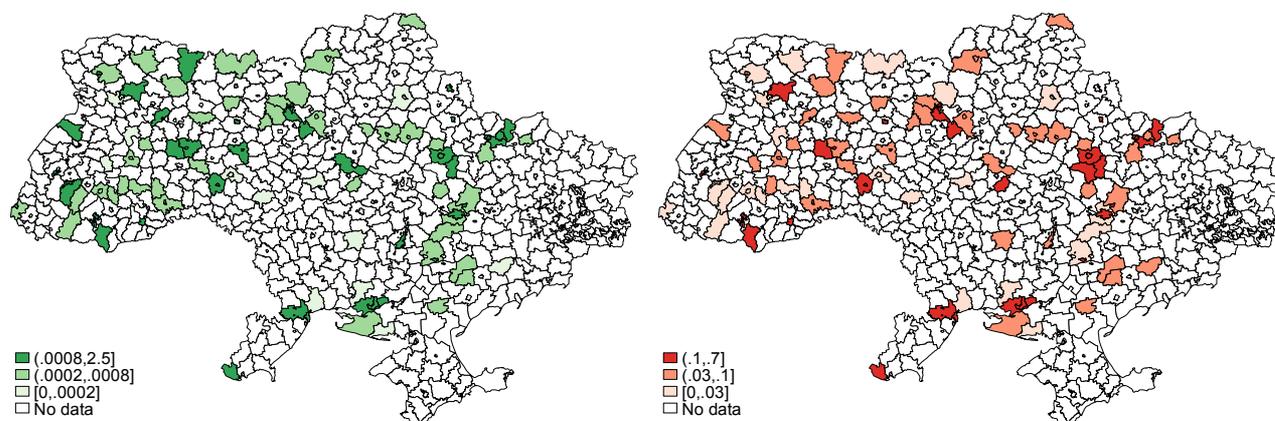
Таблиця 12 надає інформацію про райони з найбільшою та найменшою кількістю та площею проданих земельних ділянок (на 1000 землевласників та як відсоток земель приватної власності відповідно).

Таблиця 12 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю на 1000 землевласників та площею (як % від площі землі, що належить приватним власникам) проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа (Середнє національне – 0,06)	Ківерцівський (Волинська) - 0.01 Полтавський (Полтавська) - 0.01 Новосанжарський (Полтавська) - 3.99	Кременецький (Тернопільська) - 0.00004 Звенигородський (Черкаська) - 0.0006 Гайсинський (Вінницька) - 0.00007
	Кількість (Середнє національне – 0,08)	Новосанжарський (Полтавська) - 0.30 Києво-Святошинський (Київська) - 0.37 Камянський (Черкаська) - 0.66	Тисменицький (Івано-Франківська) - 0.01 Вінницький (Вінницька) - 0.01 Дніпропетровський (Дніпропетровська) - 0.01
	Міста	Ужгород (Закарпатська) - 0.09 Полтава (Полтавська) - 0.18 Жмеринка (Вінницька) - 0.30	Обухів (Київська) - 0.001 Ладизин (Вінницька) - 0.001 Суми (Сумська) - 0.002
	Кількість (Середнє національне – 0,35)	Ужгород (Закарпатська) - 1.05 Полтава (Полтавська) - 1.08 Жмеринка (Вінницька) - 1.18	Суми (Сумська) - 0.02 Ковель (Волинська) - 0.05 Харків (Харківська) - 0.05

Карта 15 показує розподіл площі несільськогосподарських земель (як % від площі земель приватної власності) та кількості ділянок (на 1000 землевласників) які були продані протягом 2014 р.

Карта 15 – Площа, як % до площі земель приватної власності (зліва) та кількість на 1000 землевласників (справа) земельних ділянок, за якими відбувся викуп або купівля-продаж несільськогосподарського призначення



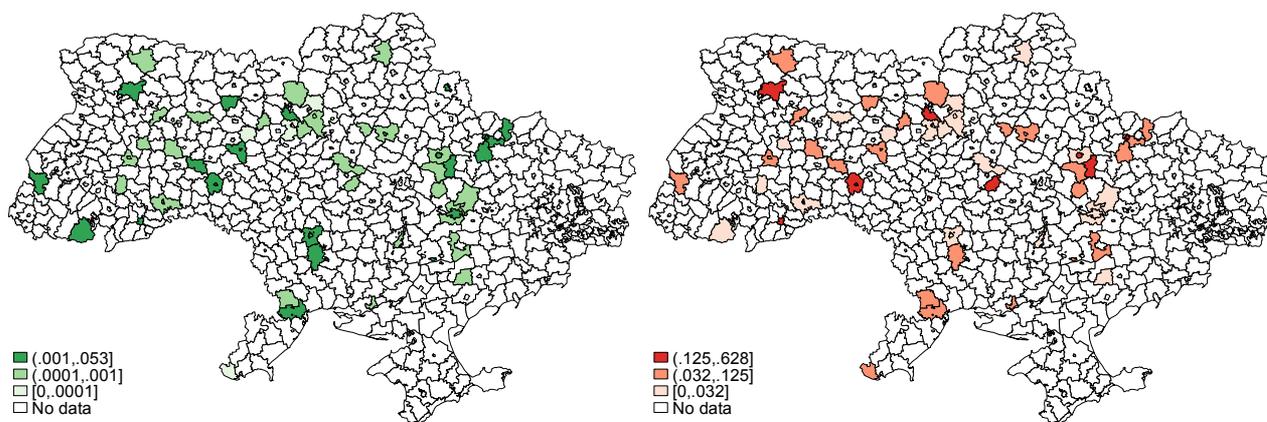
Таблиця 13 та Карта 16 дають огляд продажів земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця 13 – Райони з найменшою та найбільшою площею (як % від площі землі, що належить приватним власникам) та кількістю (на 1000 землевласників) проданих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа (Середнє національне – 0,004)	Ківерцівський (Волинська) - 0.01 Турківський (Львівська) - 0.01 Верховинський (Івано-Франківська) - 0.14	Ренійський (Одеська) - 0.000009 Андрушівський (Житомирська) - 0.00004 Броварський (Київська) - 0.00008
	Кількість (Середнє національне – 0,07)	Камянський (Черкаська) - 0.24 Києво-Святошинський (Київська) - 0.25 Верховинський (Івано-Франківська) - 0.68	Камянець-Подільський (Хмельницька) - 0.01 Васильківський (Київська) - 0.01 Броварський (Київська) - 0.01
Міста	Площа (Середнє національне – 0,01)	Чернівці (Чернівецька) - 0.01 Лубни (Полтавська) - 0.01 Полтава (Полтавська) - 0.03	Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 0.0002 Херсон (Херсонська) - 0.001 Дніпропетровськ (Дніпропетровська) - 0.002
	Кількість (Середнє національне – 0,10)	Люботин (Харківська) - 0.13 Чернівці (Чернівецька) - 0.15 Полтава (Полтавська) - 0.28	Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 0.02 Суми (Сумська) - 0.02 Дніпропетровськ (Дніпропетровська) - 0.03

На карті представлено районний розподіл площі (% до площі земель приватної власності) куплених/проданих або викуплених ділянок сільськогосподарського призначення площі землі в приватній власності. Також розподіл кількості (на 1000 землевласників) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що були продані протягом 2014 року.

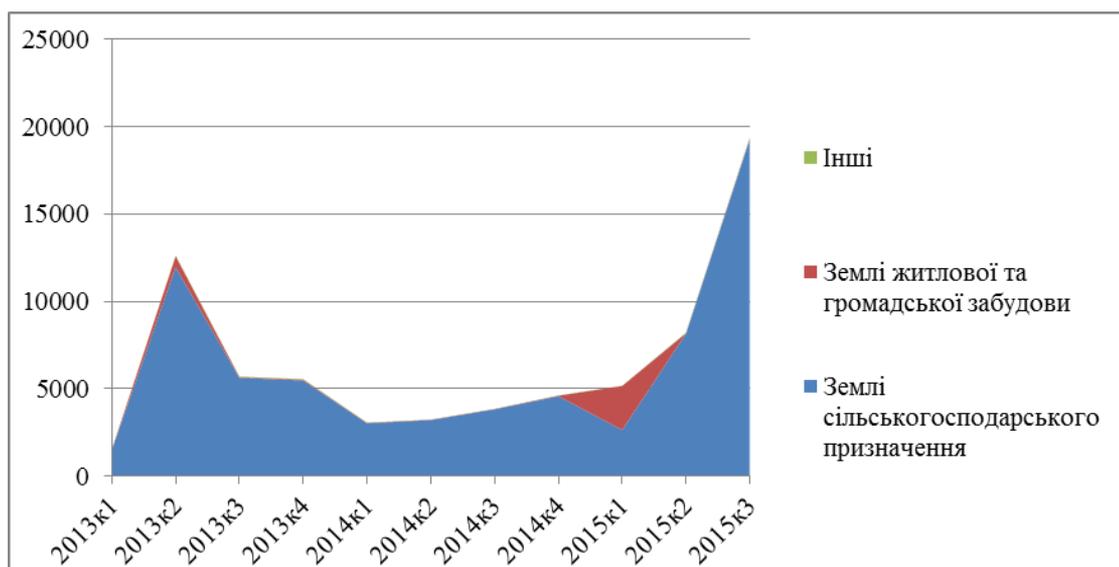
Карта 16 – Площа як % до площі земель приватної власності (зліва) та кількість на 1000 землевласників (справа) земельних ділянок, з якими відбувся викуп або купівля-продаж сільськогосподарського призначення



Земельні ділянки, передані в спадщину

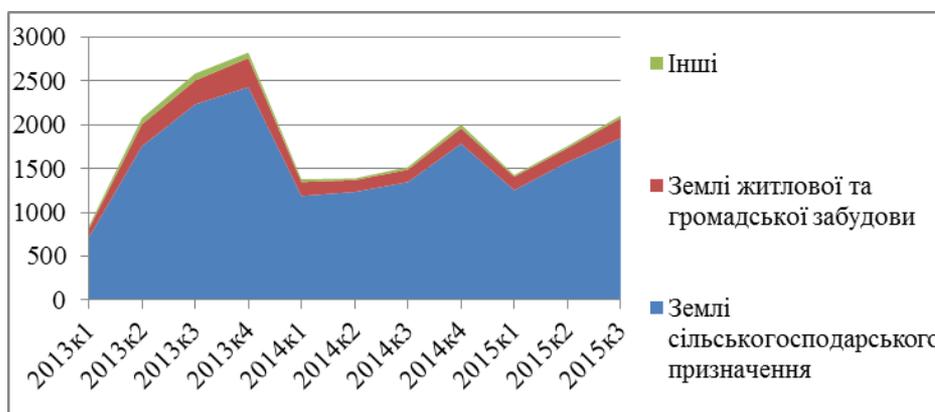
Всього за 2013 рік 25 759 га землі було передано в спадщину, що становило 8 861 земельних ділянок.

Графік 21 - Загальні обсяги землі, передані в спадщину, на національному рівні, га



Варто підкреслити два екстремальних значення, а саме вище описаний у третьому кварталі 2015 року та в другому кварталі 2013 року. Останнє, у свою чергу, спричинено значною площею переданих земель у Летичівському районі Хмельницької області - 7 318 га.

Графік 22 – Загальна кількість ділянок, переданих у спадщину, на національному рівні



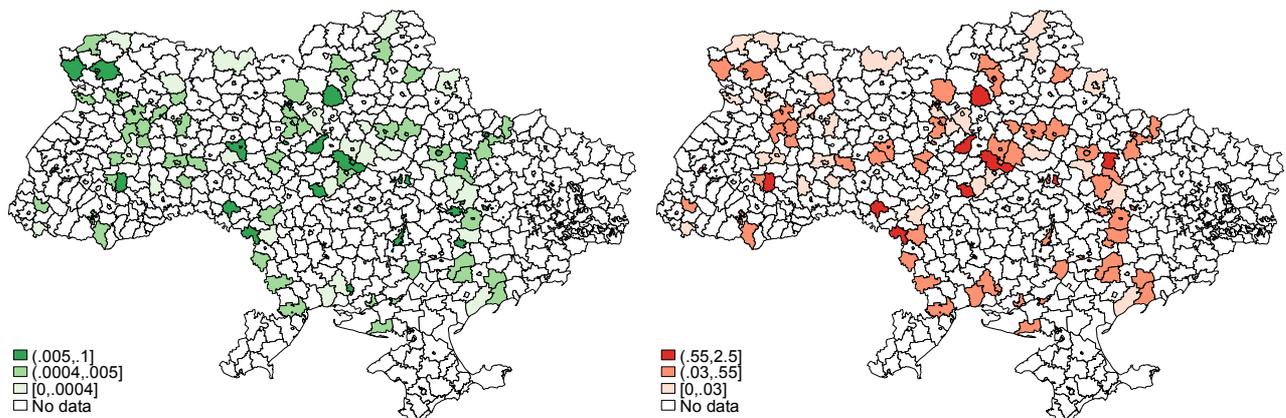
Таблиця 14 та 15 надають перелік районів та міст з найбільшою та найменшою відносною кількістю та площею земель, переданих у спадщину у 2014 році – окремо сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

Таблиця 14 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю (на 1000 землевласників) та площею (як % до площі земель приватної власності) переданих у спадщину земельних ділянок несільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа (середнє національне – 0,00)	Черкаський (Черкаська) - 0.01 Бобровицький (Чернігівська) - 0.01 Карлівський (Полтавська) - 3.99	Сумський (Сумська) - 0 Новомосковський (Дніпропетровська) - 0 Приазовський (Запорізька) - 0
	Кількість (середнє національне – 0,17)	Тамошлівський (Вінницька) - 0.3 Катеринопільський (Черкаська) - 0.37 Бобровицький (Чернігівська) - 0.66	Сумський (Сумська) - 0.01 Жовківський (Львівська) – 0,01 Новомосковський (Дніпропетровська) - 0.01
Міста	Площа (середнє національне – 0,04)	Жовті Води (Дніпропетровська) - 0.1 Козятин (Вінницька) - 0.18 Ніжин (Чернігівська) - 0.3	Суми (Сумська) - 0 Херсон (Херсонська) - 0 Яремче (Івано-Франківська) - 0
	Кількість (середнє національне – 0,42)	Лубни (Полтавська) - 1.05 Ніжин (Чернігівська) - 1.08 Козятин (Вінницька) - 1.18	Суми (Сумська) - 0.02 Кіровоград (Кіровоградська) - 0.03 Нова Каховка (Херсонська) - 0.07

На карті 31 представлено розподіл площі (як % від площі приватних земель згідно з формою 2-зем) та кількості ділянок несільськогосподарського призначення (на 1000 землевласників), що були передані в спадщину за районами.

Карта 17 – Відсоток площі приватних земель (зліва) та кількість на 1000 населення (справа) земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які були передані у спадщину, у 2014 році

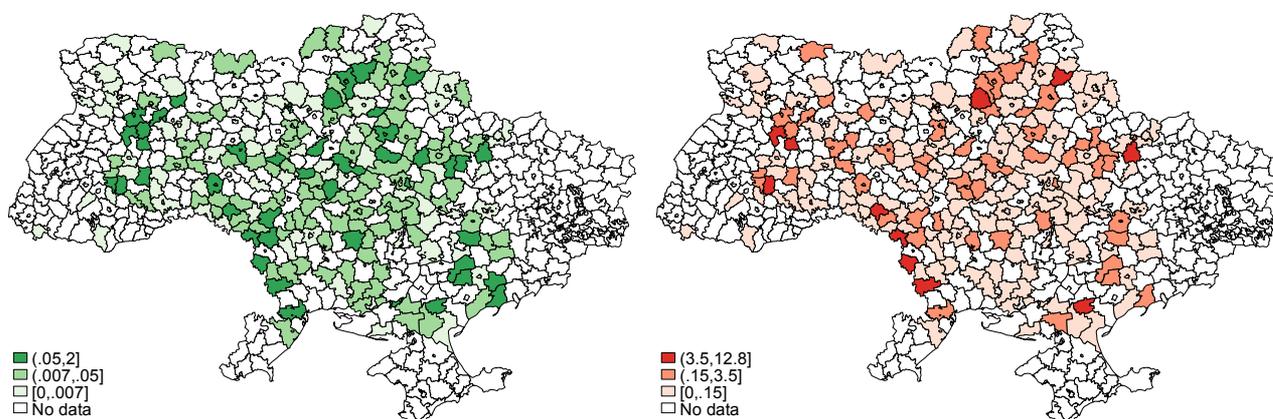


Таблиця 15 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю на 1000 землевласників та площею як % від площі землі, що належить приватним власникам, переданих у спадщину земельних ділянок сільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа Середнє національне – 0,11	Буринський (Сумська) – 1.73 Чернігівський (Запорізька) - 1.75 Томашпільський (Вінницька) - 1.92	Сумський (Сумська) - 0.00005 Миколаївський (Миколаївська) - 0.00007 Броварський (Київська) - 0.0003
	Кількість Середнє національне – 0,69	Томашпільський (Вінницька) - 11.39 Бобровицький (Чернігівська) - 12.03 Чернігівський (Чернігівська) - 12.95	Камянець-Подільський (Хмельницька) - 0.01 Сумський (Сумська) - 0.01 Токмацький (Запорізька) - 0.01
Міста	Площа Середнє національне – 0,12	Нетішин (Хмельницька) - 0.14 Ірпінь (Київська) - 0.39 Комсомольськ (Полтавська) - 0.90	Харків (Харківська) - 0.002 Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 0.002 Черкаси (Черкаська) - 0.004
	Кількість Середнє національне – 0,51	Ніжин (Чернігівська) - 0.70 Комсомольськ (Полтавська) - 0.95 Ірпінь (Київська) - 3.29	Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 0.02 Кіровоград (Кіровоградська) - 0.03 Харків (Харківська) - 0.05

Карта 18 представляє розподіл площі сільськогосподарської землі, що була передана в спадщину (як % від площі приватних земель), а також розподіл кількості відповідних ділянок на тисячу землевласників району. Ці карти вказують на концентрацію за обома показниками в окремих регіонах. Значно вищий рівень у 2014 році відмічався в південних, центральних та окремій частині північних областей України, тобто областях, що є більш спеціалізованими в галузі сільського господарства.

Карта 18 – Площа як % від площі приватних земель (зліва) та кількість на 1000 землевласників (справа) ділянок сільськогосподарського призначення, які були передані у спадщину, 2014 рік

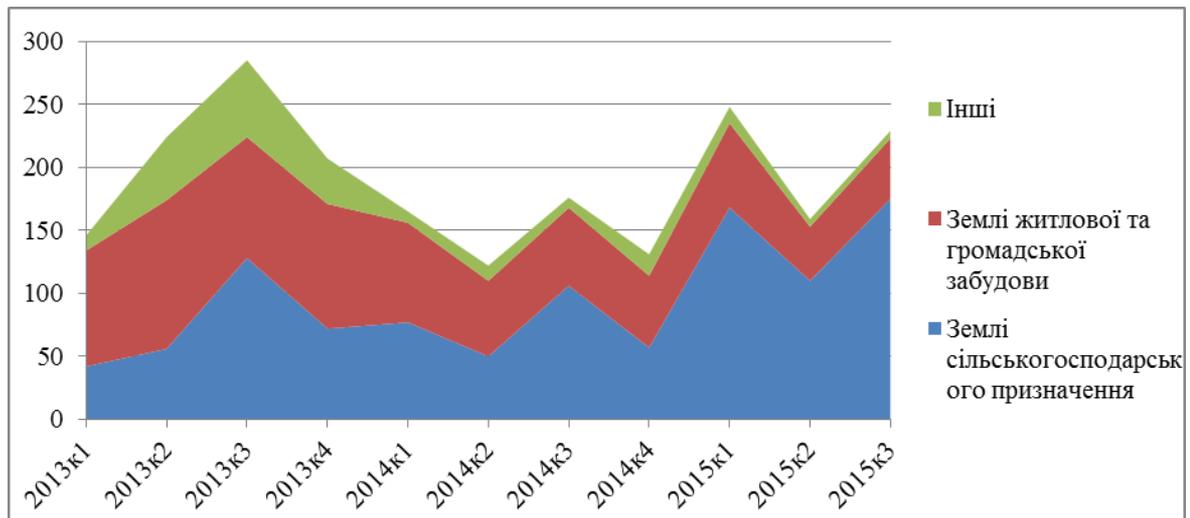


Земельні ділянки, що були обміняні або подаровані

Показники площі та кількості земельних ділянок, що були обміняні/подаровані, на національному рівні мають схожу річну динаміку з відповідними показниками земель, що були передані в спадщину. Так, у 2013 році загальна кількість ділянок складала 885, що відповідало близько 390 га площі. У 2014 році показник площі впав до 255 га та 603 ділянок відповідно. У той же час лише за 3 квартали 2015 року майже 589 га землі було обміняно/подаровано. Подібне зростання спричинене в першу чергу Знам'янським районом Кіровоградської області, де в 1 кварталі було обміняно/подаровано майже 422 га землі.

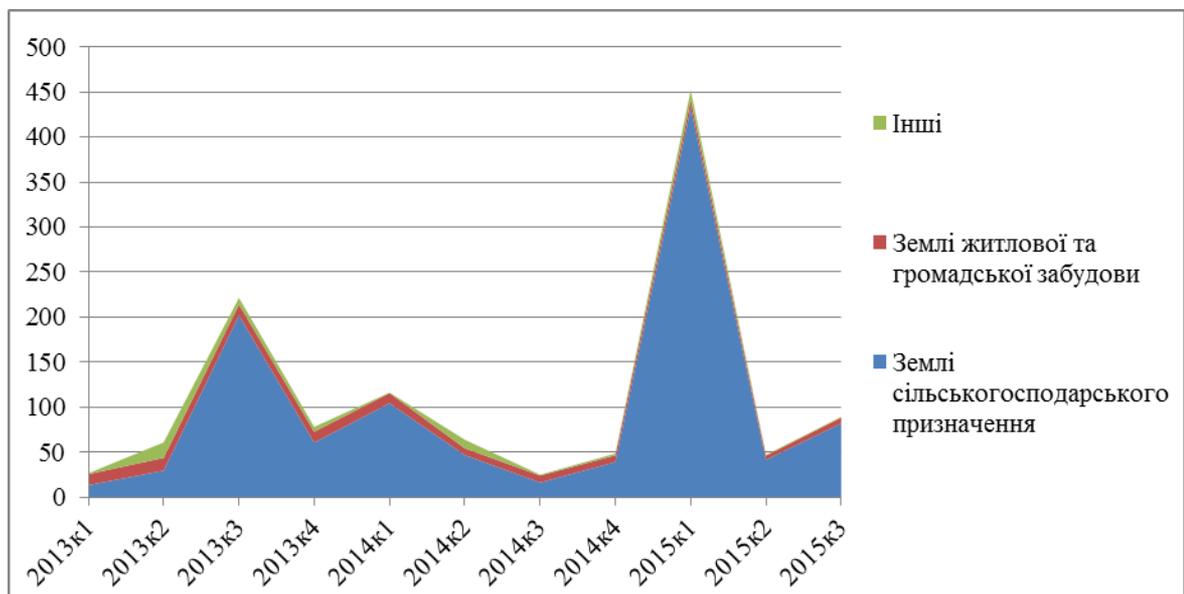
Поквартальна динаміка кількості земельних ділянок, що були обміняні/подаровані (Графік 23), також вказує на високу волатильність, проте структура, з точки зору цільового призначення земель, є відносно стабільною. Кількість ділянок земель іншого призначення зменшується в 2014 році, порівняно з 2013 та залишається на тому ж рівні до 3 кварталу 2015 року.

Графік 23 – Загальна кількість земельних ділянок, що були обміняні\подаровані за період 2013 – 3 квартали 2015 року



Розглядаючи квартальну динаміку площі обміняних\подарованих земельних ділянок (Графік 24), у першу чергу, варто відмітити безумовне переважання земель сільськогосподарського призначення та високу волатильність протягом всього періоду.

Графік 24 – Загальна площа земельних ділянок, що були обміняні\подаровані за період 2013 – 3 квартали 2015 року, Га



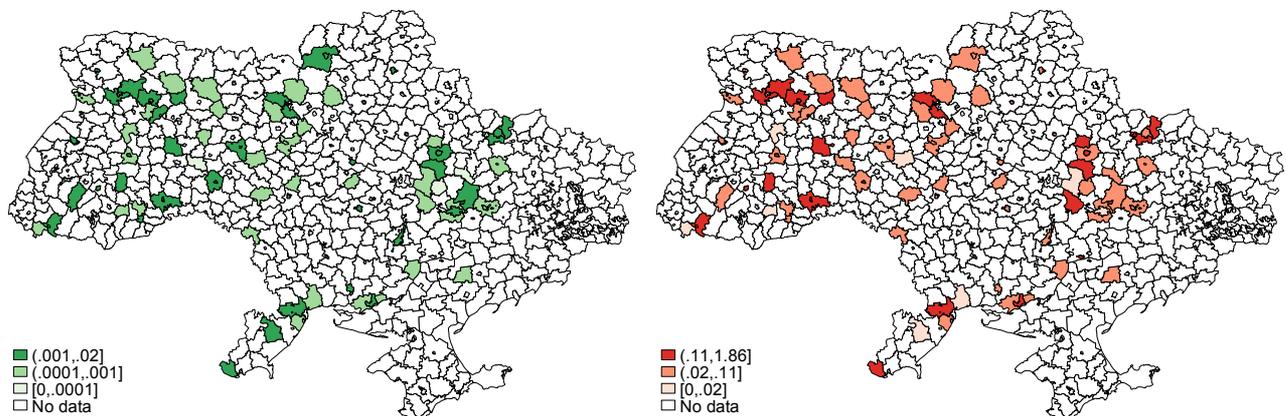
Таблиця 16 та 17 надають перелік районів з найбільшою та найменшою відносною кількістю та площею подарованих та обміняних земельних ділянок (за цільовим призначенням).

Таблиця 16 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю на 1000 землевласників та площею як % від площі землі, що належить приватним власникам, обмінаних/подарованих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа Середнє національне – 0,001	Саратський (Одеська) - 0.01 Хустський (Закарпатська) - 0.01 Києво-Святошинський (Київська) - 0.01	Летичівський (Хмельницька) - 0.00002 Зачепилівський (Харківська) - 0.00007 Царичанський (Дніпропетровська) - 0.00008
	Кількість Середнє національне – 0,08	Ківерцівський (Волинська) - 0.19 Києво-Святошинський (Київська) - 0.20 Бучацький (Тернопільська) - 0.28	Виноградівський (Закарпатська) - 0.01 Снятинський (Івано-Франківська) - 0.01 Комінтернівський (Одеська) - 0.01
Міста	Площа Середнє національне – 0,01	Острого (Рівненська) - 0.03 Люботин (Харківська) - 0.03 Полтава (Полтавська) - 0.05	Старокостянтинів (Хмельницька) - 0.0004 Кіровоград (Кіровоградська) - 0.001 Львів (Львівська) - 0.001
	Кількість Середнє національне – 0,22	Полтава (Полтавська) - 0.37 Острого (Рівненська) - 0.40 Буча (Київська) - 1.85	Дніпропетровськ (Дніпропетровська) - 0.01 Кіровоград (Кіровоградська) - 0.03 Львів (Львівська) - 0.05

Розподіл відносної площі та кількості земельних ділянок, які були обмінані/подаровані, що представлено на Kartі 19, демонструє невисокий рівень поширеності цієї операції в Україні – у більшості районів не було реєстрації протягом 2014 року (лише у 84 районах відмічені операції обміну/подарунку земель несільськогосподарського призначення).

Карта 19 – Площа, як % від площі приватних земель (зліва) та кількість на 1000 землевласників (справа) земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які були обмінані/подаровані, 2014 р.



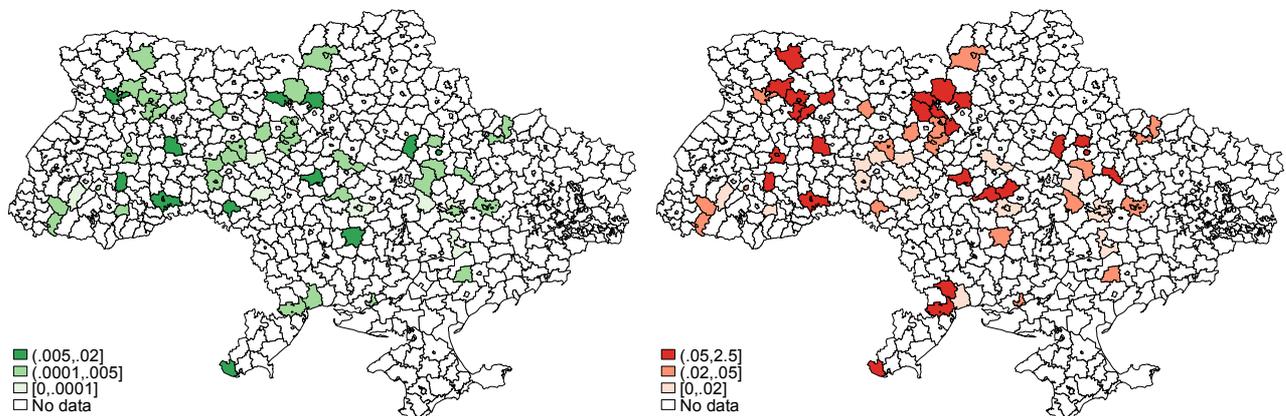
Серед районів, де була відмічена найбільша сукупна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що були обмінані/подаровані, варто відмітити Олександрівський район Кіровоградської області, де цей показник більше ніж у 5 разів перевищує наступне максимальне значення, що відбулося за рахунок єдиного спостереження в 1 кварталі, що показує близько 82 га землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Таблиця 17 – Райони з найбільшою та найменшою за кількістю на 1000 землевласників та площею як % від площі землі, що належить приватним власникам, обмінаних/подарованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення, 2014 рік

		Найбільший	Найменший
Райони	Площа (Середнє національне – 0,01)	Києво-Святошинський (Київська) - 0.02 Обухівський (Київська) - 0.02 Олександрівський (Кіровоградська) - 0.14	Гайсинський (Вінницька) - 0.00001 Погребищенський (Вінницька) - 0.00004 Верхньодніпровський (Дніпропетровська) - 0.00005
	Кількість (Середнє національне – 0,13)	Іванівський (Одеська) - 0.29 Олександрівський (Кіровоградська) - 0.68 Новомиргородський (Кіровоградська) - 2,43	Запорізький (Запорізька) - 0.01 Дніпропетровський (Дніпропетровська) - 0.01 Снятинський (Івано-Франківська) - 0.01
Міста	Площа (Середнє національне – 0,01)	Жмеринка (Вінницька) - 0.01 Полтава (Полтавська) - 0.02 Ватутіне (Черкаська) - 0.03	Херсон (Херсонська) - 0.0004 Дніпропетровськ (Дніпропетровська) - 0.001 Васильків (Київська) - 0.002
	Кількість (Середнє національне – 0,12)	Васильків (Київська) - 0.13 Полтава (Полтавська) - 0.19 Ватутіне (Черкаська) - 0.35	Дніпропетровськ (Дніпропетровська) - 0.01 Херсон (Херсонська) - 0.03 Івано-Франківськ (Івано-Франківська) - 0.04

Згідно з розподілом відносної кількості та площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що були обмінані/подаровані за районами, які представлено на карті 34, більшість таких земель сконцентровано в Київській області, певна кількість також спостерігається в центральній та західних частинах України.

Карта 20 – Площі, як % приватних земель (зліва) та кількість на 1000 населення (справа) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що були обмінані або подаровані, 2014



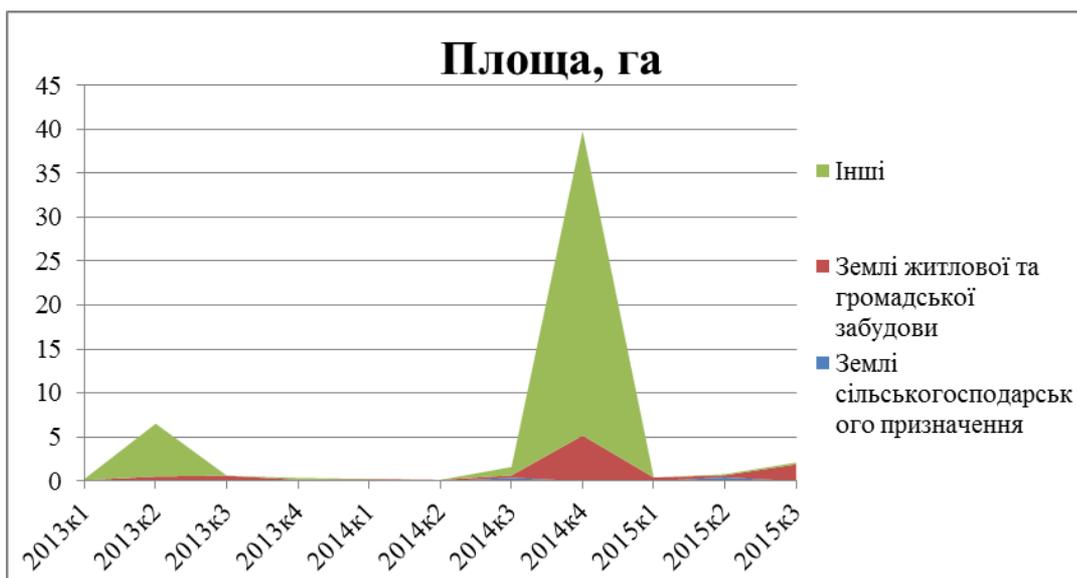
Передача землі під заставу чи іпотеку

Невелика кількість зареєстрованих операцій із передачі землі під заставу чи іпотеку за 2013-2015 роки свідчить про недостатній рівень розвитку цього ринку. За 2013 рік було передано 19 земельних ділянок загальною площею 7,69 га. У 2014 році ці цифри, відповідно, становили 58 та 42,03 га. За перші три квартали 2015 року показники мали значення, порівняні з відповідними періодами за попередні роки: 14 ділянок площею 3,24 га. Враховуючи кількість транзакцій, детальний аналіз цього показника в просторі й часі наразі не є інформативним.

Порівняння цього показника із площею проданих ділянок (понад 6 000 га) та загальною кількістю земель приватної власності свідчить про практичну відсутність іпотечного кредитування як інструменту забезпечення перерозподілу земельних ресурсів в Україні. Натомість переважна кількість транзакцій з продажу нерухомості та землі в інших країнах забезпечується іпотекою.

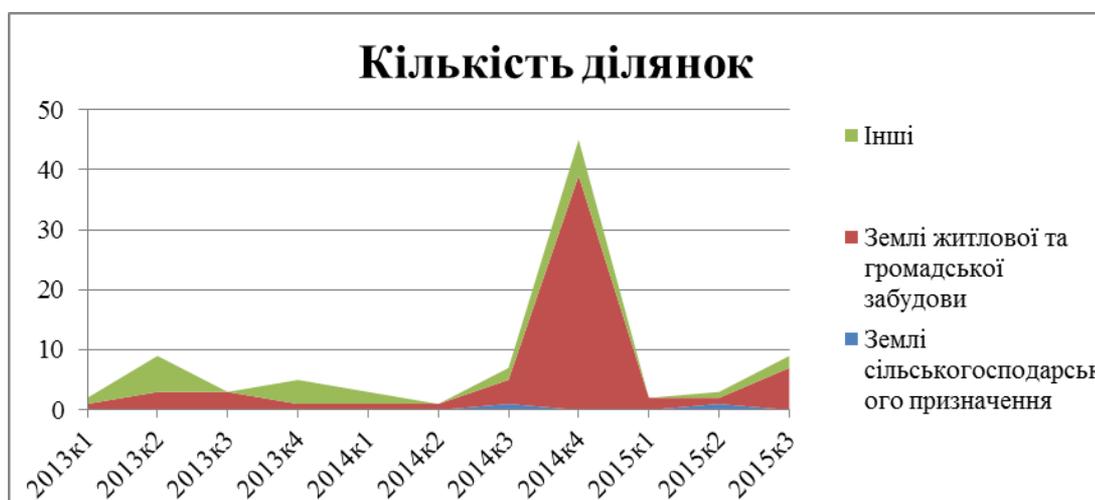
Площа земель, що надаються під заставу, формується за рахунок категорії інших земель (Графік 25). Найменша площа, що була передана під заставу, припадає на землі сільськогосподарського призначення.

Графік 25 – Площа земельних ділянок, що були передані під заставу чи іпотеку за категоріями земель



Проте в кількості ділянок, що надаються під заставу, переважають землі житлової та громадської забудови (Графік 26).

Графік 26 – Кількість земельних ділянок, що були передані під заставу чи іпотеку за категоріями земель



Можна зробити висновок, що є необхідність розвивати ринок передачі земель під заставу або іпотеку. Для цього, перш за все, необхідно захистити право власності на землю, сприяти консолідації земельних ділянок до рівня поля, зменшити бар'єри для передачі права на земельні ділянки, а також працювати з банками для розвитку цього напрямку фінансування. Можливі інструменти можуть включати державні програми іпотечного кредитування, фонди викупу та розпродажу застави, тощо.

Землі, передані в оренду

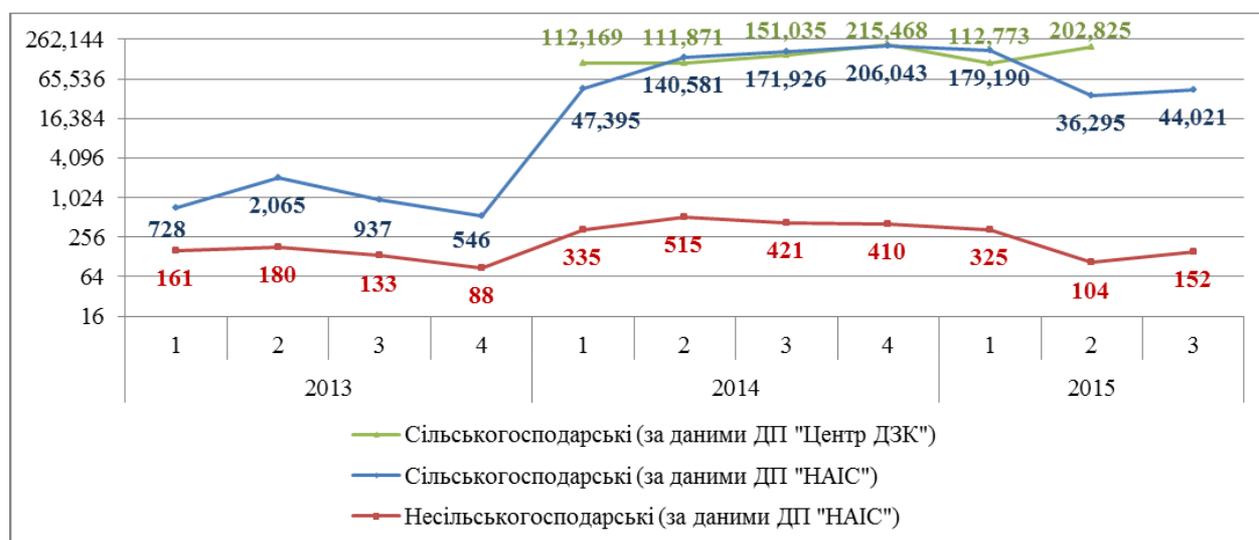
За оперативною інформацією Держгеокадастру Станом на 01.07.2015 в Україні було укладено 4 671.5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597.0 тис га (середній розмір ділянки в оренді складає 3.6 га). Середня орендна плата складала 786 грн/га за рік. Крім того було укладено 56 053 договорів оренди земель державної форми

власності з середнім рівнем орендної плати 1351.6 грн/га за рік із значною різницею між областями. Наразі загальну площу земель державної форми власності в оренді не було надано. Виходячи з розміру орендної плати та обсягу надходжень орендної плати, ця площа може сягати 4.9 млн. га, а середній розмір ділянки – 87.9 га.

За даними Міністерства юстиції (наданих ДП «НАІС»), протягом 2013-2015 рр. всього в оренду було передано та зареєстровано 832,551 ділянок землі загальною площею 3,513,015.64 га (більше 99% складають сільськогосподарські землі).

На Графіку 27 показано загальну динаміку реєстрацій прав оренди земельних ділянок за кварталами. Оренда сільськогосподарських земель складає від 82% (у 1 кварталі 2013) до більше 99% (усі квартали 2014 та 2015 рр.) від усіх договорів оренди. Також ми можемо спостерігати дуже сильний спад кількості зареєстрованих ділянок у 2 кварталі 2015 року – реєстрації впали на 80% (з 179 515 до 36 399), що може пояснюватися введенням мінімального строку оренди сільськогосподарських земель на рівні 7-ми років, а також збільшення ставки земельного податку.

Графік 27 – Динаміка зареєстрованих по всій Україні ділянок в оренді, за кварталами та цільовим призначенням



*згідно з даними наданими ДП «Центр державного земельного кадастру» та ДП «НАІС»

Цікаво, що загальна кількість сільськогосподарських земельних ділянок в оренді в даних Міністерства юстиції (наданих ДП «НАІС») та ДП «Центр державного земельного кадастру», дещо відрізняються. На наступному графіку наведено динаміку зареєстрованих ділянок в оренді згідно з даними ДП «Центр державного земельного кадастру» (ДП «Центр ДЗК»). Різниця пов'язана скоріше з проблемами в обміні інформацією між двома базами даних та різницею в часі реєстрації.

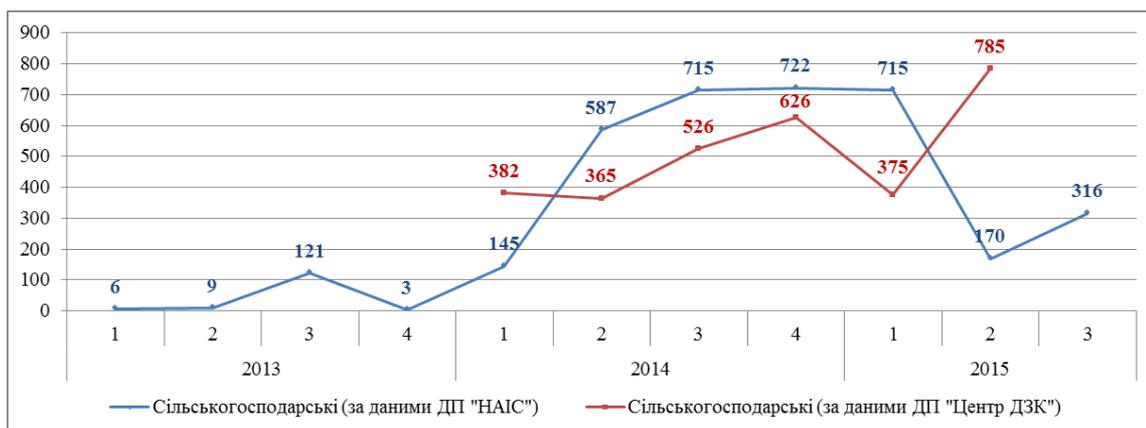
Що стосується площі сільськогосподарських земель, наданих в оренду, то в даних Міністерства юстиції (ДП «НАІС»), які були надані станом на листопад 2015 року, виявлено 6 екстремальних записів (з територією орендованих земель за один квартал у тисячі разів більше за всю територію України), а також ще сім спостережень з екстремально високими значеннями. Також було вилучено 4 спостереження з нелогічною площею земель несільськогосподарського призначення, що надані в оренду². Якщо виключити ці екстремальні значення, то побачимо таку динаміку площі сільськогосподарських земель, наданих в оренду (Графік 28).

Площа несільськогосподарських земель, що надано в оренду, є ще більш волатильною порівняно з землями сільськогосподарського призначення (Графік 29). Максимальне значення площі з зареєстрованими правами оренди для несільськогосподарських земель досягає в 3 кварталі 2014 р

² Інформацію про виявлені помилки було надано Міністерству юстиції України. Ця інформація може стати підставою для проведення перевірки, виправлення виявлених помилок та покращення якості адміністративних даних.

значення 1 023 га (половина в яких, а саме 479 га зареєстровано в Білозерському районі Херсонської області). Ще одне екстремальне значення ми можемо спостерігати в 2 кварталі 2015 – 831 га, більше половини з яких (420 га) зареєстровано в Ренійському районі Одеської області.

Графік 28 - Динаміка площі зареєстрованих по всій Україні сільськогосподарських ділянок в оренді, за кварталами (тис. га)



*згідно з даними наданими ДП «Національні інформаційні системи» та ДП «Центр ДЗК». Дані очищені від екстремальних значень

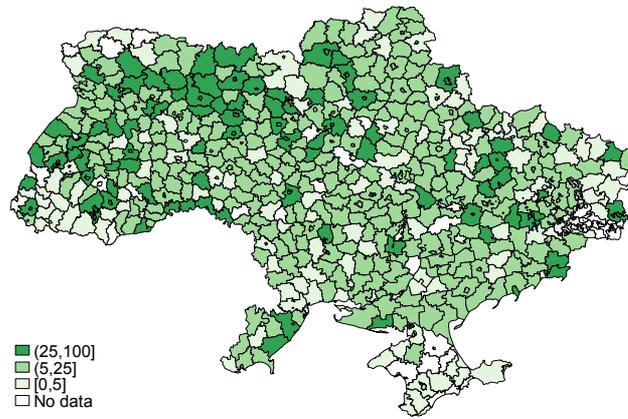
Графік 29 - Динаміка площі зареєстрованих по всій Україні несільськогосподарських ділянок в оренді, за кварталами



*згідно з даними наданими ДП «Національні інформаційні системи». Дані очищені від екстремальних значень

Карта 21 показує розподіл площі офіційно зареєстрованих прав оренди сільськогосподарських земель (згідно з даними наданими ДП «НАІС») за районами, як відсотка від загальної площі земель, наданих в оренду (згідно з формою 2-зем – перебуває у тимчасовому користуванні на правах оренди). Одинадцять районів мають від 100 до 150% земель в оренді. Ми вважаємо, що це неточності форми 2-зем, тому умовно замінили такі значення на 100% (на карті ці райони виділені найтемнішим зеленим). Більшість районів (близько 75%) має менше 20% земель із зареєстрованими правами оренди. Оскільки землі сільськогосподарського призначення становлять більше 99% всієї площі орендованих земель, то графічний аналіз розподілу за цільовим призначенням не є інформативним.

Карта 21 – Відсоток площі сільськогосподарських ділянок по яких зареєстровані права оренди до загальної площі земель наданих в оренду (згідно з формою 2-зем), 2013-2 квартали 2015 року



*згідно з даними наданими ДП «Національні інформаційні системи». Дані очищені від екстремальних значень

Таблиця 18 демонструє поквартальну динаміку площі земель, за якими були зареєстровані права оренди за цільовим призначення. Екстремальне значення площі земель житлової та громадської забудови, за якими були зареєстровані права оренди, спостерігається в 3-му кварталі 2014 року (з них 479 га земель житлової та громадської забудови було передано в оренду в Білозерському районі Херсонської області).

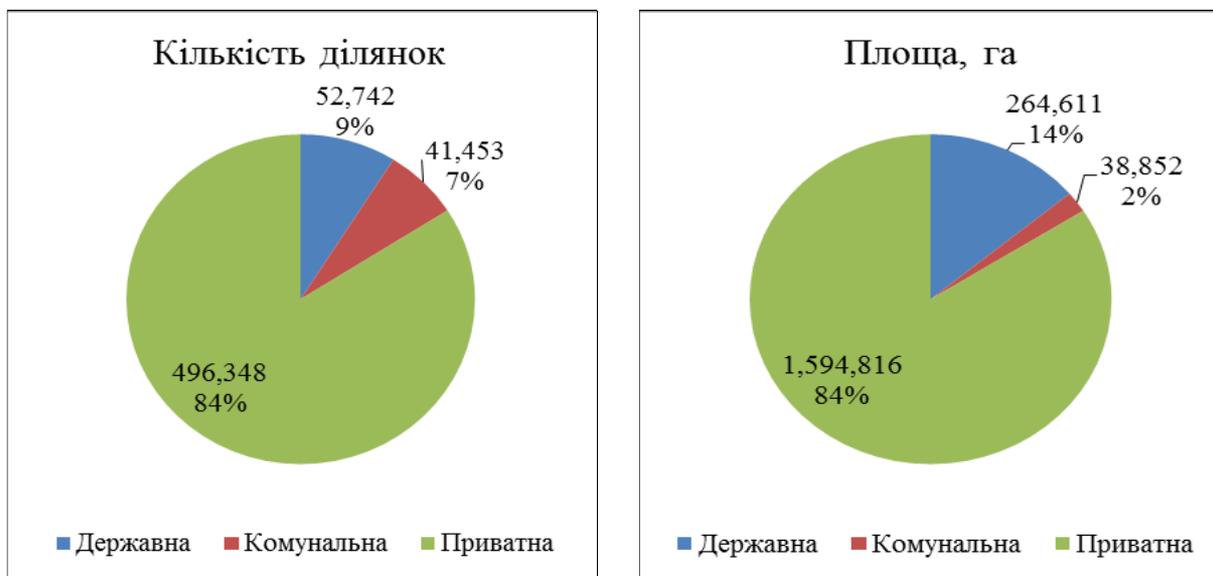
Таблиця 18 – Поквартальна динаміка площі земель по яких були зареєстровані права оренди за цільовим призначенням, га

Цільове призначення	2013				2014				2015		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
С/Г	5818	9102	121487	2912	145129	586800	714686	721963	715414	169724	315754
Землі житлової та громадської забудови	11	29	15	6	53	89	617	71	63	30	26
Землі промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики	137	89	24	12	129	280	229	92	204	287	28
Землі водного фонду	226	2	23	4	166	203	139	56	76	514	111
Землі оздоровчого та рекреаційного призначення	9	2	0	0	12	11	30	23	20	1	2
Землі запасу	0	6	0	0	0	0	9	0	0	0	63

* згідно з даними наданими ДП «Національні інформаційні системи». Дані очищені від екстремальних значень

Графік 30 демонструє розподіл за формою власності сільськогосподарських земель, за якими були зареєстровані права оренди протягом 2014 рік – окремо за кількістю ділянок та площею. Як бачимо, найбільша частка припадає на землі приватної власності (84%).

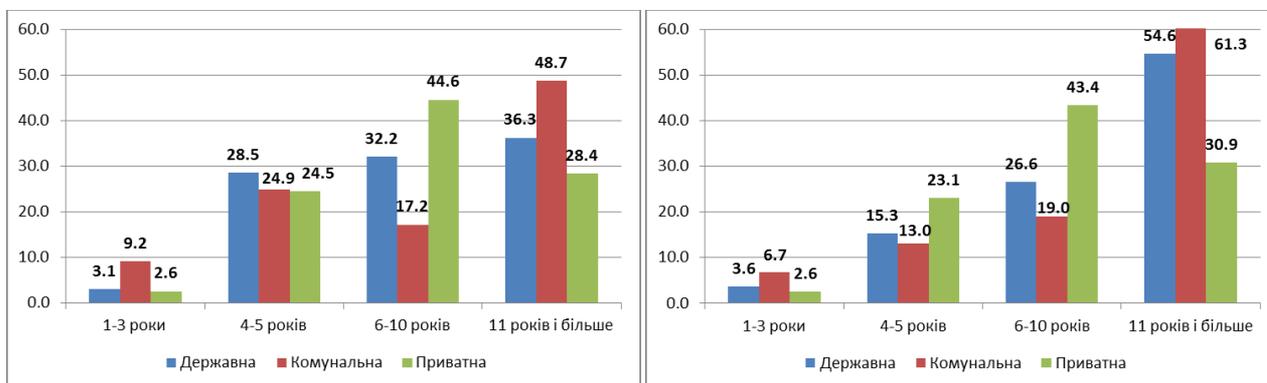
Графік 30 - Кількість та площа земельних ділянок в оренді за формою власності, 2014 рік



*згідно з даними ДП «Центр державного земельного кадастру»

Графік 31 демонструє розподіл сільськогосподарських земель (за кількістю ділянок та площі) відповідно до термінів дії договорів оренди. Як бачимо, кількість ділянок, орендованих строком до 5 років, складають більше 30%, а за площею більше 25%. Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди строком від 6 до 10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше.

Графік 31 – Розподіл кількості (зліва) та площі (справа) сільськогосподарських земельних ділянок за терміном дії договорів оренди, %, 2014 рік

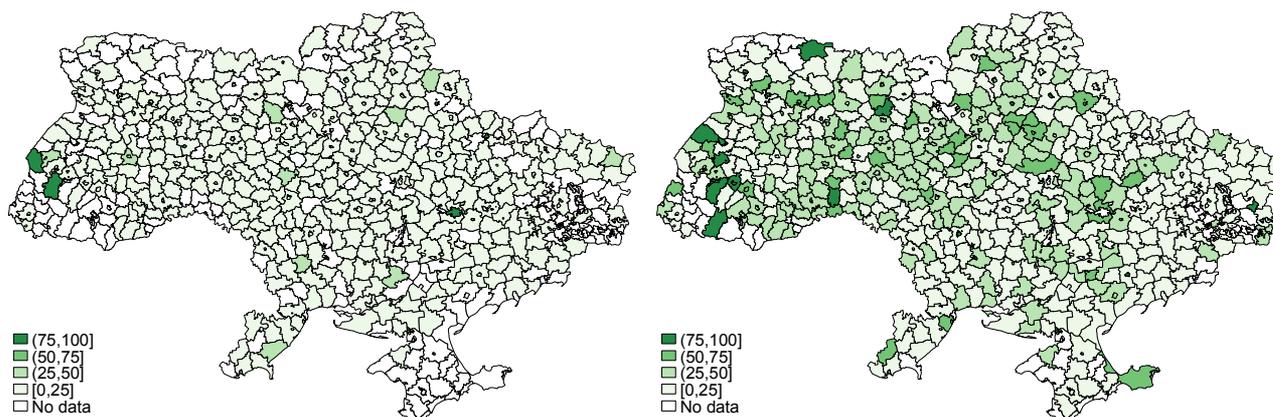


*згідно з даними ДП «Центр державного земельного кадастру»

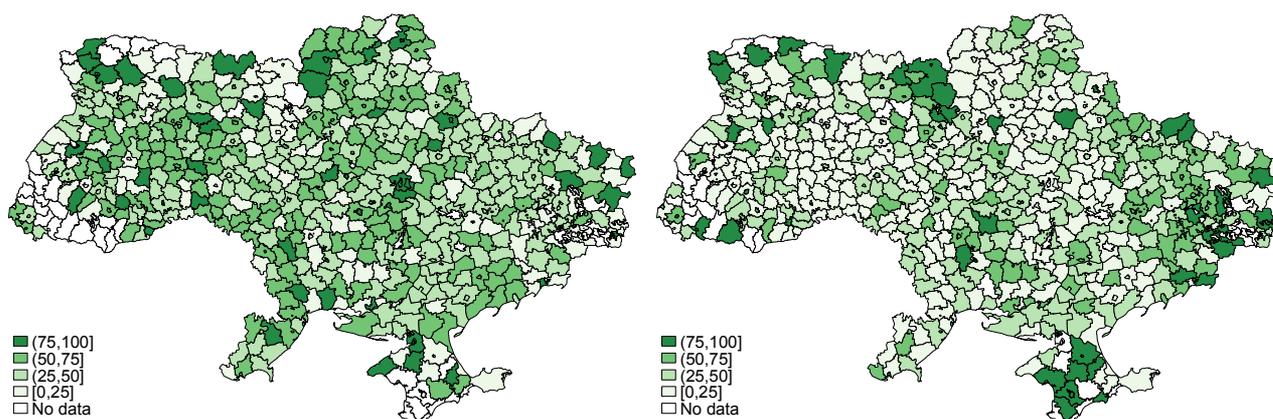
Географічний розподіл сільськогосподарських земель приватної форми власності за терміном дії договорів оренди надано на Картах 22 та 23. На них відображено відсоток земель, що мають відповідний термін оренди від загальної площі сільськогосподарських земель, наданих в оренду. Слід зазначити, що на Заході України переважають короткострокові договори – значна кількість районів мають більш ніж 75% договорів терміном на 1-3 роки. Понад 99% договорів оренди з терміном дії 1-3 роки укладено в Сокальському районі Львівської області, м. Старокостянтиніві Хмельницької, м. Хмільнику Вінницької та Старосамбірському районі Львівської області. Крім того, понад 95% договорів на 1-3 роки укладено в м. Дніпропетровську, м. Люботині Харківської області, м. Лебедині Сумської. Наявність короткострокових договорів на Західній Україні обумовлено тим, що в цьому регіоні сільськогосподарські землі переважно використовуються як пасовища та сіножаті. Натомість на Півдні та Сході України переважають більш довгострокові договори з терміном оренди 11 років та більше (100% таких договорів укладено у м. Вознесенську Миколаївської області, м. Синельникове Дніпропетровської, м. Ізмаїлі Одеської області). Крім того, 100% договорів на 11 і більше років

укладено у м. Березані Київської області, Хустському районі Закарпатської області, м. Сумах, м. Дубно Рівненської області, Вишгородському районі, м. Василькові, м. Броварах Київської області, м. Мукачевому Закарпатської області, м. Шацькому Волинської області, Зарічненському районі Рівненської області, Рахівському районі Закарпатської області та м. Червонограді Львівської області.

Карта 22 – Відсоток земельних ділянок приватної власності, що орендовано на терміном від 1 до 3 (зліва) та від 4 до 5 (справа) років за районами, 2014 рік



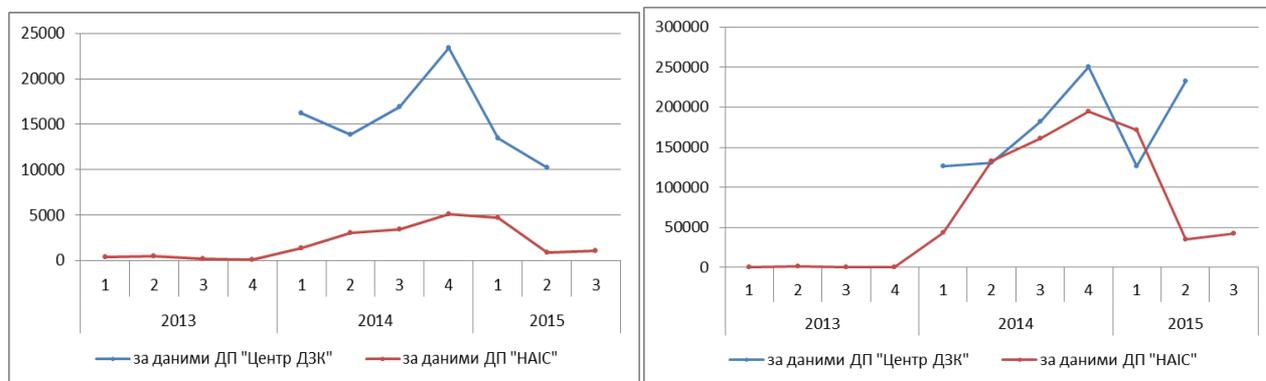
Карта 23 - Відсоток земельних ділянок приватної власності, що орендовано на термін від 6 до 10 (зліва) та від 11 (справа) років за районами, 2014 рік



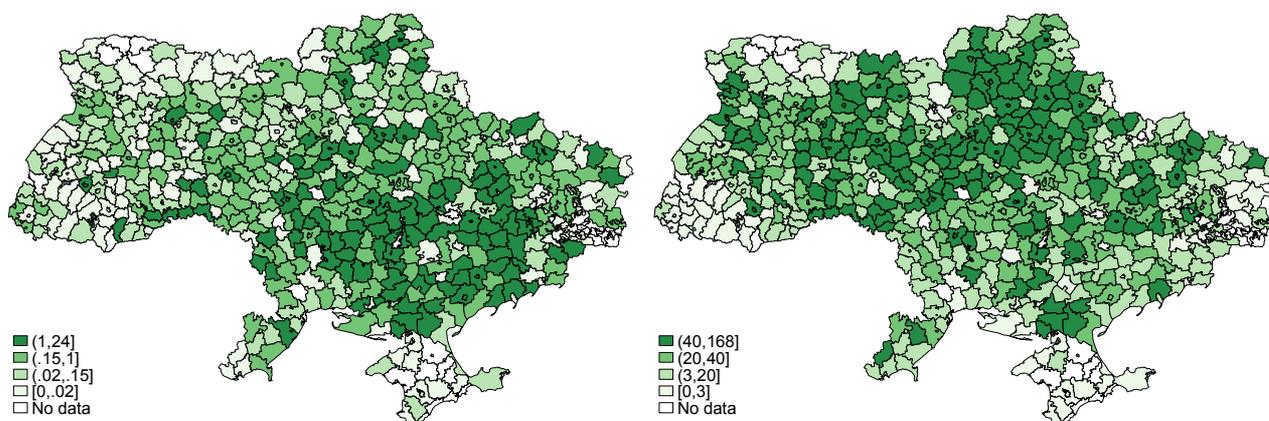
Графік 32 надає інформацію щодо кількості орендарів земельних ділянок – окремо фізичних та юридичних осіб. Оскільки дані були представлені і ДП «НАІС», і ДП «Центр ДЗК», то графіки надають можливість їх порівняти. Як й у випадку з кількістю та площею земельних ділянок, дані дещо відрізняються. Значні розбіжності спостерігаються в кількості фізичних осіб-орендарів, хоча в загальній кількості орендарів вони відіграють незначну роль (9% за даними ДП «Центр ДЗК»). Причини такої розбіжності в кількості орендарів між двома джерелами інформації вимагають окремого аналізу.

На карті 24 ми бачимо розподіл кількості орендарів землі на 1000 населення за районами. Найбільше фізичних осіб-орендарів на 1000 населення в Софіївському районі Дніпропетровської області (24), а також в Канівському районі Черкаської (8.5), Кельменецькому Чернівецької (7.9) та Лозівському Харківської (7.5). Найбільше юридичних осіб-орендарів в Оржицькому Полтавської (167.2), Ніжинському Чернігівської (137), Ружинському Житомирської (136) та Недригайлівському Сумської (130).

Графік 32 – Загальна кількість фізичних (зліва) та юридичних (справа) осіб-орендарів земельних ділянок за кварталами



Карта 24 – Кількість фізичних (зліва) та юридичних (справа) осіб-орендарів земельних ділянок на 1000 населення, 2014 рік

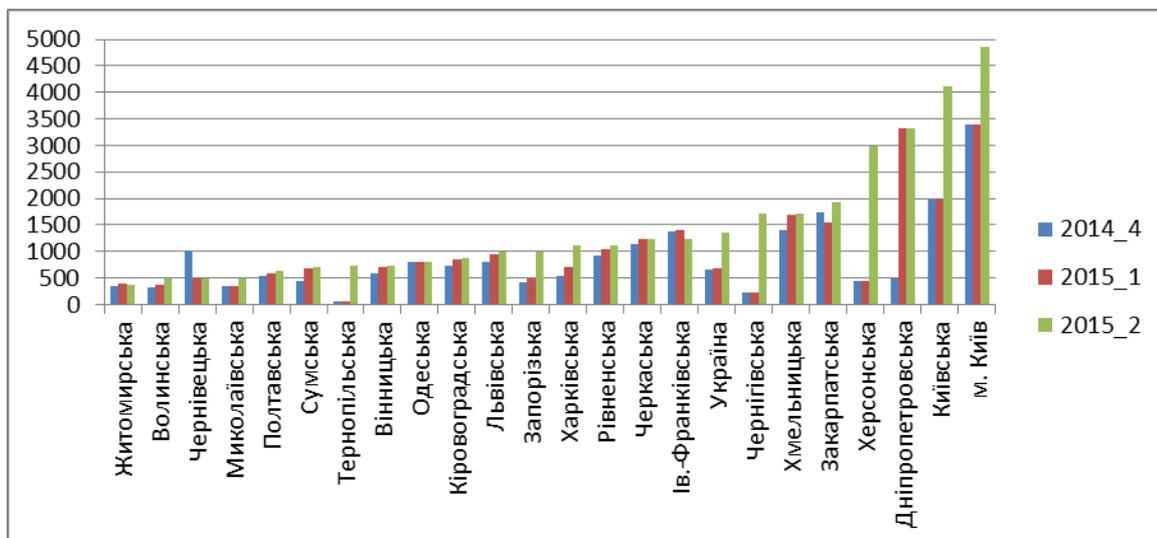


* згідно з даними наданими ДП «Національні інформаційні системи».

Середній рівень цін на оренду земель державної власності у 2014 році був близько 828.5 грн. за га на рік, а на кінець 2 кварталу 2015 – 1351.6 грн. за га на рік. Середня ціна за оренду приватної землі становила 663.8 грн. за га на рік у 2014 році та 786 грн. за га на рік на кінець 2 кварталу 2015 року.

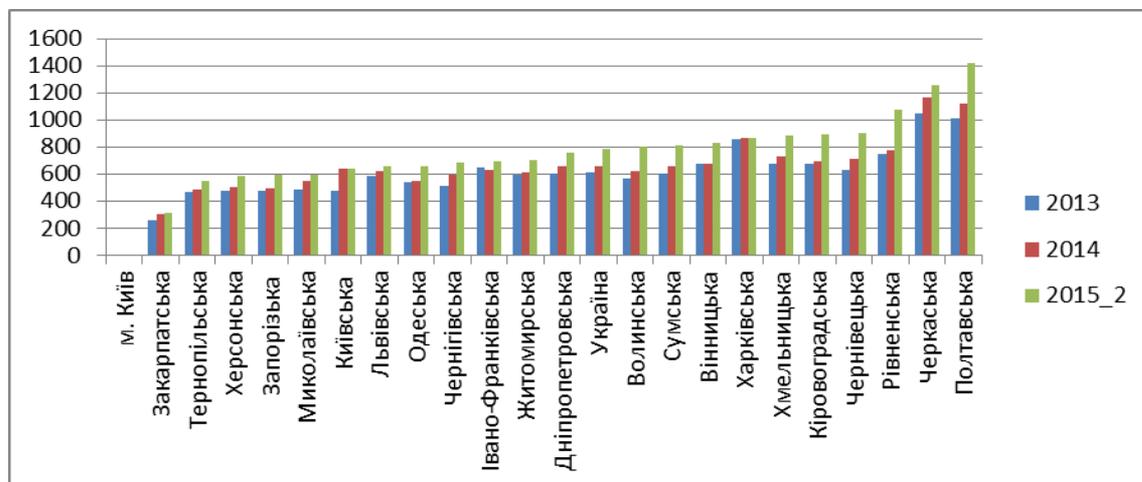
Відповідно до інформації від Держгеокадастру ціни оренди сільськогосподарських земель державної форми власності мають значні розбіжності в рівні та динаміці між областями. Графік 33 наочно ілюструє динаміку річних цін за областями та по країні в цілому. Усього за 2 квартали середня річна ціна по країні виросла на 63%. Особливо значне зростання цін спостерігається в Тернопільській, Чернігівській та Дніпропетровській областях. Найдорожча оренда державних земель сільськогосподарського призначення в 1-му півріччі 2015 року була в м. Києві, Київській, Дніпропетровській та Херсонській областях – більш ніж в 2.5 рази перевищує середню по країні ціну.

Графік 33 – Динаміка середньої річної ціни за оренду 1 га сільськогосподарської землі державної форми власності, у розрізі областей та кварталів, грн.



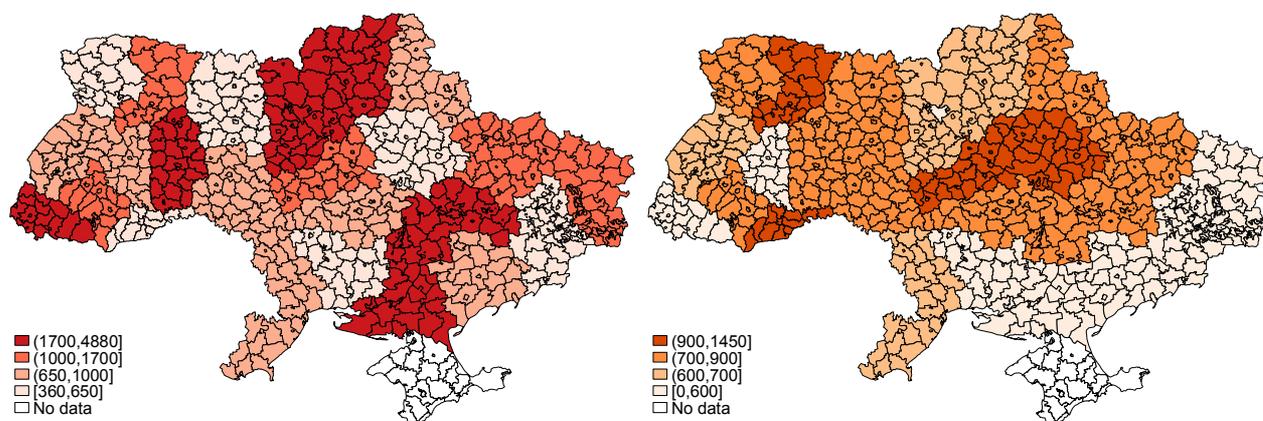
Щодо цін оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності, Графік 34 показує динаміку зміни таких цін з 2013 до 1 півріччя 2015. Як бачимо, найвищі ціни спостерігаються в Полтавській, Черкаській та Рівненській областях. Ціни по м. Києву не надані. Найнижчі ціни в Закарпатській, Тернопільській та Херсонській областях.

Графік 34 - Динаміка середньої річної ціни за оренду 1 га сільськогосподарських земель приватної форми власності, у розрізі областей та кварталів, грн.

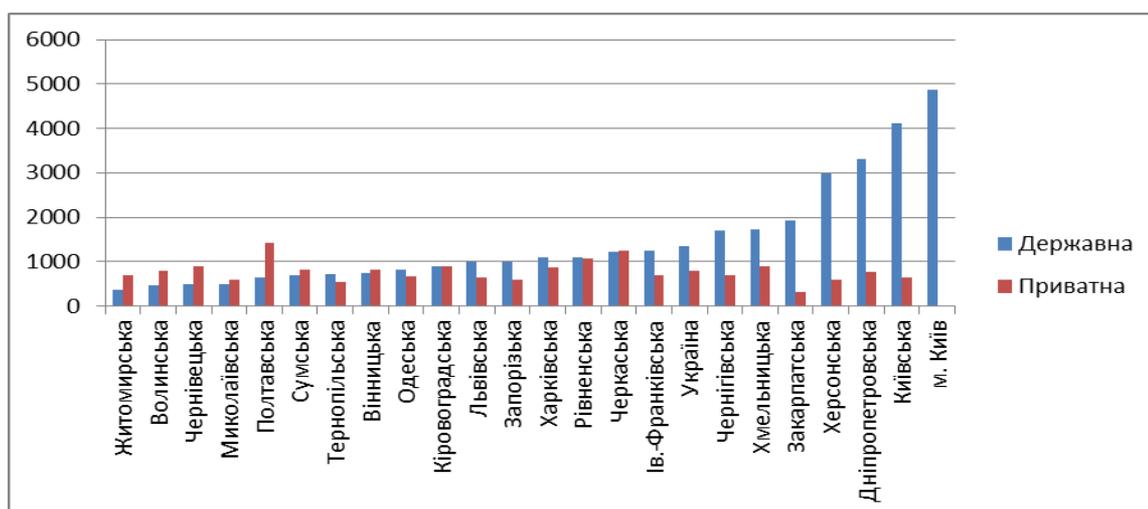


Середні річні ціни за оренду 1 га сільськогосподарської землі державної та приватної форм власності також представлені на карті 25.

Карта 25 - Середні річні ціни за оренду 1 га сільськогосподарської землі державної (зліва) та приватної (справа) форм власності по областях України, грн., станом на 01.07.2015



Графік 35 – Порівняння цін на сільськогосподарську землю державної та приватної форм власності за областями, грн., на 01.07.2015 р.

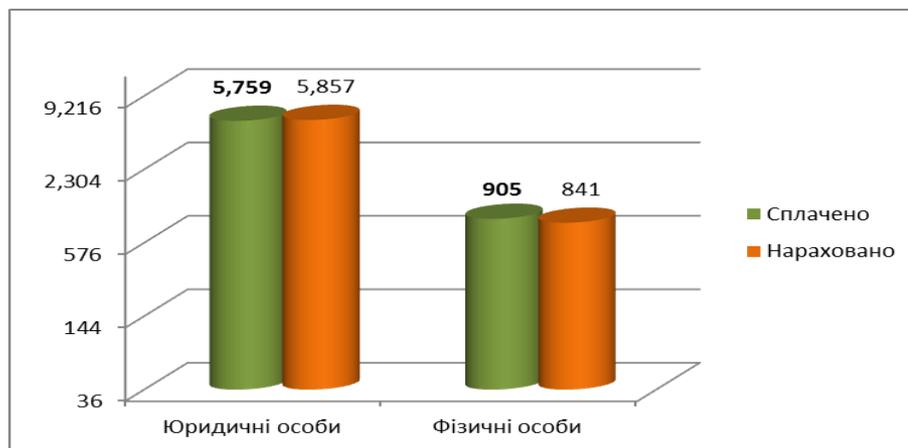


Розбіжності в цінах оренди між землями державної та приватної форми власності можна пов'язати з двома факторами. Приватні землі занадто фрагментовані. Для оренди окремого поля необхідно укласти угоди з 10-20 окремими власниками паїв, що збільшує транзакційні витрати орендарів. Крім того, середній термін оренди приватних земель є меншим за державні, що також збільшує витрати на обслуговування договорів.

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності

Загальна сума орендних платежів, зібраних за 8 місяців 2015 року за землі державної та комунальної форми власності, складає 6,663 млн. грн., 86,4% із яких виплачені юридичними особами. Нараховані зобов'язання по оплаті оренди за цей період становлять 6,697.3 млн грн. (Графік 36).

Графік 36 – Оренда за земельні ділянки нарахована та виплачена за типом організації, млн. грн, Січень.1-Вересень.1 2015



Юридичні особи

Таблиця 19 надає перелік районів та міст з найвищими та найнижчими показниками зборів орендної плати за землі державної і комунальної власності. Центральний офіс включає в себе 275 найбільші організацій.

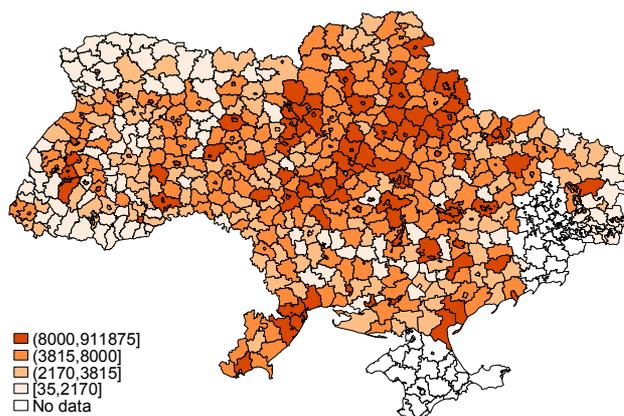
Таблиця 19 – Райони та міста з найвищими і найнижчими зборами орендної плати за землю, сплаченими юридичними особами, Січень.1-Вересень.1 2015

	Найвищі (тис. грн)	Найнижчі (тис. грн)
Райони (всього по Україні – 2,216 млн. грн)	Києво-Святошинський (Київська) – 35,531.9 Броварський (Київська) – 28,866 Бориспільський (Київська) – 27,648.2	Герцаївський (187.8) Чернівецька Путильський (244.8) Чернівецька Любешівський (331.6) Волинська
Міста (всього по Україні – 2,957 млн. грн)	Київ - 911,873 Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 360,943 Харків - 212,477	Острог (Рівненська) – 378.2 Болехів (Івано-Франківська) – 379.8 Люботин (Харківська) – 599.7
Центральний офіс	487,450	

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливі неточності або відсутність даних

Розподіл орендної плати за районами представлений на Kartі 26.

Карта 26 – Сплачена орендна плата з юридичних осіб, тис. грн., Січень.1-Вересень.1, 2015



Фізичні особи

Список районів з найбільш високими та низькими значеннями орендної плати представлений у Таблиці 20.

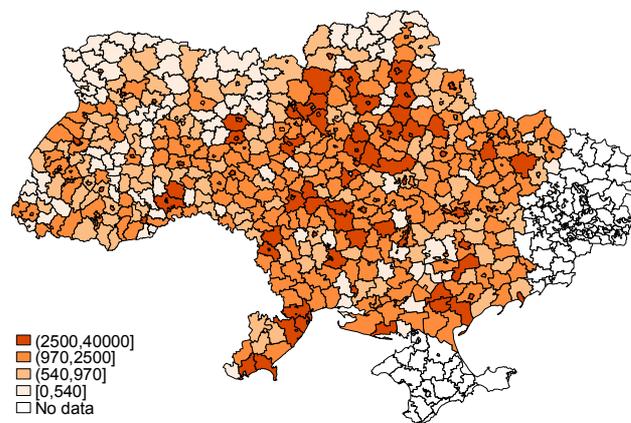
Таблиця 20 – Райони з найбільш високими і низькими значеннями орендної плати, для фізичних осіб, Січень.1-Вересень.1 2015

	Найвищі (тис. грн)	Найнижчі (тис. грн)
Райони (всього по Україні – 556.4 млн. грн)	Білоцерківський (Київська) – 8,155.9 Лубенський (Полтавська) – 6,991.9 Лохвицький (Полтавська) – 6,232.9	Поліський (Київська) – 87.4 Воловецький (Закарпатська) – 91.9 Семенівський (Чернігівська) – 99.3
Міста (всього по Україні – 335.5 млн. грн)	Харків - 37,141 Дніпропетровськ - 31,955 Кривий Ріг (Дніпропетровська) - 23,748	Острог (Рівненська) – 48.7 Болехів (Івано-Франківська) – 283.0 Ладизин (Вінницька) – 289.4

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливі неточності або відсутність даних

Розподіл орендної плати, сплаченої фізичними особами є достатньо рівномірним (Карта 27).

Карта 27 – Сплачена орендна плата з фізичних осіб, тис. грн., Січень.1-Вересень.1 2015



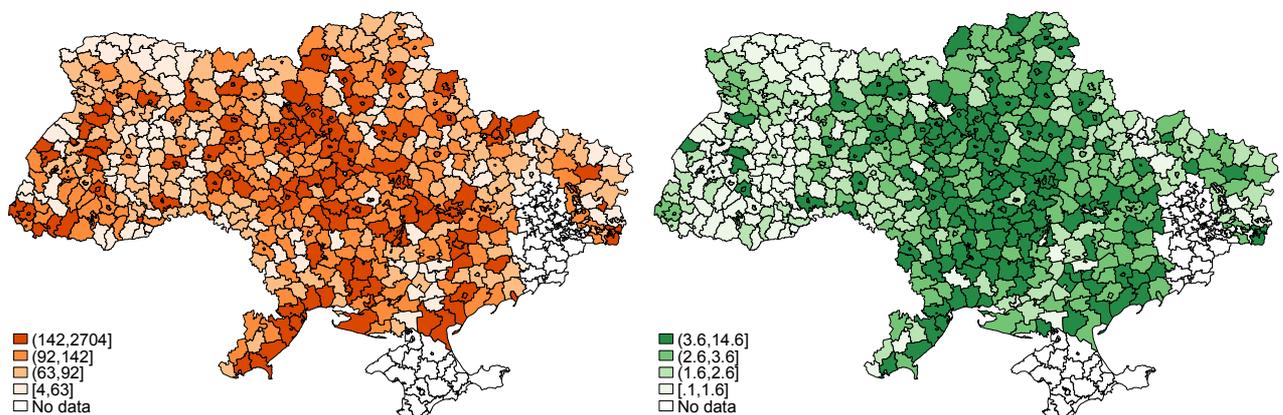
Кількість орендарів

Загальна кількість платників орендної плати за землі державної власності в січні-вересні 2015 складала 448,711 особи, серед яких 82% є фізичними особами та 18% є юридичними особами.

Таблиця 21 представляє райони з найбільшою та найменшою кількістю орендарів.

Розподіл орендарів державної та комунальної землі серед юридичних осіб показує, що більшість із них знаходяться в центральній частині України (Карта 28).

Карта 28 – Кількість юридичних осіб – платників орендної плати – всього (зліва) та на 1000 населення (справа), Січень.1-Вересень.1 2015



Таблиця 21 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю орендарів всього та на 1000 населення, Січень.1-Вересень.1 2015

Кількість орендарів:		Найвищі	Найнижчі
Загальна кількість	Юридичні особи (середнє національне значення – 113.4)	Житомирський (Житомирська) – 665 Білоцерківський (Київська) – 655 Бориспільський (Київська) – 529	Поліський (Київська) - 14 Підгаєцький (Тернопільська) -19 Герцаївський (Чернівецька) - 26
	Фізичні особи (середнє національне значення – 698.9)	Луцький (Волинська) - 19,037 Горохівський (Волинська) - 13,747 Ковельський (Волинська) - 12,884	Поліський (Київська) - 2 Коломацький (Харківська) -15 Широківський (Дніпропетровська) - 18
На 1000 населення	Юридичні особи (середнє національне значення – 2.8)	Білгород-Дністровський (Одеська) - 14.5 Білоцерківський (Київська) - 13.4 Канівський (Черкаська) - 11.5	Яворівський (Львівська) – 0.34 Камінь-Каширський (Волинська) - 0.43 Сарненський (Рівненська) - 0.54
	Фізичні особи (середнє національне значення – 17.1)	Володимир-Волинський (Волинська) - 329.2 Ковельський (Волинська) - 319.0 Турійський (Волинська) - 307.8	Поліський (Київська) - 0.34 Олевський (Житомирська) – 0.60 Бородянський (Київська) – 0.64

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливі неточності або відсутність даних

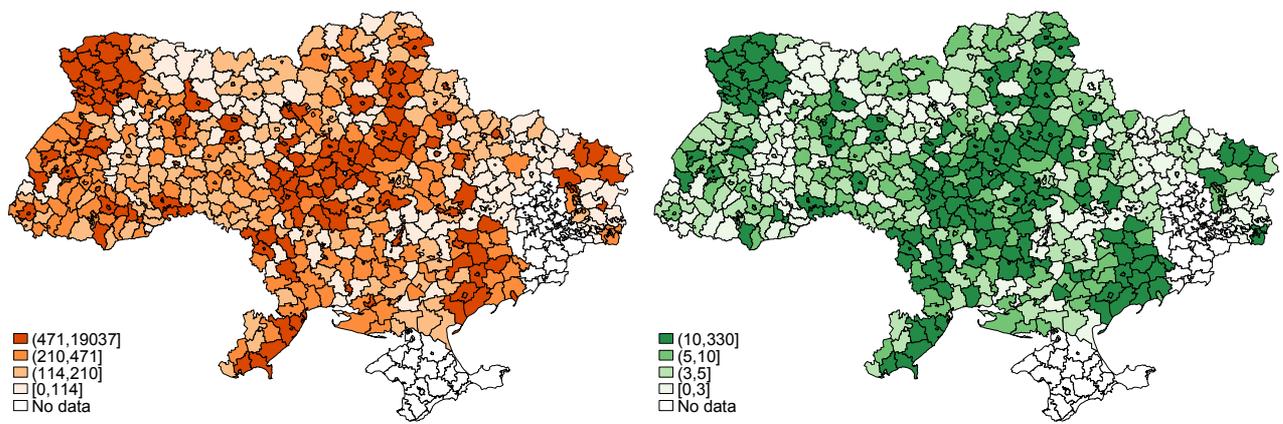
Таблиця 22 – Міста з найбільшою та найменшою кількістю орендарів всього та на 1000 населення, Січень.1-Вересень.1 2015

Кількість орендарів:		Найвищі	Найнижчі
Загальна кількість	Юридичні особи (середнє національне значення – 343.7)	Київ - 2,704 Дніпропетровськ - 1,916 Харків - 1,829	Острого (Рівненська) – 15 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 26 Люботин (Харківська) - 27
	Фізичні особи (середнє національне значення – 726.2)	Ковель (Волинська) – 4,603 Луцьк (Волинська) – 4,448 Чернівці (Чернівецька) – 3,432	Тернівка (Дніпропетровська) - 5 Орджонікідзе (Дніпропетровська) - 20 Остріг (Рівненська) - 27
На 1000 населення	Юридичні особи (середнє національне значення – 1.4)	Трускавець (Львівська) – 7.4 Борислав (Львівська) – 6.5 Очаків (Миколаївська) – 6.0	Нікополь (Дніпропетровська) - 0.46 Ізюм (Харківська) – 0.61 Орджонікідзе (Дніпропетровська) – 0.68
	Фізичні особи (середнє національне значення – 2.9)	Ковель (Волинська) – 66.7 Володимир-Волинський (Волинська) – 55.8 Нововолинськ (Волинська) – 25.8	Тернівка (Дніпропетровська) - 0.17 Київ - 0.40 Орджонікідзе (Дніпропетровська) - 0.47

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливі неточності або відсутність даних

Найбільша кількість фізичних осіб-орендарів державної та комунальної землі знаходиться у Волинській, Черкаській та Запорізькій областях (Карта 29).

Карта 29 – Кількість фізичних осіб – платників орендної плати – всього (зліва) та на 1000 населення (справа), Січень.1-Вересень.1 2015



Висновки до розділу С

- Протягом 3-х кварталів 2015 р. в Україні відбулося 6444 транзакції зі зміною власника (продаж, успадкування, дарування та обмін) загальною площею 36 462.42 га (0.1% від площі земель приватної форми власності). З них 84% складають сільськогосподарські землі.
- Станом на 01.07.2015 в Україні було укладено 4 671.5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597.0 тис га (50% від земель приватної власності). Середня орендна плата складала 786 грн/га за рік. Крім того було укладено 56 053 договорів оренди земель державної форми власності з середнім рівнем орендної плати 1351.6 грн/га за рік із значною різницею між областями.
- Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди строком від 6 до 10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше.
- За 2013-2015 рр. права оренди були зареєстровані для 832,551 ділянки загальною площею 3,513,015.64 га (приблизно 16% земель, що перебувають в оренді).
- Розвиток ринку земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення обмежується недостатнім розвитком іпотечного кредитування. З 2013 року було продано 1899 ділянки загальною площею 6215.76 га (0.02% від площі земель приватної власності). За цей період було видано 91 іпотечний кредит на загальну площу 52.9 га. Це свідчить, що кредитування під заставу землі в Україні фактично не існує. Натомість на інших розвинутих ринках нерухомості банківські кредити є основним джерелом фінансування купівлі/продажу. Вивчення та подолання бар'єрів для використання іпотеки заслуговує першочергової уваги Уряду під час розробки та впровадження земельної реформи

Д. Надходження від земельного податку

Нормативна грошова оцінка

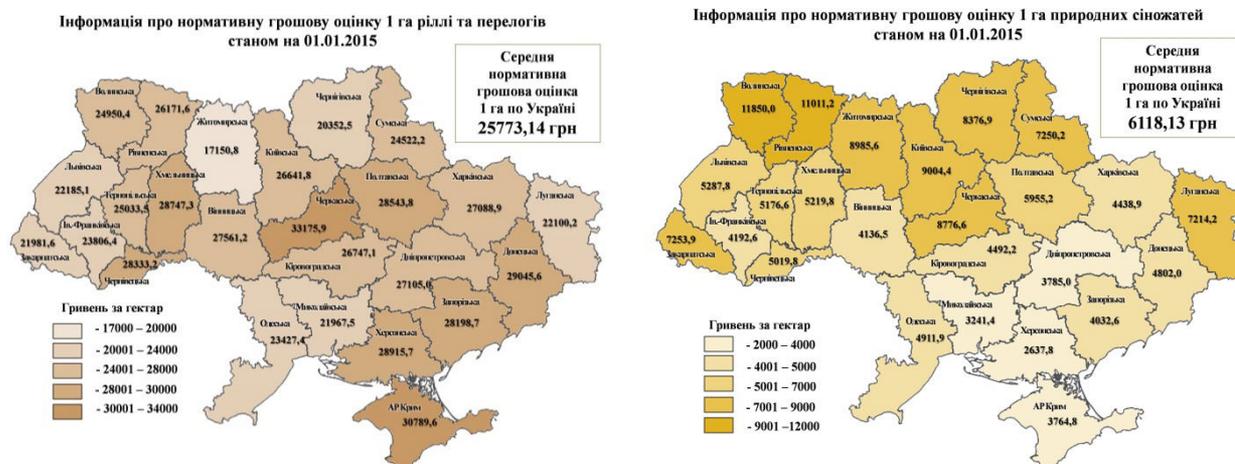
Державна служба Геокадастру відповідає за проведення та оновлення нормативної грошової оцінки земель. В основу розрахунку покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Нормативну грошову оцінку 1 гектара сільськогосподарських угідь (рілля та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) було проведено в цілому по Україні, Автономній Республіці Крим й областях, сільськогосподарських підприємствах. Після набрання чинності Законом України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводилася лише за окремими земельними ділянками. Оцінка на рівні, нижчому за рівень області з прив'язкою до території, у Держгеокадастрі відсутня.

На картах 30-31 проілюстровано розподіл нормативної грошової оцінки землі за регіонами та цільовим призначенням земель.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, проведена станом на 01.07.1995, підлягає індексації станом на 01.01.2012 на коефіцієнт 3,2, який визначається, виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за попередні роки. Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято постанову № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», згідно з якою з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756.

Інформація про середню нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь в Україні у розрізі областей надана в Додатку 6.

Карта 30 – Інформація про нормативно-грошову оцінку 1 га ріллі та перелогів (зліва) та природних сіножатей (справа) по Україні на 01.01.2015



Карта 31 – Інформація про нормативно-грошову оцінку 1 га багаторічних насаджень (зліва) та природних пасовищ (справа) по Україні на 01.01.2015



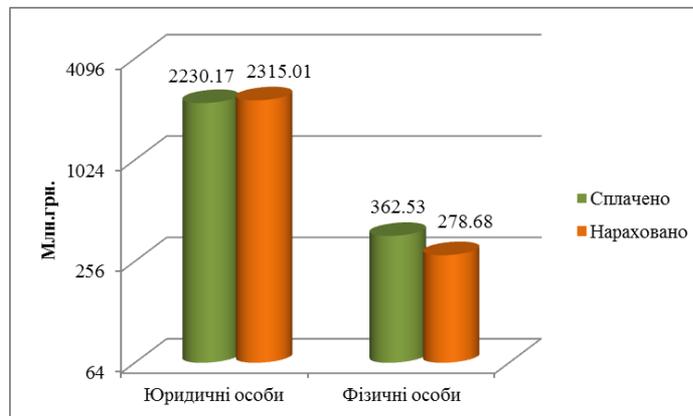
Земельний податок

Інформація про надходження плати за землю була надана за 8 місяців 2015 року (Січень, 1 –Вересень, 1), для всіх регіонів, крім Донецької області та АР Крим. Дані по Луганській області були надані частково, тому ця область буде також виключена з подальшого аналізу.

Надходження плати за землю складаються з двох частин: земельний податок, який сплачується із земель приватної форми власності, а також орендна плата за користування землями державної та комунальної форм власності (див. Розділ С).

Загальна сума земельного податку, сплачена за 8 місяців 2015 року, склала 2 593 млн. грн., з яких 2 230 млн, (86%) сплачено юридичними особами. Для порівняння, сума нарахованого земельного податку за цей період складає 2 593.7 млн. грн., тобто 99,9% податкових зобов'язань було сплачено протягом цього періоду. Графік 37 показує різницю між нарахованим та сплаченим податком за типом платника. Нарахований податок для юридичних осіб є трохи більшим, ніж сплачений, у той час як для фізичних осіб навпаки. Розбіжності між нарахованими та сплаченими податками пов'язані перш за все з тим, що сума нарахованих податків може включати коригування з попередніх періодів. Таким чином, нарахований податок може набувати негативного значення. По-друге, юридичні особи повинні платити податок протягом 30 днів після останнього дня звітного періоду. По-третє, не заборонено платити податок наперед. Нарешті, податкові зобов'язання можуть бути встановлені тільки для формально зареєстрованих ділянок. Насправді ж, багато землевласників платять податок без офіційної реєстрації (за землі, розподілені до того, як була створена нинішня система реєстрації), адже податкові виплати часто розглядаються як непряме свідчення про право власності.

Графік 37 – Земельний податок нарахований та сплачений за типом платника, млн.грн., Січ.1-Вер.1 2015



У подальшому аналізі юридичні та фізичні особи розглядаються окремо.

Юридичні особи

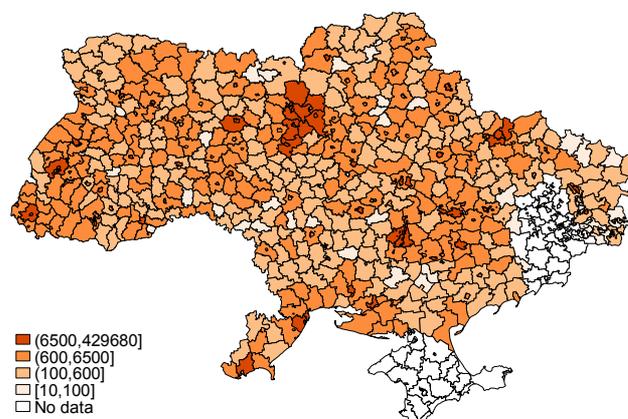
Загальний обсяг земельного податку, сплаченого юридичними особами, складає 86%. У таблиці 23 вказані райони й міста з найвищими та найнижчими сплаченими податками. Центральний офіс (ЦО) Державної фіскальної служби працює з великими організаціями в різних областях України. Всього таких організацій 351. На частку ЦО припадає друга найбільша сума сплаченого податку (після Києва) – 258,080 тис.грн.

Таблиця 23 – Райони з найбільшою та найменшою сумою земельного податку, сплаченого юридичними особами, тис. грн., Січ.1-Вер.1 2015

	Найбільший	Найменший
Райони	Житомирський (Житомирська) – 24,119.9 Києво-Святошинський (Київська) – 21,681.5 Овідіопольський (Одеська) – 19,401.2	Срібнянський (19.3) Чернігівська Розівський (46.4) Запорізька Верхньорогачицький (53.6) Херсонська
Міста	Київ (429,675) Дніпропетровськ (103,120) Одеса (95,492)	Першотравенськ (Дніпропетровська) – 116.7 Ватутіне (Черкаська) – 178 Остріг (Рівненська) – 244.4

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

На Kartі 32 представлено розподіл сплаченого земельного податку за районами.



Фізичні особи

Податок, сплачений фізичними особами, становить приблизно 14% від загальної суми надходжень від земельного податку. Повний список районів із найбільшими та найменшими сумами земельного податку представлені в таблиці.

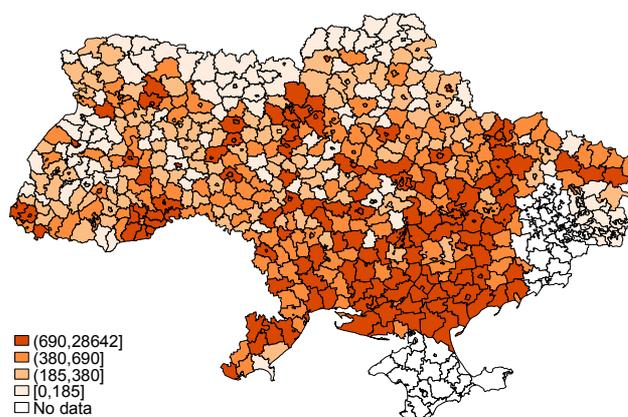
Таблиця 24 – Райони з найбільшим та найменшим значеннями земельного податку, сплаченого фізичними особами, тис. грн., Січ.1-Вер.1 2015

	Найбільший	Найменший
Райони	Миколаївський (Одеська) – 4,283.9 Голопристанський (Херсонська) – 4,282.3 Киево-Святошинський (Київська) – 3,473.8	Народицький (0.09) Житомирська Олевський (2.04) Житомирська Лугинський (2.04) Житомирська
Міста	Київ - 28,642 Одеса - 15,593 Дніпропетровськ - 13,980	Южноукраїнськ (Миколаївська) – 7.9 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 9.3 Остріг (Рівненська) – 12.1

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Регіональний розподіл земельного податку, сплаченого фізичними особами, показано на карті 33. Південна частина країни надає більше надходжень від податку в абсолютному значенні (як ми знаємо з Карти 4, найбільша частка приватних земель знаходиться на Півдні України).

Карта 33 - Земельний податок, сплачений фізичними особами, тис. грн., Січ.1-Вер.1 2015



Кількість платників податку

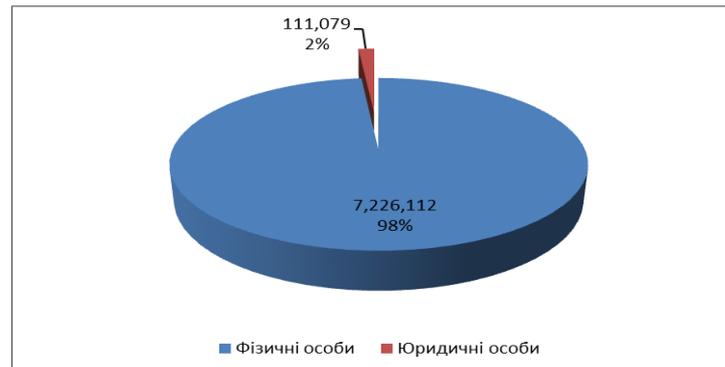
Загальна кількість платників земельного податку за січень-вересень 2015 складала 7 337 191 осіб, із них 98% є фізичними особами, а 2% є юридичними. Ця кількість складає 46% від кількості землевласників, які зареєстровані у Земельному кадастрі та лише 31% від приватних землевласників, про яких звітує форма 2-зем. Значна розбіжність між кількістю платників та власників пов'язана із значною кількістю пільг щодо сплати податку. Найбільшою категорією є пенсіонери. Другою

причиною є відсутність обміну інформацією про земельні ділянки та їх власників між Земельним кадастром та Фіскальною службою.

Графік 38 демонструє склад платників.

Таблиця 25 надає перелік районів із найбільшою та найменшою кількістю платників земельного податку.

Графік 38– Кількість юридичних та фізичних осіб-платників земельного податку, Січ.1-Вер.1 2015



Таблиця 25 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю платників земельного податку всього та на 1000 населення, Січ.1-Вер.1 2015

Кількість платників		Найбільше	Найменше
Всього	Юридичні особи (середнє національне – 143.3)	Житомирський (Житомирська) – 1002 Бориспільський (Київська) – 905 Харківський (Харківська) – 885	Верхньорогачицький (Херсонська) - 13 Герцаївський (Чернівецька) - 18 Срібнянський (Чернівецька) - 19
	Фізичні особи (середнє національне – 14 489.8)	Харківський (Харківська) - 88 911 Кієво-Святошинський (Київська) – 72 950 Броварський (Київська) - 63 729	Вижницький (Чернівецька) - 167 Бородянський (Київська) – 242 Кілійський (Одеська) - 264
На 1000 населення	Юридичні особи (середнє національне – 3.5)	Обухівський (Київська) – 17.2 Бориспільський (Київська) – 17.1 Житомирський (Житомирська) – 14.3	Хотинський (Чернівецька) – 0.5 Герцаївський (Чернівецька) – 0.5 Новоселицький (Чернівецька) – 0.8
	Фізичні особи (середнє національне – 353.8)	Миколаївський (Одеська) – 1 324.3 Канівський (Черкаська) – 1 238.7 Бердичівський (Житомирська) – 1 218.6	Вижницький (Чернівецька) – 3.0 Яворівський (Львівська) – 3.4 Бороднянський (Київська) – 4.2

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Карта 34 демонструє розподіл юридичних осіб-платників земельного податку за районами. У перерахунку на 1000 населення, юридичні особи-платники податку розподілені відносно рівномірно з меншою кількістю платників земельного податку на 1000 населення у Вінницькій, Закарпатській та Чернівецькій областях.

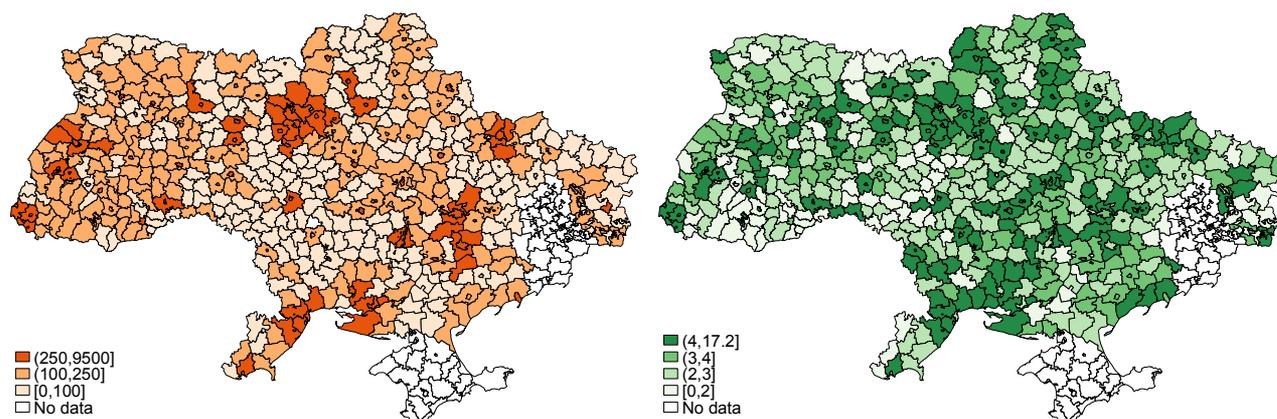
Розподіл фізичних осіб-платників податку представлений на Kartі 35. Найвища концентрація фізичних осіб-платників податку на 1000 населення знаходиться в Харківській, Черкаській та Тернопільській областях.

Таблиця 26 – Міста з найбільшою та найменшою кількістю платників земельного податку всього та на 1000 населення, Січ.1-Вер.1 2015

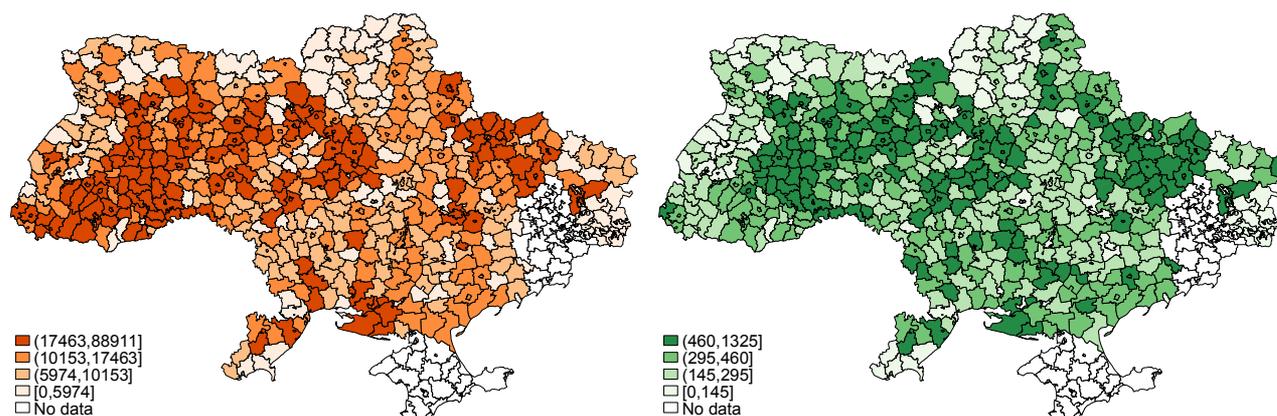
Кількість платників		Найбільше	Найменше
Всього	Юридичні особи (середнє національне – 595.7)	Київ (9 396) Харків (3 792) Дніпропетровськ (3 085)	Першотравенськ (Дніпропетровська) – 27 Ватутіне (Черкаська) – 30 Тернівка (Дніпропетровська) – 33
	Фізичні особи (середнє національне – 9666.9)	Харків – 84 840 Київ – 71 075 Дніпропетровськ – 43 178	Славутич (Київська) – 53 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 118 Кузнецовськ (Рівненська) – 207
На 1000 населення	Юридичні особи (середнє національне – 2.4)	Яремче (Івано-Франківська) – 8.1 Очаків (Миколаївська) – 6.2 Ужгород (Закарпатська) – 5.4	Кузнецовськ (Рівненська) – 0.8 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 0.9 Ізюм (Харківська) – 1.1
	Фізичні особи (середнє національне – 38.8)	Люботин (Харківська) – 541.7 Яремче (Івано-Франківська) – 405.8 Ізюм (Харківська) – 315.1	Славутич (Київська) – 2.1 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 4.1 Ірпінь (Київська) – 4.5

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Карта 34 – Кількість юридичних осіб-платників земельного податку всього (зліва) та на 1000 населення (справа), Січ.1-Вер.1 2015



Карта 35 – Кількість фізичних осіб-платників земельного податку всього (зліва) та на 1000 населення (справа), Січ.1-Вер.1 2015



Висновки до розділу D

- Загальна сума земельного податку, сплачена за 8 місяців 2015 року, склала 2 593 млн. грн., з яких 2 230 млн, (86%) сплачено юридичними особами.

- Протягом цього періоду було сплачено 99,9% податкових зобов'язань.
- Загальна кількість платників земельного податку за січень-вересень 2015 складала 7 337 191 осіб, із них 98% є фізичними особами. Ця кількість складає 46% від кількості землевласників, які зареєстровані у Земельному кадастрі та лише 31% від приватних землевласників, про яких звітує форма 2-зем.

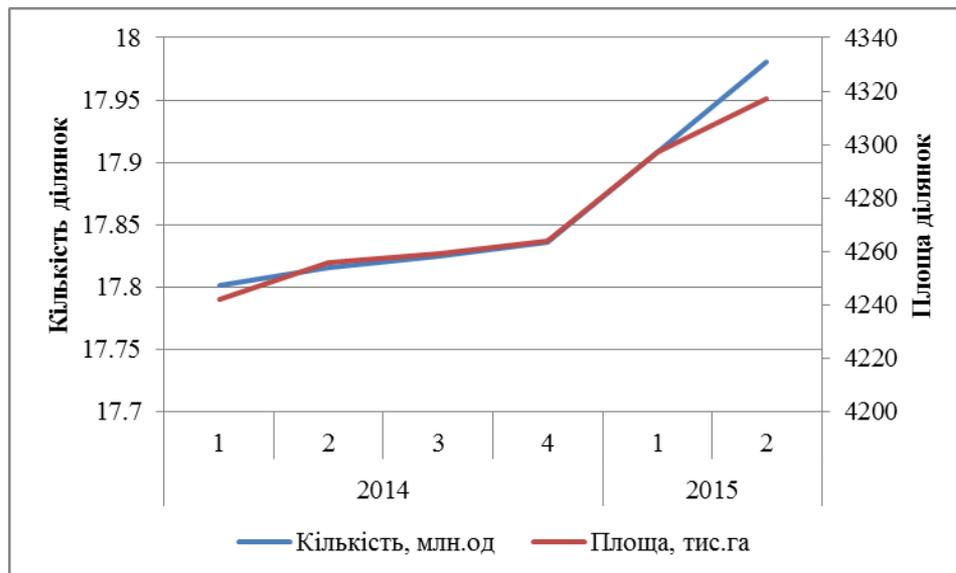
Е. Випадки приватизації та експропріації

Приватизації

Станом на 1 липня 2015 року 12 933 783 громадян приватизували земельні ділянки за рішенням рад (з 14 876 907 які мають право). Усього приватизовано 17 980 173 ділянок загальною площею 4 317 108 га. Ці ділянки не включають розпайовані землі.

Розглядаючи поквартальну динаміку кількості та площі земельних ділянок, які були приватизовані згідно з прийнятими рішеннями та наказами (Графік 39), можна підкреслити пік їхньої кількості в першому кварталі 2015 року, що найімовірніше спричинено різким зростанням цього індикатора в Закарпатській області із 743231 чоловік до 930972 чоловік станом на 01.04.2015. При чому в наступному кварталі значення повертається до попереднього рівня. Отже, найбільш імовірно, це помилка в даних, але цей випадок вимагає адміністративної уваги. На графіку це значення скориговано та надано як середнє між сусідніми кварталами. Площа приватизованих ділянок має стабільний тренд до зростання.

Графік 39 – Динаміка кількості та площі приватизованих земельних ділянок



*кількість ділянок у 1 кварталі 2015 року розраховано як середнє між сусідніми кварталами через помилку даних

Розглядаючи окремі регіони за рівнем реалізації прав на приватизацію землі станом на 01.07.2015 (Графік 40), можемо виділити Херсонську область, м. Київ, Харківську, Дніпропетровську та Одеську області як такі, де ці права були реалізовані найменше. У той же час, у Кіровоградській області більше 99% землевласників використали право на приватизацію земельних ділянок. Також високий рівень цього показника спостерігається в Рівненській, Чернівецькій, Запорізькій та Полтавській областях.

Графік 40 – Частка громадян, що скористалися правом безоплатної приватизації землі, по областях, на 01.07.2015



Експропріації

Наразі дані про передачу приватних земельних ділянок для громадських потреб не доступні.

Висновки до розділу Е

- Станом на 1 липня 2015 року 12 933 783 громадян приватизували земельні ділянки за рішенням рад (86.9% з тих які мають право). Усього приватизовано 17 980 173 ділянок загальною площею 4 317 108 га. Ці ділянки не включають розпайовані землі.
- Наразі дані про передачу приватних земельних ділянок для громадських потреб не доступні.

Ф. Кількість судових справ, пов'язаних із земельними відносинами

Існує три основні показники, які надають інформацію про стан судових справ, що пов'язані із земельними відносинами: 1) Справи у сфері землеустрою, державної експертизи землевпорядної документації; регулювання земельних відносин (адміністративне судочинство) – всього за 2014 рік надійшло 2 081 справ; 2) Цивільні спори, що виникають стосовно земельних відносин – всього надійшло за 2014 рік 12 055 справ; 3) Спори, що виникають із земельних відносин на розгляді в господарських судах – всього надійшло 5 031 справ.

Для цих індикаторів найбільш проблемними регіонами в 2014 році були:

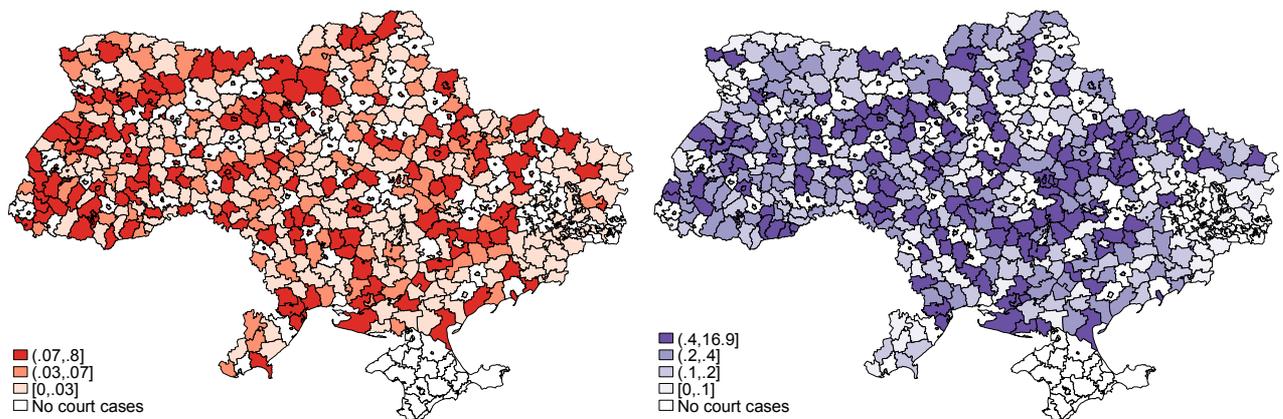
- Справи у сфері землеустрою, державної експертизи землевпорядної документації; регулювання земельних відносин (у середньому по Україні – 0,046 на 1000 населення):
 - м. Яремче, Івано-Франківська область – 18 справ (0,79 на 1000 населення – перевищує в 17 разів загально національний показник);
 - Києво-Святошинський район, Київська область – 119 (0,73 на 1000 населення – перевищує в 16,5 разів);
 - м. Ірпінь, Київська область – 48 справ (0,60 на 1000 населення – перевищує в 13,5 разів)
 Разом в цих трьох населених пунктах зареєстровано 9% всіх адміністративних справ в Україні в 2014р.
- Цивільні спори, що виникають із земельних відносин (середнє значення по Україні – 0,27 на 1000 населення)
 - Ананьївський район, Одеська область – 462 справи (16,9 на 1000 населення – перевищує в 67 разів);

- Дворічанський район, Харківська область – 200 справ (10,9 на 1000 населення – перевищує в 44 рази);
 - Сватівський район, Луганська область – 185 справ (5.0 на 1000 населення – перевищує в 20 разів)
- Разом в цих трьох населених пунктах зареєстровано 7% всіх цивільних справ в Україні в 2014р.

- **Спори, що виникають із земельних відносин на розгляді в господарських судах (середнє значення по Україні – 0.12 на 1000 населення)**
 - Господарський суд Кіровоградської області – 262 справи (0.27 на 1000 населення – перевищує в 2.3 рази)
 - Господарський суд Черкаської області – 295 справ (0.23 на 1000 населення – перевищує в 2 рази)

Карта 36 показує розподіл кількості судових справ на 1000 населення між районами України. Найбільша концентрація адміністративних справ спостерігається в Західних областях України, у той час як цивільні справи мають більшу концентрацію в центральній частині.

Карта 36 – Судові справи щодо розмежування земель (зліва) та цивільні справи, пов'язані з земельними відносинами (справа) на 1000 населення, 2014



Таблиці 27, 28 та 29 містять детальну інформацію про кількість справ, що надходили в період 2013-2014 років за індикаторами з форм звітності 2-А (адміністративні справи), 1-МС (господарські справи) і 2-Ц (цивільні справи) відповідно до певних проблемних районів та регіонів.

Таблиця 27 – Кількість справ, що надійшли в період 2013-2014 років згідно із формою 2-А

Індикатор	Загальна кількість			Нормалізована на 1000 населення			
	Україна			Україна		Найбільш проблемні райони	
	2013	2014	Приріст (%)	2013	2014	2013	2014
Справи з розмежування земель; Державна експертиза земельпорядної документації; регулювання земельних відносин.	2787	2081	-25.3	0.061	0.046	Києво-Святошинський районний суд Київської області (1.2) Ірпінський міський суд Київської області (0.9) Комінтернівський районний суд Одеської області (0.7)	Яремчанський міський суд Івано-Франківської області (0.8) Києво-Святошинський районний суд Київської області (0.7) Ірпінський міський суд Київської області (0.6)
Справи з розпорядження землями державної та місцевих громад, передача таких земельних ділянок у власність та використання громадянами та юридичними особами	1739	1227	-29.4	0.04	0.03	Ірпінський міський суд Київської області (0.9) Зачепилівський районний суд Харківської області (0.6) Луцький міськрайонний суд Волинської області (0.5)	Яремчанський міський суд Івано-Франківської області (0.7) Ірпінський міський суд Київської області (0.6) Овідіопольський районний суд Одеської області (0.4)
Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки)	758	498	-34.3	0.02	0.01	Ізмаїльський міськрайонний суд Одеської області (0.3) Бородянський районний суд Київської області (0.3) Бориспільський міськрайонний суд Київської області (0.2)	Ізмаїльський міськрайонний суд Одеської області (0.3) Кодимський районний суд Одеської області (0.3) Бородянський районний суд Київської області (0.2)

Таблиця 28 - Кількість справ, що надійшли в період 2013-2014 років згідно із формою 1-МС

Індикатор	Загальна кількість			Нормалізована на 1000 населення			
	Україна			Україна		Найбільш проблемні території	
	2013	2014	Приріст (%)	2013	2014	2013	2014
Спори, що виникають із земельних відносин	6281	5031	-19.9	0,14	0.12	Господарський суд м. Севастополь (0.52) Господарський суд Кіровоградської області (0.38) Господарський суд Луганської області (0.25)	Господарський суд Кіровоградської області (0.27) Господарський суд Черкаської області (0.23) Господарський суд Одеської області (0.19)

Таблиця 29– Кількість справ , що надійшли в період 2013-2014 років згідно із формою 2-Ц

Індикатор	Загальна кількість			Нормалізована на 1000 населення			
	Україна			Україна		Найбільш проблемні території	
	2013	2014	Приріст (%)	2013	2014	2013	2014
Спори, що стосуються скасування власності на землю	611	389	-36.3	0.01	0.008	Ладижинський міський суд Вінницької області (0.9) Макарівський районний суд Київської області (0.7) Вишгородський районний суд Київської області (0.6)	Ладижинський міський суд Вінницької області (0.6) Верховинський районний суд Івано-Франківської області (0.4) Вишгородський районний суд Київської області (0.4)
Спори про право користування чужою землею для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	73	75	2.7	0.001	0.002	Рокитнянський районний суд Київської області (0.1) Васильківський міськрайонний суд Київської області (0.09) Вишгородський районний суд Київської області (0.08)	Вишгородський районний суд Київської області (0.12); Березанський міський суд Київської області (0.12); Яготинський районний суд Київської області (0.09)
Спори про право користування чужою землею для розвитку (суперфіцій)	78	87	11.5	0.002	0.002	Рокитнянський районний суд Київської області (0.1) Васильківський міськрайонний суд Київської області (0.09) Вишгородський районний суд Київської області (0.08)	Приморський районний суд Запорізької області (0.55) Вишгородський районний суд Київської області (0.12) Березанський міський суд Київської області (0.12)
Спори, що виникають у зв'язку із земельними відносинами	13819	12055	-12.7	0.3	0.26	Бердянський міськрайонний суд Запорізької області (5.5) Лубенський міськрайонний суд Полтавської області (5.3) Врадівський районний суд Миколаївської області (3.9)	Ананьївський районний суд Одеської області (16.9); Дворічанський районний суд Харківської області (10.9); Сватівський районний суд Луганської області (5.0)

Висновки до розділу F

- Протягом 2014 року на розгляд у суди надійшло 19 167 адміністративних, господарських та цивільних справ стосовно земельних відносин (що складає 0.76 справи на 1000 землевласників та землекористувачів).
- Найбільша кількість справ зареєстровані у Ананьївському районі, Одеської області; Дворічанському районі, Харківської області; Сватівському районі, Луганської області та Києво-Святошинському районі, Київської області.

G. Частка земель приватної власності, зареєстрованих у кадастрі на осіб жіночої та чоловічої статі, у спільній власності та у власності юридичних осіб

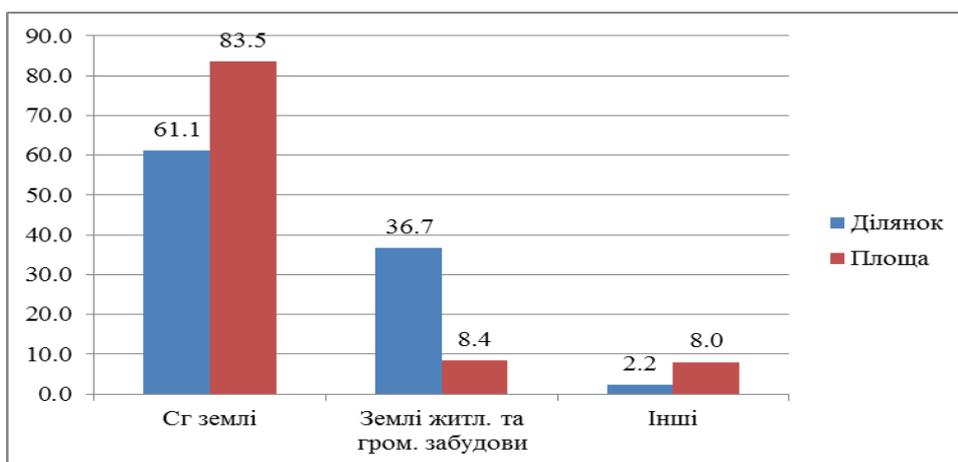
Земельні ділянки, зареєстровані як спільна власність

В Україні згідно із Земельним кодексом існує два види спільної власності на землю – спільна сумісна та спільна часткова власність. У наданих даних немає розподілу за конкретним видом спільної власності, тому ми будемо аналізувати їх разом.

Згідно з даними Держгеокадастру в Україні протягом 2014го та 2 кварталів 2015 року в спільній власності зареєстровано 1,551,095 земельних ділянок загальною площею 3,227,322.18 га. Це складає близько 40% від усіх зареєстрованих у Кадастрі (протягом 2014го та 2 кварталів 2015 року) ділянок за кількістю та 30.6% за площею. Однак до цих цифр треба ставитись з обережністю, тому що досить велика кількість районів (а саме 42) має більше 100% ділянок у спільній власності.

На наступному графіку надано розбивку площі земель у спільній власності за цільовим призначенням. Як ми бачимо, домінують землі сільськогосподарського призначення, які складають 83.7%. Майже 8% земель спільної власності припадає на землі лісгосподарського призначення. Землі житлової та громадської забудови складають лише 3.5%. Якщо подивитись на розподіл земель у спільній власності за кількістю ділянок, то картинка дещо змінюється. Землі сільськогосподарського призначення складають тільки 67.7%, а землі житлової та громадської забудови сягають 30%.

Графік 41 – Розподіл площі та кількості земельних ділянок у спільній власності за цільовим призначенням, за 2014 та 2 квартали 2015 року, Га



У таблиці 30 надана інформація про райони з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у спільній власності до загальної кількості зареєстрованих у Держгеокадастрі земель. Слід зазначити, що райони з показниками більше 100% були вилучені із таблиці (42 райони).

Таблиця 30 – Райони з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у спільній власності (від загальної кількості зареєстрованих земель) за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю та площею

	Найбільше	Найменше
Ділянок, % (середнє національне значення – 40%)	Старосамбірський (Львівська) – 99.9 Турківський (Львівська) – 98.3 Летичівський (Хмельницька) – 98.1	Любешівський (Волинська) – 1 Ямпільський (Сумська) – 6.9 Любомльський (Волинська) – 7.1
Площа, % (середнє національне значення – 31%)	Бородянський (Київська) – 99.3 Катеринопільський (Черкаська) – 97.6 Канівський (Черкаська) – 93.4	Ямпільський (Сумська) – 0.05 Любешівський (Волинська) – 0.73 Камінь-Каширський (Волинська) – 1.7

*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з цього аналізу через можливу неточність або нестачу даних. Також виключені райони з відсотком зареєстрованих земель у спільній власності вище 100%.

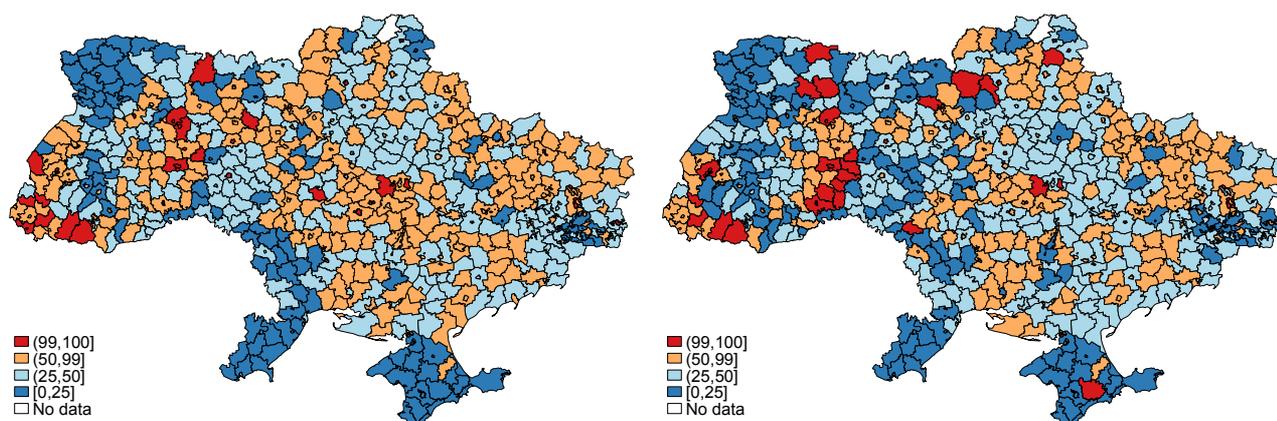
Таблиця 31 – Міста з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у спільній власності (від загальної кількості зареєстрованих земель) за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю та площею

	Найбільше	Найменше
Ділянок, % (середнє національне значення – 40%)	Коростень (Житомирська) – 93.9 Негішин (Хмельницька) – 93.8 Мелітополь (Запорізька) – 92.1	Теплодар (Одеська) – 14.0 Котовськ (Одеська) – 20.1 Нововолинськ (Волинська) – 20.7
Площа, % (середнє національне значення – 31%)	Дубно (Рівненська) – 97.0 Першотравенськ (Дніпропетровська) – 92.8 Синельникове (Дніпропетровська) – 92.7	Борислав (Львівська) – 0.98 Біла Церква (Київська) – 2.5 Яремче (Івано-Франківська) – 2.9

*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з цього аналізу через можливу неточність або нестачу даних. Також виключені райони з відсотком зареєстрованих земель у спільній власності вище 100%.

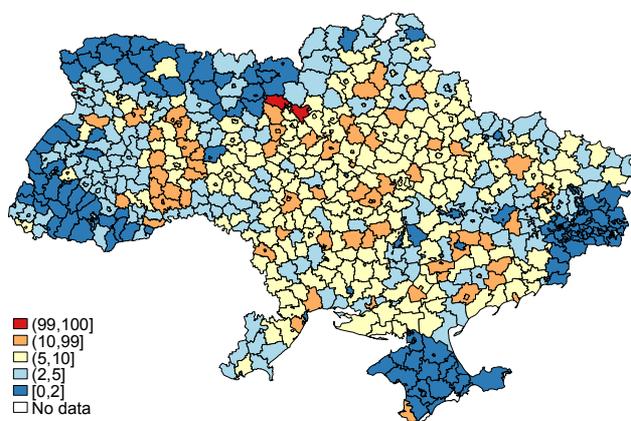
Карта 37 показує відсоток земель, зареєстрованих у спільній власності за районами України – окремо за кількістю ділянок та площею. Червоним позначено райони, де такий відсоток перевищує 100%.

Карта 37 – Відсоток земель зареєстрованих у спільній власності за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю (зліва) та площею (справа)



Окремо можна виділити відсоток площі земель сільськогосподарського призначення (Карта 38), що зареєстровані у спільній власності, від загальної площі сільськогосподарських земель у районі (згідно з формою 6-зем). Три райони мають більше 100% таких земель: Київ, Бородянський район Київської області та м. Володимир-Волинський Волинської області, що свідчить про недоліки форми 6-зем.

Карта 38 - Відсоток земель сільськогосподарського призначення, зареєстрованих у спільній власності за 2014 та 2 квартали 2015 року, за площею

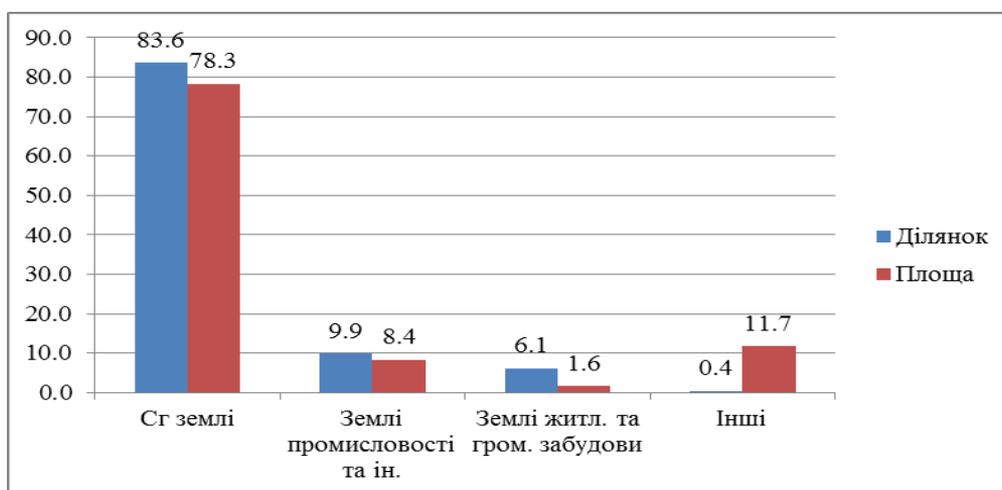


Земельні ділянки, зареєстровані у власності юридичних осіб

За 2014 та 2 квартали 2015 року було зареєстровано в Україні 1,229,590 ділянок у власності юридичних осіб загальною площею – 4,554,403.5 га, що становить близька 27% за кількістю та 35.5% за площею від усіх зареєстрованих протягом цього періоду земельних ділянок.

Графік 42 ілюструє розподіл кількості земельних ділянок у власності юридичних осіб за цільовим призначенням. Землі сільськогосподарського призначення складають більшість земель у власності юридичних осіб. До категорії «Інші» віднесено: землі історико-культурного призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, водного фонду, рекреаційного призначення, лісгосподарського призначення, а також землі з невизначеним цільовим призначенням.

Графік 42 – Розподіл кількості та площі земельних ділянок у власності юридичних осіб за цільовим призначенням, зареєстрованих протягом 2014 та 2 кварталів 2015 року



Розподіл земель у власності юридичних осіб за площею дещо відрізняється. Найбільший відсоток складають землі сільськогосподарського призначення та землі лісгосподарського призначення.

У таблиці 32 надана інформація про райони з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у власності юридичних осіб до загальної кількості зареєстрованих у Держгеокадастрі земель за період 2014 та 2 квартали 2015 року.

Таблиця 32 – Райони з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у власності юридичних осіб (від загальної кількості зареєстрованих земель) за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю та площею

	Найбільше	Найменше
Ділянок, % (середнє національне значення – 32%)	Самбірський (Львівська) – 89.4 Знам'янський (Кіровоградська) – 85.8 Срібнянський (Чернігівська) – 83.9	Любешівський (Волинська) – 1.2 Сарненський (Рівненська) – 1.9 Дубровицький (Рівненська) – 2.6
Площа, % (середнє національне значення – 43%)	Красилівський (Хмельницька) – 100 Великобагачанський (Полтавська) – 99.9 Городнянський (Чернігівська) – 97.9	Ямпільський (Сумська) – 0.4 Путильський (Чернівецька) – 1.3 Дубенський (Рівненська) – 1.8

*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з цього аналізу через можливу неточність або нестачу даних. Також виключені райони з відсотком зареєстрованих земель у спільній власності вище 100%.

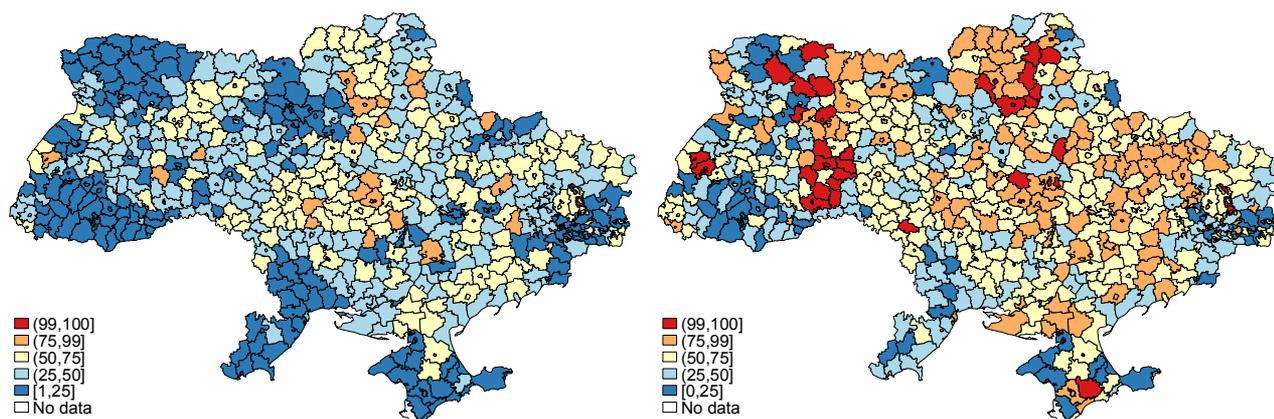
Таблиця 33 – Міста з найбільшим та найменшим відсотком земель, зареєстрованих у власності юридичних осіб (від загальної кількості зареєстрованих земель) за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю та площею

	Найбільше	Найменше
Ділянок, % (середнє національне значення – 32%)	Глухів (Сумська) – 94.5 Знам'янка (Кіровоградська) – 88.7 Кузнецовськ (Рівненська) – 84.7	Теплодар (Одеська) – 5.2 Люботин (Харківська) – 5.6 Васильків (Київська) – 5.9
Площа, % (середнє національне значення – 43%)	Знам'янка (Кіровоградська) – 99.9 Тернопіль (Тернопільська) – 98.3 Старокостянтинів (Хмельницька) – 95.3	Яремче (Івано-Франківська) – 2.4 Бердичів (Житомирська) – 8.4 Болехів (Івано-Франківська) – 11.2

*Донецька, Луганська області та АР Крим виключені з цього аналізу через можливу неточність або нестачу даних. Також виключені райони з відсотком зареєстрованих земель у спільній власності вище 100%.

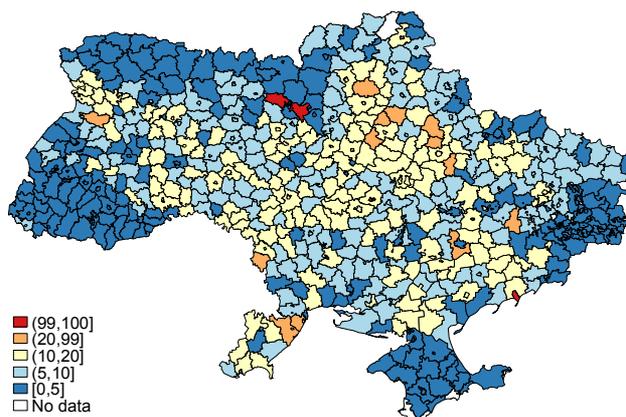
Карта 39 показує відсоток земель, зареєстрованих у власності юридичних осіб за районами України – окремо за кількістю ділянок та площею. Червоним позначено райони, де показник перевищує 100%. За кількістю ділянок показники тільки в трьох районах Луганської області перевищують 100%, за площею більше районів перевищують цю цифру.

Карта 39 - Відсоток земель, зареєстрованих у власності юридичних осіб за 2014 та 2 квартали 2015 року, за кількістю (зліва) та площею (справа)



Окремо виділимо землі сільськогосподарського призначення у власності юридичних осіб. На карті 40 показано відсоток площі земель сільськогосподарського призначення, що зареєстровані у власності юридичних осіб, від загальної площі сільськогосподарських земель у районі (згідно з формою 6-зем). Показник сягає більше 100% у Києві, Бородянському районі Київської області, Бердянську (Запорізька) та Знам'янці (Кіровоградська).

Карта 40 – Відсоток земель сільськогосподарського призначення, зареєстрованих у власності юридичних осіб за 2014 та 2 квартали 2015 року, за площею



Зазначений розподіл має чіткі регіональні особливості, які вимагають більш детального вивчення.

Висновки до розділу G

- 40% ділянок зареєстрованих у Кадастрі протягом 2014го та 2 кварталів 2015 року знаходиться у спільній власності, а 27% - у власності юридичних осіб.
- Відомості про стать власника земельної ділянки наразі не реєструються.

Н. Базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць

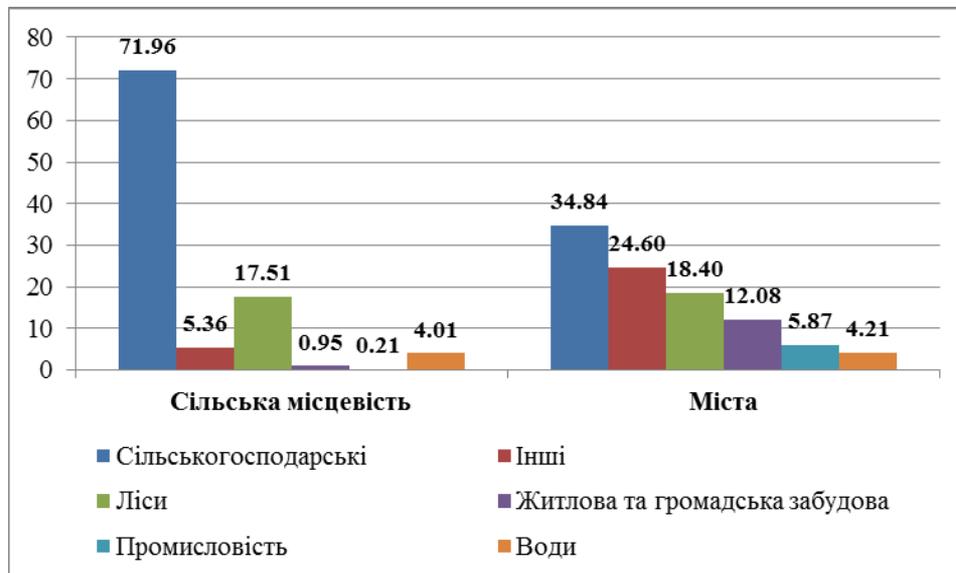
Територія України включає в себе 27 основних адміністративних одиниць (національного підпорядкування): 24 області, Автономна Республіка Крим, міста Київ та Севастополь. Ці одиниці підрозділяються на адміністративні одиниці другого рівня: сільські райони та міста обласного підпорядкування. Існує 490 районів і 182 міста. З березня 2014 року, м. Севастополь та АР Крим є територіями тимчасово окупованими Російською Федерацією. Також, території деяких районів Донецької та Луганської областей регулюються режимом антитерористичної операції. Отже інформація в цих регіонах може бути недоступною або неповною. Усі географічні назви в цьому звіті написано у відповідності з електронним довідником «Україна. Адміністративно-територіальний устрій», який опубліковано на офіційному веб-порталі Верховної ради України (<http://static.rada.gov.ua/zakon/new/NEWSAIT/ADM/zmist.html>).

Площа земель

За даними Статистичного Щорічника України, загальна площа землі в Україні складає 60.350 млн. га. Згідно зі статистичною формою 6-зем за 2014 рік, інформація щодо землекористування є доступною для 60.360 млн.га, з яких 42.742 млн. га (71%) є сільськогосподарськими землями.

Розподіл земель за цільовим використанням представлено на Графіку 43. Як ми бачимо, сільськогосподарські землі є найбільшою категорією, на яку припадає до 72% територій у сільській місцевості і 35% у міській місцевості. Другою за розміром категорією є територія лісів у сільській місцевості (17,5%) та територія земель житлової та громадської забудови в міській місцевості (23,4%). Таблиці 34 та 35 надають перелік районів та міст із найбільшою та найменшою частками земель за цільовим призначенням. Ця інформація також відображається на Картах 41-44.

Графік 43 – Розподіл земель за цільовим призначенням для сільських та міських територій (%), 2014



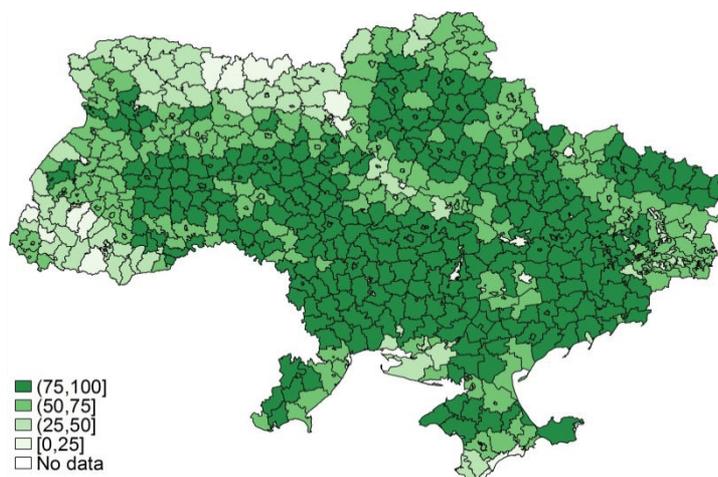
Таблиця 34 – Райони з найвищою та найнижчою часткою земель за цільовим призначенням (у %), 2014

Вид цільового призначення	Найбільша частка	Найменша частка
Землі сільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 72.0%)	Іванівський (Херсонська) – 96.4; Первомайський (АРК) – 95.9; Нижньосірогозький (Херсонська) – 95.6	Рокитнівський (Рівненська) – 18.1; Свялявський (Закарпатська) – 18.7; Рахівський (Закарпатська) – 19.1
Сіножаті (відсоток від загальної площі сільськогосподарських земель) (середнє національне значення – 5.7%)	Рахівський (Закарпатська) – 53.0; Путильський (Чернівецька) – 52.1; Свялявський (Закарпатська) – 46.8	Токмаківський, Широківський, Софіївський (Дніпропетровська), Єланецький, Миколаївський, Березнегуватський, Березанський (Миколаївська), Сакський, Первомайський, Чорноморський, Красногвардійський, Джанкойський, Роздольненський, Советський (АРК), Бериславський, Горностаївський, Іванівський, Каховський (Херсонська), Великобілозерський (Запорізька), Ренійський (Одеська) – 0; Баштанський (Миколаївська) – 0.0009; Кіровський (АРК) – 0.001; Новоодеський (Миколаївська) – 0.002
Пасовища (відсоток від загальної площі сільськогосподарських земель) (середнє національне значення – 12.7%)	Верховинський (Івано-Франківська) – 58.2 Ленінський р-н (АРК) – 46.3 Воловецький (Закарпатська) – 41.8	Христинівський (Черкаська) – 1.4 Жашківський (Черкаська) – 1.4 Горностаївський (Херсонська) – 1.6
Землі житлової та громадської забудови (середнє національне значення – 0.9%)	Миколаївський (Миколаївська) – 13.8 Гарутинський (Одеська) – 8.2 Козелецький (Чернігівська) – 4.3	Краснолиманський (Донецька) – 0.17 Добропільський (Донецька) – 0.18 Доманівський (Миколаївська) – 0.21
Землі промисловості (середнє національне значення – 0.2%)	Криворізький (Дніпропетровська) – 4.3 Попаснянський (Луганська) – 1.9 Білоцерківський (Київська) – 1.8	Вільшанський (Кіровоградська) – 0 Турківський (Львівська) – 0.003 Народицький (Житомирська) – 0.005
Землі водного фонду (середнє національне значення – 4.0%)	Очаківський (Миколаївська) – 47.9 Генічеський (Херсонська) – 40.3 Ренійський (Одеська) – 38.3	Токмацький (Запорізька) – 0.13 Фрунзівський (Одеська) – 0.14 Піщанський (Вінницька) – 0.26
Землі лісогосподарського призначення (середнє національне значення – 17.5%)	Рахівський (Закарпатська) – 77.8 Свялявський (Закарпатська) – 77.7 Долинський (Івано-Франківська) – 72.9	Красноперекопський (АРК) – 0.9 Новотроїцький (Херсонська) – 1.1 Генічеський (Херсонська) – 1.1

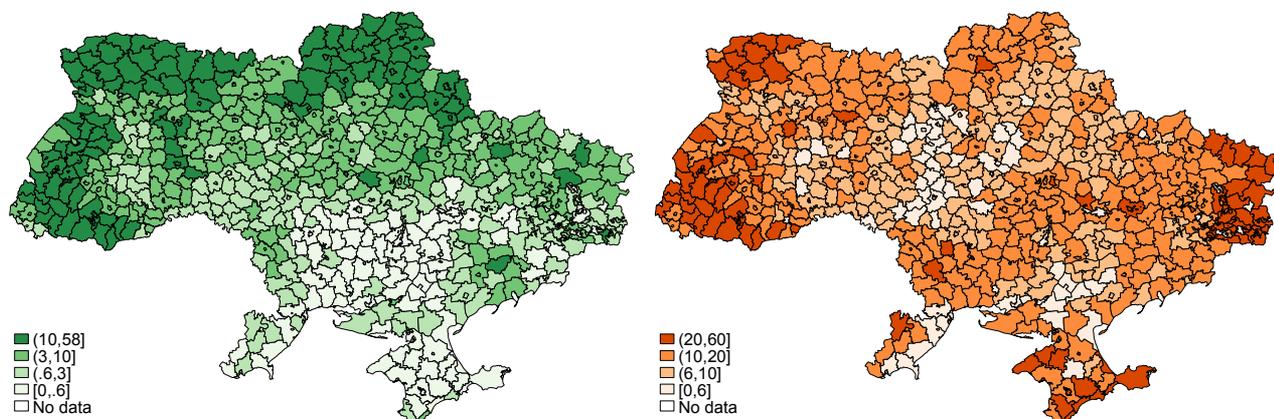
Таблиця 35 - Міськради з найвищою та найнижчою часткою земель за цільовим призначенням, 2014

Вид цільового призначення	Найбільша частка	Найменша частка
Землі сільськогосподарського призначення (середнє національне значення – 34.8%)	Селидове (Донецька) – 76.2 Краматорськ (Донецька) – 71.4 Глухів (Сумська) – 70.5	Славутич (Київська) – 0 Енергодар (Запорізька) – 2.2 Кузнецовськ (Рівненська) – 4
Сіножаті (відсоток від загальної площі сільськогосподарських земель) (середнє національне значення – 4.1%)	Яремче (Івано-Франківська) – 57.4 Нетішин (Хмельницька) – 27.1 Болехів (Івано-Франківська) – 26	60 міст з 0% Стаханов (Луганська) – 0.005 Дніпропетровськ – 0.006 Лисичанськ (Луганська) – 0.02
Пасовища (відсоток від загальної площі сільськогосподарських земель) (середнє національне значення – 13.7%)	Алушта (АРК) – 53.1 Феодосія (АРК) – 46.3 Євпаторія (АРК) – 45.9	36 міст з 0% Козятин (Вінницька) – 0.07 Вінниця – 0.2 Прилуки (Чернігівська) – 0.3
Землі житлової та громадської забудови (середнє національне значення – 12.1%)	Токмак (Запорізька) – 50.9 Володимир-Волинський (Волинська) – 50.5 Джанкой (АРК) – 50.1	Болехів (Івано-Франківська) – 0.89 Яремче (Івано-Франківська) – 1.0 Армянськ (АРК) – 1.1
Землі промисловості (середнє національне значення – 5.9%)	Новий Розділ (Львівська) – 46.9 Вільногірськ (Дніпропетровська) – 33.1 Шостка (Сумська) – 29.4	Тернівка (Дніпропетровська) – 0 Жданівка (Донецька) – 0 Яремче (Івано-Франківська) – 0.04
Землі водного фонду (середнє національне значення – 4.2%)	Каховка (Херсонська) – 48.1 Южноукраїнськ (Миколаївська) – 40.3 Саки (АРК) – 33.2	Нововолинськ (Волинська), Тернівка, Вільногірськ, Першотравенськ (Дніпропетровська), Новоградівка, Жданівка, Вугледар (Донецька), Бердянськ (Запорізька), Рубіжне (Луганська), Кузнецовськ (Рівненська), Лозова (Харківська) – 0 Нікополь (Дніпропетровська) – 0.03 Бровари (Київська) – 0.05
Землі лісгосподарського призначення (середнє національне значення – 18.4%)	Яремче (Івано-Франківська) – 81.8 Ялта (АРК) – 67.1 Болехів (Івано-Франківська) – 62.2	Луцьк, Нововолинськ (Волинська), Першотравенськ (Дніпропетровська), Жданівка, Кіровське, Дмитров, Вугледар, Добропілля (Донецька), Моршин (Львівська), Іллічівськ (Одеська), Лозова (Харківська), Старокостянтинів, Хмельницький (Хмельницька), Канів (Черкаська) – 0

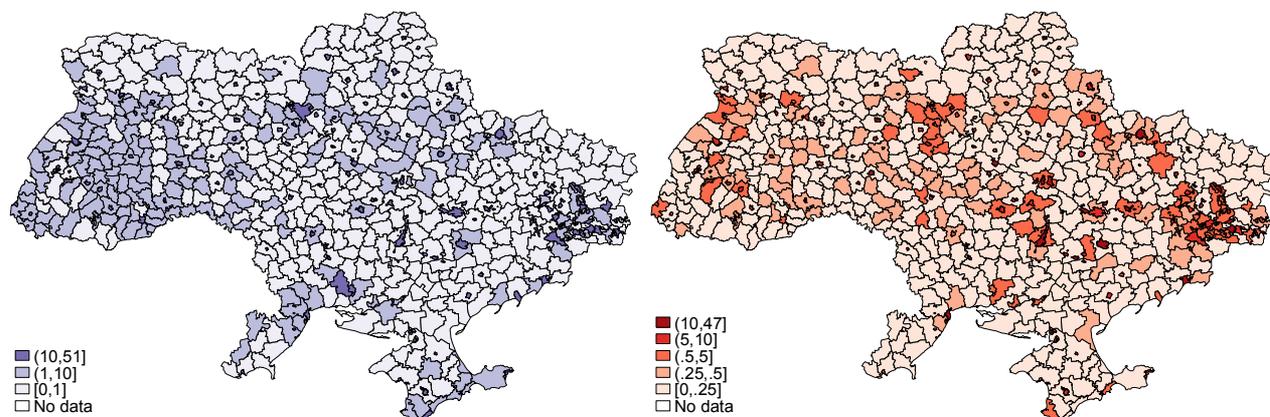
Карта 41 – Частка сільськогосподарських земель по районах, 2014



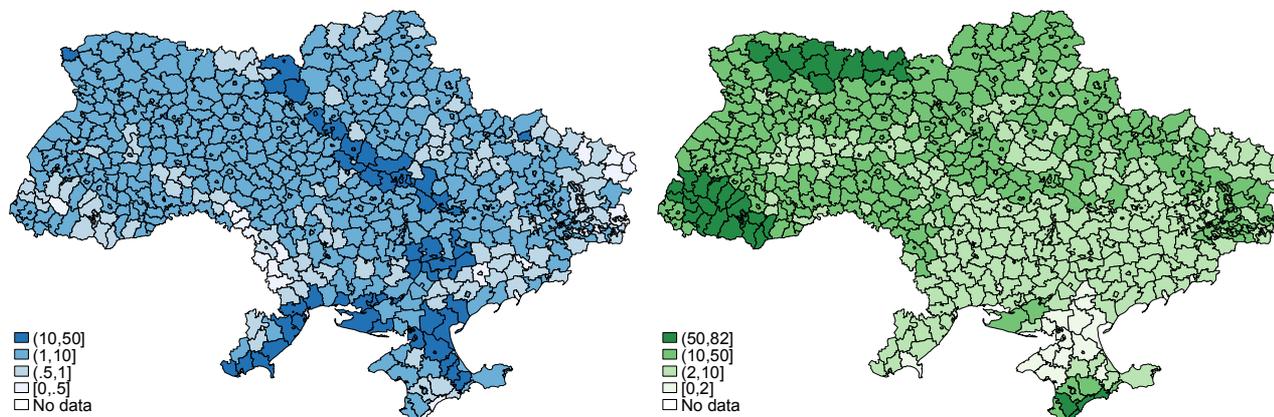
Карта 42 – Частка сіножатей (зліва) та пасовищ (справа) в загальній площі сільськогосподарських земель, 2014



Карта 43 – Частка земель під житлові забудови (зліва) та земель промисловості (справа) по районах, 2014

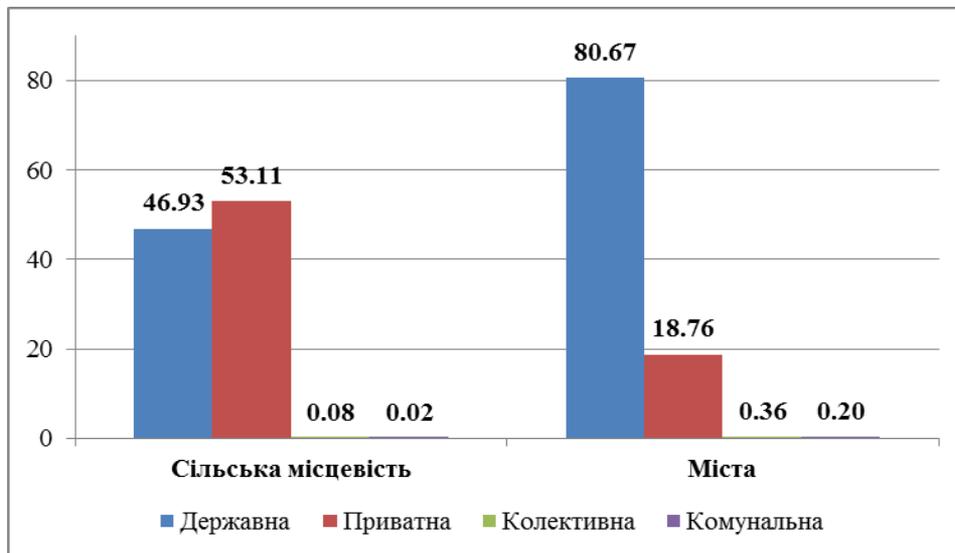


Карта 44 – Частка земель водного фонду (зліва) та лісового фонду (справа) по районах, 2014



Згідно з формою 2-зем, станом на 1 січня 2015 року в Україні 28.9 млн. га земель у державній власності, 31.4 млн.га у приватній, 0.06 млн га у колективній та 0.013 млн га у комунальній. Графік 44 показує розподіл земель за формою власності в сільських районах і містах. Ми можемо бачити, що землі приватної власності переважають у сільській місцевості, у той час, як землі державної власності - у міській.

Графік 44 – Розподіл земель за формою власності у сільських районах та містах (%), 2014.



У таблицях 36 та 37 представлено райони і міста з найвищими й найнижчими частками земель за формами власності.

Таблиця 36 – Райони з найвищими і найнижчими частками земель приватної, колективної та комунальної форми власності, 2014

Форма власності	Найвища частка	Найнижча частка
Державна (на національному рівні – 46.9%)	Рахівський (Закарпатська) – 94.7 Сколівський (Львівська) – 91.4 Верховинський (Івано-Франківська) – 90.4	Троїцький (Луганська) – 19.6 Куйбишевський (Запорізька) – 20.3 Саратський (Одеська) – 20.4
Приватна (на національному рівні – 53.1%)	Троїцький (Луганська) – 80.4%, Куйбишевський (Запорізька) – 79.7%; Саратський (Одеська) – 79.6%	Рахівський (Закарпатська) – 5.3 Сколівський (Львівська) – 8.6 Верховинський (Івано-Франківська) – 9.6
Колективна (на національному рівні – 0.08 %)	Новоазовський (Донецька) – 4.9% - 4,849 га Свердловський (Луганська) – 4.7% – 5,270 га Сквирський (Київська) – 4.0% - 3,922 га	384 райони не мають земель в колективній власності
Комунальна (на національному рівні – 0.02%)	Устинівський (Кіровоградська) – 0.59% - 556 га Перевальський (Луганська) – 0.56% - 451.6 га Великомихайлівський (Одеська) – 0.46% - 667.4	151 район не має земель в комунальній власності

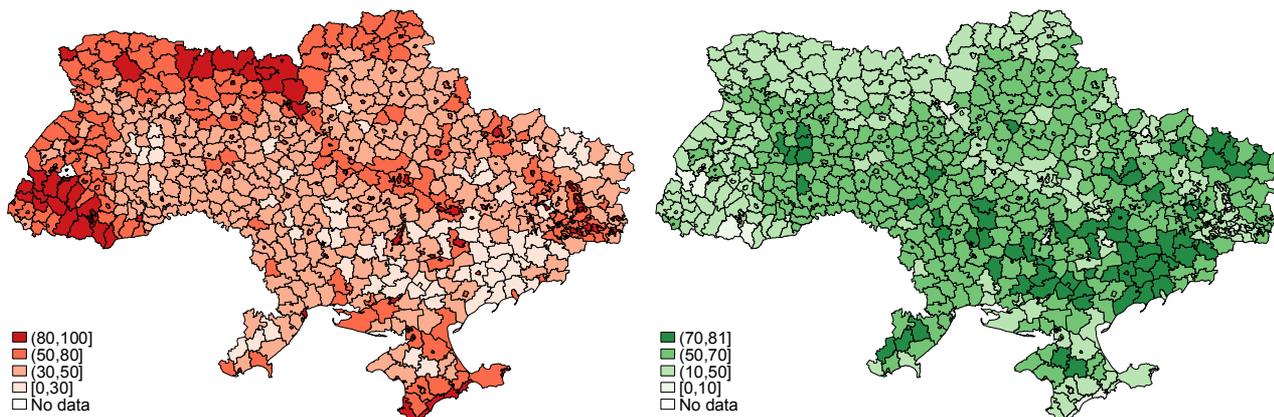
*у Стрийському районі Львівської області більше 100% земель за видами власності

Таблиця 37 – Міста з найвищими і найнижчими частками земель приватної, колективної та комунальної форми власності, 2014

Форма власності	Найвища частка	Найнижча частка
Державна (на національному рівні – 80.7%)	Енергодар (Запорізька) – 99.1 Судак (АРК) – 98.2 Алушта (АРК) – 97.8	Селидове (Донецька) – 36.9 Переяслав-Хмельницький (Київська) – 46.5 Краматорськ (Донецька) – 48.5
Приватна (на національному рівні – 18.8%)	Селидове (Донецька) – 63.0 Переяслав-Хмельницький (Київська) – 53.2 Краматорськ (Донецька) – 51.2	Енергодар (Запорізька) – 0.9 Судак (АРК) – 1.7 Южноукраїнськ (Миколаївська) – 1.8
Колективна (на національному рівні – 0.36 %)	Березань (Київська) – 4.6% – 150.4 га Северодонецьк (Луганська) – 4.5% - 260.7 га Хмельницький (Хмельницька) – 2.7% - 247 га	116 міст не мають земель в колективній власності
Комунальна (на національному рівні – 0.2%)	Теплодар (Одеська) – 5.7% - 43.9 га; Ізюм (Харківська) – 4% - 164.7 га; Сміла (Черкаська) – 2% - 79.8 га	44 міста не мають земель в комунальній власності

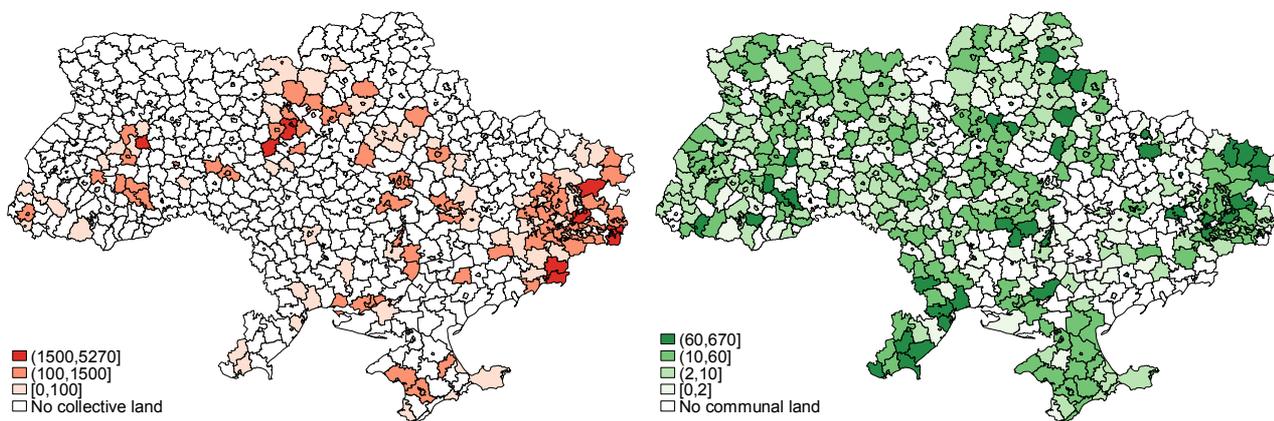
Карта 45 показує розподіл земель державної та приватної форм власності. Землі державної форми розташовані переважно на північному заході України, у той час як землі приватної форми переважають у південно-східній частині.

Карта 45 – Частка площі земель державної (зліва) та приватної (справа) форми власності по районах, 2014



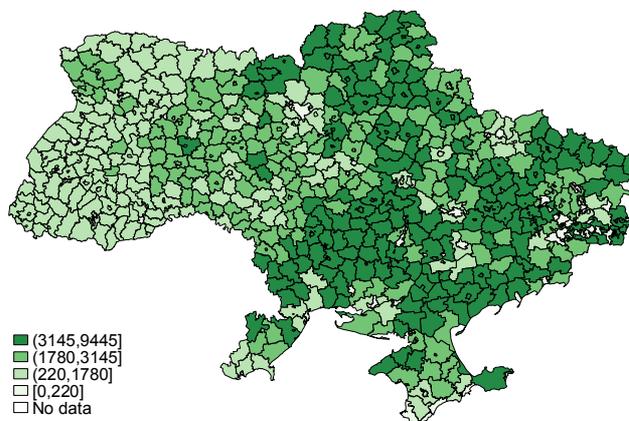
Карта 46 показує розподіл земель колективної та комунальної форми власності.

Карта 46 – Загальна площа земель колективної (зліва) та комунальної (справа) форми власності по районах (в га), 2014



На карті 47 показано розподіл земель сільськогосподарського призначення на 1000 осіб населення по районах. Топ-3 райони за площею сільськогосподарських угідь на 1000 осіб населення: Поліський (Київська область) - 9 443 га на 1000 осіб, Іванівський (Херсонська область) - 7 559 га на 1000 осіб, Троїцький (Луганська область) - 7 105 га на 1000 осіб населення.

Карта 47 – Загальна площа земель сільськогосподарського призначення (га) на 1000 осіб населення, 2014



Кількість земельних ділянок

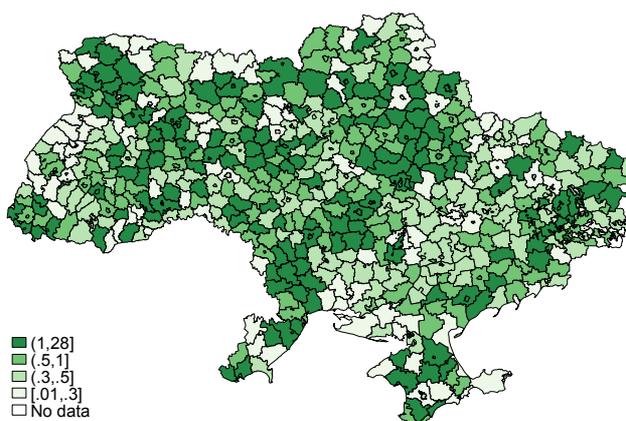
Загальна кількість земельних ділянок складає за різними оцінками більше 27 млн. - офіційної інформації про загальну кількість ділянок наразі не існує. Серед них тільки 3 485 630 ділянок було формально зареєстровано в Державному реєстрі нерухомого майна станом на вересень 2015, що складає менше 13%. Близько 22 млн. земельних ділянок мають правочини, що підтверджують права власності (записи в кадастрі земель) і близько 16.6 млн. ділянок уведено до Державного земельного кадастру.

Середній розмір зареєстрованих земельних ділянок

Середній розмір ділянок комунальної власності становить близько 1.08 га, державної – 7.47 га, приватної – 2.46 га.

Середній розмір земельних ділянок комунальної форми власності за районами варіюється між 0.01 га та 27.8 га. Карта 48 ілюструє розподіл середнього розміру ділянок за районами. Можна побачити, що найбільші ділянки комунальної форми власності знаходяться в Полтавській, Одеській, Кіровоградській та Волинській областях.

Карта 48 – Середній розмір ділянок комунальної форми власності за районами, га



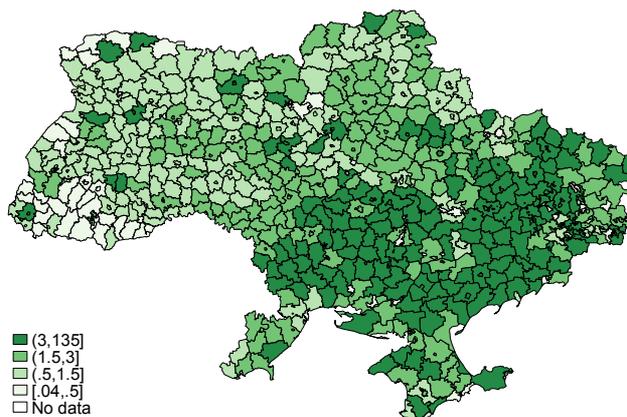
У таблиці 38 надано перелік районів і міст із найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок комунальної форми власності.

Таблиця 38 – Райони з найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок комунальної форми власності

	Райони з найбільшим середнім розміром ділянки (га)	Райони з найменшим середнім розміром ділянки (га)
Райони (середнє національне – 1.27)	Устинівський (Кіровоградська) – 27.8 Ніжинський (Чернігівська) – 15.5 Гусятинський (Тернопільська) – 14.5 Миргородський (Полтавська) – 13.7 Козелецький (Чернігівська) – 12.6	Лебединський (Сумська) – 0.02 Романівський (Житомирська) – 0.02 Глухівський (Сумська) – 0.02 Арцизький (Одеська) – 0.03 Любарський (Житомирська) – 0.04
Міста (середнє національне – 0.55)	Комсомольськ (Полтавська) – 4.75 Димитров (Донецька) – 4.08 Київ – 3.94 Армянськ (АРК) – 3.78 Алчевськ (Луганська) – 2.74	Острог (Рівненська) – 0.01 Моршин (Львівська) – 0.08 Нововолинськ (Волинська) – 0.09 Красноперекопськ (АРК) – 0.09 Красноармійськ (Донецька) – 0.11

Середній розмір ділянок приватної форми власності варіює від 0.04 до 134.4 га. Райони з найбільшими середніми розмірами ділянок знаходяться переважно в Південно-Східних регіоні.

Карта 49 – Середній розмір ділянок приватної форми власності за районами, га



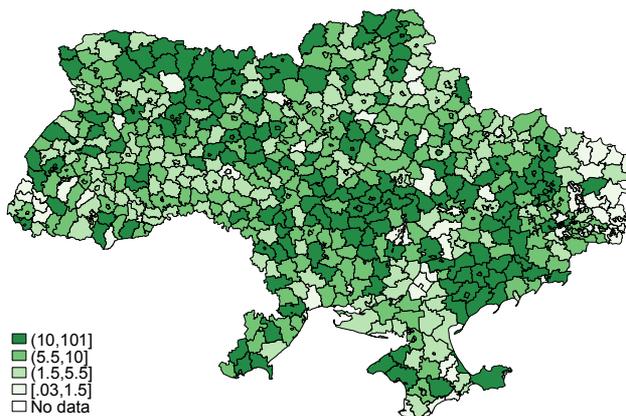
У таблиці 39 надано перелік районів із найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок приватної форми власності.

Таблиця 39 – Райони з найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок приватної форми власності

	Райони з найбільшим середнім розміром ділянки (га)	Райони з найменшим середнім розміром ділянки (га)
Райони (середнє національне – 2.99)	Ямпільський (Сумська) – 134.45 Шахтарський (Донецька) – 74.49 Дубенський (Рівненська) – 22.21 Сквирський (Київська) – 22.01 Семенівський (Чернігівська) – 17.72	Міжгірський (Закарпатська) – 0.18 Воловецький (Закарпатська) – 0.18 Рожнятівський (Івано-Франківська) – 0.22 Перечинський (Закарпатська) – 0.22 Богородчанський (Івано-Франківська) – 0.25
Міста (середнє національне – 1.01)	Алушта (АРК) – 30.86 Красний Лиман (Донецька) – 20.58 Слов'янськ (Донецька) – 10.28 Дебальцеве (Донецька) – 9.69 Борислав (Львівська) – 8.32	Котовськ (Одеська) – 0.04 Новодністровськ (Чернівецька) – 0.06 Новоград-Волинський (Житомирська) – 0.06 Умань (Черкаська) – 0.06 Нікополь (Дніпропетровська) – 0.06

Що стосується середнього розміру земель державної форми власності, то він коливається від 0.03 до 100 га. Райони з найбільшими середніми розмірами ділянок державної форми власності знаходяться в Кіровоградській, Запорізькій, Житомирській та Донецькій областях. Карта 50 візуально показує розподіл середніх розмірів земельних ділянок по Україні.

Карта 50 – Середній розмір ділянок державної форми власності за районами, га



У таблиці 40 надано перелік районів із найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок державної форми власності.

Таблиця 40 – Райони з найбільшим та найменшим середнім розміром земельних ділянок державної форми власності

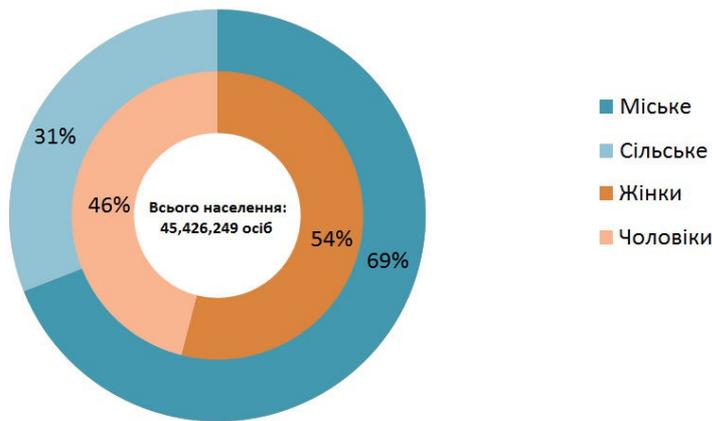
	Райони з найбільшим середнім розміром ділянки (га)	Райони з найменшим середнім розміром ділянки (га)
Райони (середнє національне – 9.40)	Рокитнівський (Рівненська) – 100.0 Міжгірський (Закарпатська) – 66.34 Овруцький (Житомирська) – 54.49 Маневицький (Волинська) – 52.25 Веселівський (Запорізька) – 47.93	Путильський (Чернівецька) – 0.09 Советський (АРК) – 0.27 Свалявський (Закарпатська) – 0.39 Нижньогірський (АРК) – 0.47 Свердловський (Луганська) – 0.51
Міста (середнє національне – 2.17)	Полтава (Полтавська) – 44.50 Севастополь (АРК) – 24.25 Слов'янськ (Донецька) – 24.89 Докучаївськ (Донецька) – 18.51 Львів (Львівська) – 14.78	Березань (Київська) – 0.08 Тернівка (Дніпропетровська) – 0.09 Борислав (Львівська) – 0.11 Малин (Житомирська) – 0.13 Ромни (Сумська) – 0.13

Населення

За даними Державної служби статистики, чисельність наявного населення в Україні в 2014 році була 45,426,249 осіб.

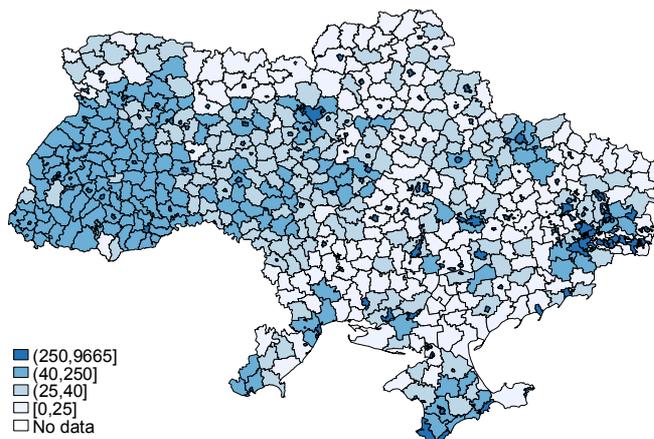
Графік 45 показує розподіл населення за місцем проживання та статтю.

Графік 45 – Розподіл населення за місцем проживання і статтю, 2014



Середня щільність населення по Україні складає 75.2 осіб на кв. км (див. Карта 51). Таблиця 41 надає перелік районів та міст з найбільшою та найменшою щільністю населення.

Карта 51 – Щільність населення по районах України (осіб на квадратний кілометр), 2014



Таблиця 41 – Райони з найбільшою та найменшою щільністю населення(осіб на кв.км), 2014

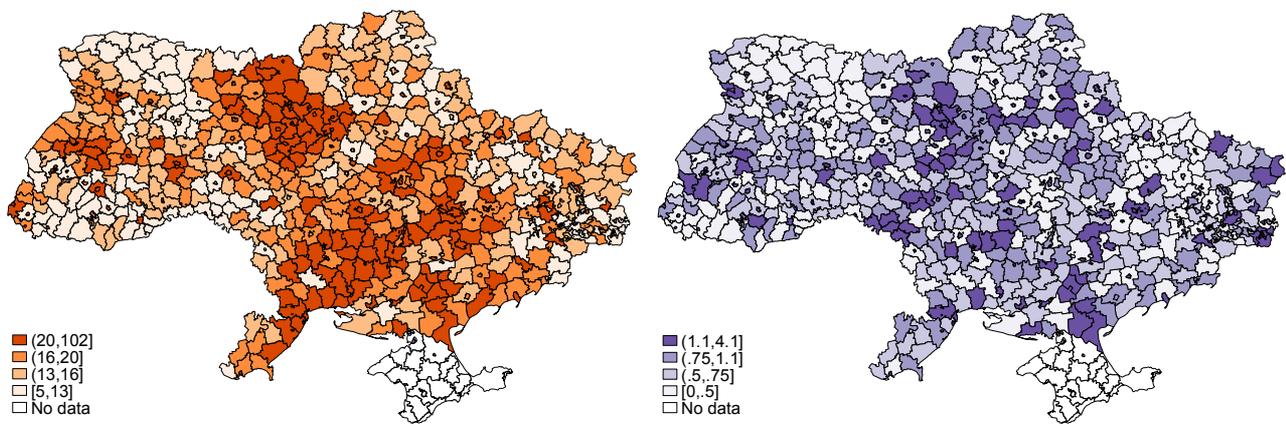
	Найбільша щільність населення	Найменша щільність населення
Райони (середнє національне – 34.4)	Києво-Святошинський (Київська) – 231.8 Виноградівський (Закарпатська) – 171.9 Харківський (Харківська) – 130.3	Поліський (Київська) – 4.5 Народицький (Житомирська) – 7.4 Іванківський (Київська) – 8.4
Міста (середнє національне – 1490.8)	Першотравенськ (Дніпропетровська) – 9664.7 Жданівка (Донецька) – 6571.0 Одеса (Одеська) – 6356.4	Яремче (Івано-Франківська) – 34.6 Судак (АРК) – 57.2 Болехів (Івано-Франківська) – 71.9

Кількість юридичних та фізичних осіб-підприємців

Кількість юридичних та фізичних осіб-підприємців ілюструє масштаб економічної активності в регіоні. Всього в Україні станом на 1 січня 2015 року зареєстровано 1,278,744 юридичних та 52,627 фізичних осіб-підприємців. В економічній активності України домінують юридичні особи: вони складають 96% підприємств.

Карта 52 демонструє розподіл юридичних і фізичних осіб-підприємців на 1000 населення.

Карта 52 – Кількість юридичних (зліва) та фізичних осіб-підприємців (справа) на 1000 населення, 2014



Таблиця 42 містить огляд найбільш і найменш активних районів за кількістю суб'єктів підприємницької діяльності в Україні. Порівняння зроблено в абсолютному виразі й на душу населення. Донецька та Луганська області, а також АР Крим та Севастополь не було виключено з порівняння.

Таблиця 42 – Райони з найвищою і найнижчою кількістю юридичних і фізичних осіб, 2014

	Кількість	Найбільша кількість	Найменша кількість
Райони	Юридичних осіб на 1000 населення (середнє значення на національному рівні – 17.0)	Вишгородський (Київська область) – 59.4 Києво-Святошинський (Київська) – 58.0 Обухівський (Київська) – 43.4	Новгород-Сіверський (Чернігівська) – 5.1; Хустський (Закарпатська область) – 6.8; Ратнівський (Волинська) – 7.7;
	Фізичних осіб-підприємців на 1000 населення (середнє значення на національному рівні – 0.7)	Ярмолинецький (Хмельницька область) – 4; Малинський (Житомирська) – 2.8 Васильківський (Київська) – 2.7	Куп'янський (Харківська) – 0.08; Старокостянтинівський (Хмельницька) – 0.1; Первомайський (Харківська) – 0.1;
Міста	Юридичних осіб на 1000 населення (середнє значення на національному рівні – 22.3)	Київ – 101.0; Дніпропетровськ – 60.1; Миколаїв – 51.2	Тернівка (Дніпропетровська) – 8.0 Кузнецовськ (Рівненська) – 8.3 Орджонікідзе (Дніпропетровська) – 9.5
	Фізичних осіб-підприємців на 1000 населення (середнє значення на національному рівні – 1.3)	Очаків (Миколаївська) – 3.8; Ужгород (Закарпатська) – 3.5; Трускавець (Львівська) – 3.2	Первомайський (Харківська) – 0.4 Ватутіне (Черкаська) – 0.4 Тернівка (Дніпропетровська) – 0.4

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Кількість власників земельних ділянок

Відповідно до Форми 2-зем, у 2014 р. в Україні мешкало 25,246,788 землевласників та землекористувачів. З них власники ділянок приватної власності складають 23,303,164 чоловік, державної 4,916,249, колективної 1,290,828, а комунальної 3,132 (Графік 46).

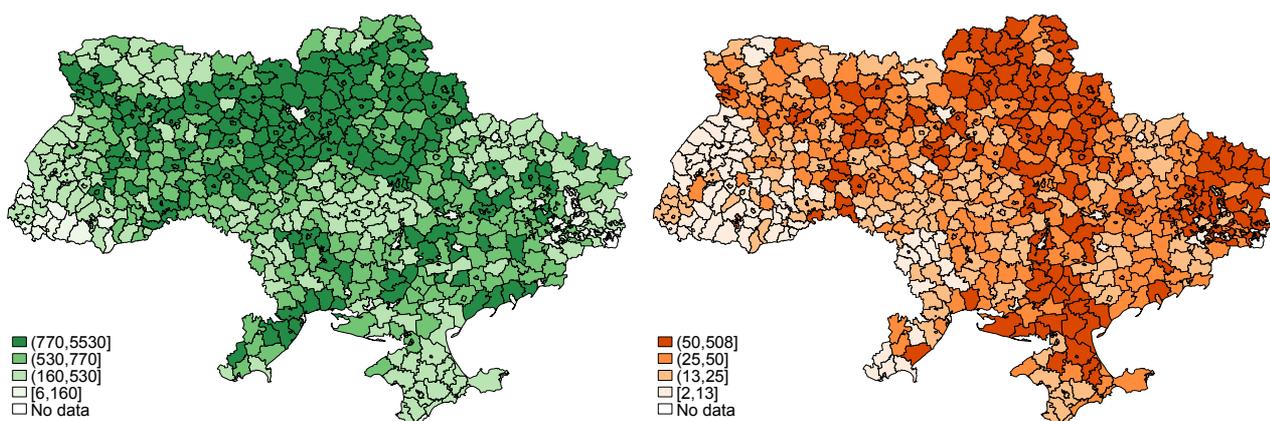
Графік 46 – Розподіл землевласників та землекористувачів за формою власності, 2014



Джерело даних: Форма 2-зем

За даними ДП «Центр ДЗК», на 1 грудня 2015 року в Україні нараховувалось 1,394,784 юридичних осіб-власників земельних ділянок та 14,519,168 фізичних осіб власників земельних ділянок. На карті 13 надано розподіл кількості землевласників на 1000 населення за районами. Цей розподіл має регіональні особливості та показує, яку частку місцевого населення питання якості земельних відносин стосуються безпосередньо. Найбільша кількість власників-фізичних осіб спостерігається в Київській, Житомирській, Полтавській, Сумській та Чернігівській областях. Найбільша концентрація власників-юридичних осіб у Чернігівській, Сумській, Полтавській, Луганській та Херсонській областях. Карта 53 надає перелік районів із найбільшою та найменшою кількістю землевласників.

Карта 53 – Кількість власників земельних ділянок: фізичних осіб (зліва) та юридичних осіб (справа) на 1000 населення, на 1 грудня 2015 року



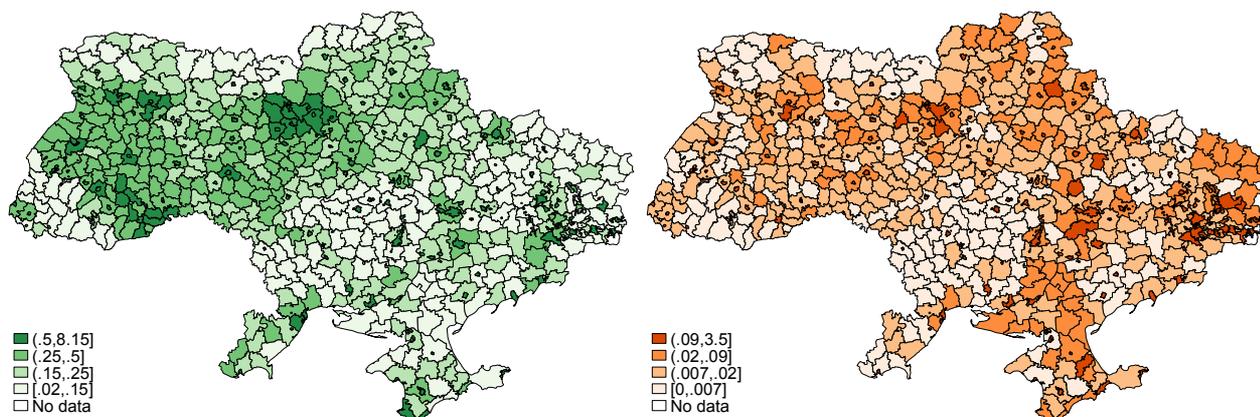
Таблиця 43 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю землевласників на 1000 населення (фізичних та юридичних осіб), на 1 грудня 2015 року (згідно з даними ДП «Центр ДЗК»)

		Найбільша кількість землевласників та користувачів	Найменша кількість землевласників та користувачів
Райони	Фізичні особи (середнє значення на національному рівні – 702.8)	Шишацький (Полтавська) – 5528.3 Макарівський (Київська) – 2820.6 Обухівський (Київська) – 2523.1	Великобerezнянський (Закарпатська) – 79.6 Іршавський (Закарпатська) – 110.3 Перечинський (Закарпатська) – 129.4
	Юридичні особи (середнє значення на національному рівні – 66.7)	Лебединський (Сумська) – 507.9 Верхньорогачицький (Херсонська) – 442.3 Криничанський (Дніпропетровська) – 416.5	Миколаївський (Одеська) – 2.6 Березівський (Одеська) – 3.1 Косівський (Івано-Франківськ) – 3.2
Міста	Фізичні особи (середнє значення на національному рівні – 94.0)	Ржищів (Київська) – 609.9 Березань (Київська) – 499.5 Яремче (Івано-Франківськ) – 418.6	Южноукраїнськ (Миколаївська) – 6.2 Кузнецовськ (Рівненська) – 7.3 Новий Розділ (Львівська) – 9.6
	Юридичні особи (середнє значення на національному рівні – 17.4)	Березань (Київська) – 102.8 Лебедин (Сумська) – 100.4 Ромни (Сумська) – 53.4	Одеса – 2.3 Самбір (Львівська) – 2.4 Київ – 2.8

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Розподіл власників за районами на га землі дозволяє визначити рівень конкуренції на ринку землі в окремих районах (Карта 54). Таблиця 44 надає детальну інформацію щодо районів із найбільшою та найменшою кількістю власників на гектар.

Карта 54 – Кількість власників земельних ділянок: фізичних осіб (зліва) та юридичних осіб (справа) на га землі, на 1 грудня 2015 року



Таблиця 44 – Райони з найбільшою та найменшою кількістю землевласників на га землі (фізичних та юридичних осіб), на 1 грудня 2015 року

		Найбільша кількість землевласників	Найменша кількість землевласників
Райони	Фізичні особи (середнє значення на національному рівні – 0.24)	Києво-Святошинський (Київська) – 1.8 Шишацький (Полтавська) – 1.4 Обухівський (Київська) – 1.1	Великобerezнянський (Закарпатська) – 0.03 Поліський (Київська) – 0.04 Путильський (Чернівецька) – 0.05
	Юридичні особи (середнє значення на національному рівні – 0.02)	Карлівський (Полтавська) – 0.11 Брусилівський (Житомирська) – 0.10 Здолбунівський (Рівненська) – 0.10	Миколаївський (Одеська) – 0.0004 Поліський (Київська) – 0.0005 Красноокнянський (Одеська) – 0.001
Міста	Фізичні особи (середнє значення на національному рівні – 1.5)	Лебедин (Сумська) – 9.5 Бориспіль (Київська) – 5.8 Комсомольськ (Полтавська) – 5.2	Южноукраїнськ (Миколаївська) – 0.10 Болехів (Івано-Франківська) – 0.11 Новий Розділ (Львівська) – 0.12
	Юридичні особи (середнє значення на національному рівні – 0.30)	Лебедин (Сумська) – 2.7 Котовськ (Одеська) – 1.7 Енергодар (Запорізька) – 1.4	Болехів (Івано-Франківська) – 0.008 Яремче (Івано-Франківська) – 0.01 Ржищів (Київська) – 0.02

*Луганська, Донецька області та АР Крим виключені з аналізу через можливу неточність чи відсутність даних

Висновки до розділу Н

- Землі сільськогосподарського призначення складають в середньому 72% загальної площі районів та 35% від площі міст.
- Місто з найбільшою часткою лісів є Яремче (Івано-Франківська область) – 81.8%. Новий Розділ (Львівська область) має найбільшу частку земель промисловості - 46.9%
- Середній розмір ділянок комунальної власності становить близько 1.08 га, державної – 7.47 га, приватної – 2.46 га.
- Характеристики цільового призначення земель та розподіл форм власності суттєво розрізняється між адміністративно-територіальними одиницями. Тому земельна реформа та обмеження на ринку земель мають враховувати місцеві особливості.
- Статистика розподілу земель між державною, приватною та комунальною формою власності за існуючими статистичними формами не відповідає фактичному розподілу.

Висновки та рекомендації

1. **Пілотне впровадження.** Метою пілотного впровадження Моніторингу земельних відносин в Україні є оцінки доступності адміністративних даних і можливості створення автоматизованої системи регулярної звітності про стан земельних відносин. Цей звіт надає результати пілотного впровадження.

Виявлено велику зацікавленість щодо результатів моніторингу з боку багатьох органів державної влади, народних депутатів, приватного сектору, експертного середовища та інших сторін. Більшість Центральних органів державної влади відкриті до співпраці й підтримують впровадження постійного моніторингу земельних відносин в Україні. Як один із перших кроків у запровадженні Моніторингу, була створена Міжвідомча робоча група з моніторингу до складу якої увійшли представники 9 центральних органів влади. Міністерство аграрної політики та продовольства України стало організатором та координатором цієї групи.

2. **Результати моніторингу.** На основі існуючих адміністративних даних були отримані значення показників стану земельних відносин на 2014-2015 рр.

А. Стан земельної реформи

- Надає базові значення показників моніторингу, які визначають стан та результатів земельної реформи у майбутньому;
- Станом на жовтень 2015 р. існує 50 населених пунктів з офіційно встановленими та зареєстрованими межами з-поміж 29772 населених пунктів в Україні;
- Протягом 2014 року та перших 2-х кварталів 2015 через аукціони було продано право оренди: 702 ділянок сільськогосподарських земель (14 415 га) і 461 ділянок земель несільськогосподарського призначення (403 га) державної та комунальної форми власності. Цей показник має тенденцію до зростання;
- Усього в Україні зафіксовано 9 650 ділянок відумерлої спадщини загальною площею 35 802.5 га. Майже 45% таких земель передано в оренду;
- Загальна кількість прав оренди, зареєстрованих нотаріусами протягом січня 2013 року - середини жовтня 2015 року, в Україні складає 5 504 (з них 4 328 прав або 78.6% від загальної кількості зареєстровано починаючи з 2-го кварталу 2015 р.). За той самий період державні реєстратори зареєстрували 803 659 прав оренди.
- Введення 7-річного мінімального терміну для договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та збільшення розміру земельного податку збігається із значним падінням кількості зареєстрованих договорів оренди. Це падіння відбувається незважаючи на те, що нотаріуси отримали право реєструвати договори оренди.

В. Повнота офіційної реєстрації (частка зареєстрованих та відображених на карті земельних ділянок комунальної, приватної та державної власності, та відповідних прав на них)

- У Державному Земельному Кадастрі станом на 1 грудня 2015 року було зареєстровано 16,661,051 ділянок загальною площею 41,812,127.76 га, що складає 69% території України. Проте тільки 22.6% земель державної власності зареєстровано в Державному земельному кадастрі.
- Станом на 1 грудня 2015 року в Україні нараховується 15,854,195 власників земельних ділянок, з них 4,854,917 землевласників зареєстровано з вказаним номером ПН (33.4% від загальної кількості зареєстрованих приватних землевласників).
- Загальна кількість прав власності на земельні ділянки зареєстрованих у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно станом на 3 квартал 2015 року складає 3 485 630 одиниць (20.9% від кількості земельних ділянок в Державному земельному кадастрі).

С. Кількість (і вартість) різних типів транзакцій із земельними ділянками

- Протягом 3-х кварталів 2015 р. в Україні відбулося 6444 транзакції зі зміною власника (продаж, успадкування, дарування та обмін) загальною площею 36 462.42 га (0.1% від площі земель приватної форми власності). З них 84% складають сільськогосподарські землі.
- Станом на 01.07.2015 в Україні було укладено 4 671.5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597.0 тис га (50% від земель приватної власності). Середня орендна плата складала 786 грн/га за рік. Крім того було укладено 56 053 договорів оренди земель державної форми власності з середнім рівнем орендної плати 1351.6 грн/га за рік із значною різницею між областями.
- Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди строком від 6 до 10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше.
- За 2013-2015 рр. пава оренди були зареєстровані для 832,551 ділянки загальною площею 3,513,015.64 га (приблизно 16% земель, що перебувають в оренді).
- Розвиток ринку земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення обмежується недостатнім розвитком іпотечного кредитування. З 2013 року було продано 1899 ділянки загальною площею 6215.76 га (0.02% від площі земель приватної власності). За цей період було видано 91 іпотечний кредит на загальну площу 52.9 га. Це свідчить, що кредитування під заставу землі в Україні фактично не існує. Натомість на інших розвинутих ринках нерухомості банківські кредити є основним джерелом фінансування транзакцій з купівлі/продажу. Вивчення та подолання бар'єрів для використання іпотеки заслуговує першочергової уваги Уряду під час розробки та впровадження земельної реформи.

Д. Надходження від земельного податку

- Загальна сума земельного податку, сплачена за 8 місяців 2015 року, склала 2 593 млн. грн., з яких 2 230 млн, (86%) сплачено юридичними особами.
- Протягом цього періоду було сплачено 99,9% податкових зобов'язань.
- Загальна кількість платників земельного податку за січень-вересень 2015 складала 7 337 191 осіб, із них 98% є фізичними особами. Ця кількість складає 46% від кількості землевласників, які зареєстровані у Земельному кадастрі та лише 31% від приватних землевласників, про яких звітує форма 2-зем.

Е. Випадки приватизації та експропріації

- Станом на 1 липня 2015 року 12 933 783 громадян приватизували земельні ділянки за рішенням рад (86.9% з тих які мають право). Усього приватизовано 17 980 173 ділянок загальною площею 4 317 108 га. Ці ділянки не включають розпайовані землі.
- Наразі дані про передачу приватних земельних ділянок для громадських потреб не доступні.

Ф. Кількість судових справ, пов'язаних із земельними відносинами

- Протягом 2014 року на розгляд у суди надійшло 19 167 адміністративних, господарських та цивільних справ стосовно земельних відносин (що складає 0.76 справи на 1000 землевласників та землекористувачів).
- Найбільша кількість справ зареєстровані у Ананьївському районі, Одеської області; Дворічанському районі, Харківської області; Сватівському районі, Луганської області та Києво-Святошинському районі, Київської області.

Г. Частка земель приватної власності, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі на осіб жіночої та чоловічої статі, у спільній власності та у власності юридичних осіб

- 40% ділянок зареєстрованих у Кадастрі протягом 2014го та 2 кварталів 2015 року знаходиться у спільній власності, а 27% - у власності юридичних осіб.
- Відомості про стать власника земельної ділянки наразі не реєструються.

Н. Базові характеристики адміністративно-територіальних одиниць

- Землі сільськогосподарського призначення складають в середньому 72% загальної площі районів та 35% від площі міст.
 - Місто з найбільшою часткою лісів є Яремче (Івано-Франківська область) – 81.8%. Новий Розділ (Львівська область) має найбільшу частку земель промисловості - 46.9%
 - Середній розмір ділянок комунальної власності становить близько 1.08 га, державної – 7.47 га, приватної – 2.46 га.
 - Статистика розподілу земель між державною, приватною та комунальною формою власності за існуючими статистичними формами не відповідає фактичному розподілу.
3. **Використання результатів моніторингу.** Результати моніторингу (звітність на рівні районів) може мати широкий спектр використання у державному та приватному секторі. Серед таких можливих напрямків використання є визначення параметрів реформ та моделювання очікуваних результатів, оцінка ризиків, витрат та прогнозування цін, визначення параметрів інвестиційних проектів, визначення найбільш проблемних напрямків земельних відносин, які мають бути предметом подальших реформ.
4. **Значна різниця між районами.** Результати Моніторингу свідчать про значну різницю у характеристиках земельних ресурсів та стані земельних відносин на місцевому рівні. Тому земельна реформа має враховувати ці особливості та спроможність щодо впровадження реформ на місцевому рівні.
5. **Моніторинг на рівні районів** дає можливість встановити результати діяльності яких місцевих органів влади відхиляються від загально національних трендів та звертати увагу центральних органів влади саме до таких випадків. Такий підхід покращить прозорість та підзвітність державного управління в сфері земельних відносин.
6. **Адміністративні дані.** Використання адміністративних даних для формування статистичної звітності про стан земельних відносин є одним з найкращих прикладів державного адміністрування земельних відносин та відповідає Добровільній директиві ФАО з управління земельними ресурсами. Практичне використання адміністративних даних під час пілотного впровадження виявило певні проблеми з якістю та доступністю таких даних. Зокрема:
- Площа земель державної власності, які надані в оренду не стали доступними з жодного з джерел.
 - Площа земель з яких сплачуються податки наразі невідома.
 - Не були визначені джерела інформації про випадки вилучення приватних земель для суспільних потреб (експропріацію).
 - Інформація про стать суб'єктів земельних відносин не наводиться жодним органом державної влади.
 - Зафіксовані випадки, коли інформація по певним адміністративно-територіальним одиницям відсутня в адміністративній та статистичній звітності.
 - Під час пілотного впровадження виникли значні затримки з формуванням й забезпеченням статистичної та адміністративної звітності деякими з залучених органів влади. Це призвело до значних затримок із пілотним впровадженням та підготовкою цього звіту. Зокрема, Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, та Державна фіскальна служба наразі не ведуть регулярної звітності щодо стану земельних відносин у відповідних напрямках. Подолання цієї проблеми можливо із вдосконаленням нормативної бази про адміністративну та статистичну звітність, а також за рахунок автоматизації процесу звітності.
 - Незважаючи на існування Класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ), більшість урядових установ не використовує його у своїй звітності, а окремі записи про об'єкти та суб'єкти земельних відносин не мають геопросторової прив'язки. Це робить процес узгодження адміністративних даних, які надходять з різних джерел, складним і трудомістким. Проблема ускладнюється тим, що межі адміністративно-територіальних одиниць не узгоджуються із межами зон обслуговування тих чи інших місцевих органів влади (наприклад Фіскальної служби, Пенсійного фонду, Служби зайнятості, Водного фонду, тощо). Ми рекомендуємо впровадження обов'язкового використання КОАТУУ всіма державними установами для геопросторової прив'язки окремих

адміністративних записів та формування звітності окремо для кожної адміністративної одиниці.

- 7. Наступні кроки.** Здійснена в рамках підготовки Щорічника робота підтверджує необхідність та можливість упровадження постійно діючої автоматизованого Моніторингу земельних відносин в Україні. Досвід пілотного впровадження засвідчує необхідність таких наступних кроків: розробки відповідних нормативних актів, автоматизованих систем звітності, забезпечення розміщення результатів у відкритому доступі та їх регулярне оновлення.

Додатки

Додаток 1. Основні показники земельної реформи

Регіон	Кількість земельних ділянок переданих в оренду через аукціони*	Площа земельних ділянок переданих в оренду через аукціони (га)*	Загальна кількість земельних ділянок відумерлої спадщини**	Загальна площа земельних ділянок відумерлої спадщини (га)**	Загальна площа зрошуваних с/г угідь (га)***	Не поливалось (га)***	Загальна площа осушуваних с/г угідь (га)***	Не використовувалось (га)***	Кількість земельних ділянок, по яким зафіксовано помилки у Кадастрі*	Площа земельних ділянок, по яким зафіксовано помилки у Кадастрі (га)*
Автономна Республіка Крим	0	0	0	0	0	0	0	0	279	3714.14
Вінницька	1	0.03	431	1067.40	23786	22629	56401	0	5274	21542.36
Волинська	45	716.87	172	330.50	474	0	346578	0	3913	13823.89
Дніпропетровська	17	89.24	565	3208.71	198681	170978	0	0	7299	34579.58
Донецька	0	0.00	537	2652.51	121824	113982	4740	0	2355	8734.40
Житомирська	15	165.35	200	632.19	0	0	353433	30219	6089	13253.07
Закарпатська	0	0.00	993	718.85	875	875	168447	0	1691	6623.40
Запорізька	1	182.32	264	1684.21	240537	194309	0	0	3731	20969.64
Івано-Франківська	23	111.66	20	26.19	0	0	194253	4318	2817	2061.04
Київська	46	19.20	541	1435.63	43937	30188	152588	39651	9766	16528.85
Кіровоградська	53	510.06	1954	8971.92	40690	36823	0	0	4984	22271.85
Луганська	12	423.01	231	1117.39	53156	48667	10170	3132	2133	9795.37
Львівська	23	541.98	0	0.00	0	0	489956	72924	6562	9408.28
Миколаївська	19	425.67	192	1244.94	190322	165496	0	0	5339	26945.34
Одеська	0	5012.89	75	367.00	226863	192097	4390	0	4249	28431.61
Полтавська	195	1478.76	434	1670.10	50804	50804	30314	0	9061	38099.48
Рівненська	66	241.17	24	51.33	0	0	320628	43044	2760	14597.19
Сумська	87	184.35	1127	2993.64	1218	1218	96830	24424	5867	18187.38
Тернопільська	11	809.00	104	174.86	0	0	163554	1840	5676	17369.66
Харківська	2	126.34	65	387.72	82382	74875	11792	0	5894	16439.04
Херсонська	15	630.15	494	3563.94	425620	134150	0	0	2784	30147.31
Хмельницька	38	399.04	325	792.31	1336	1336	116081	0	6195	24345.46
Черкаська	113	350.20	730	2021.04	63069	56302	44626	0	8992	31029.70
Чернівецька	7	218.17	9	10.24	0	0	120548	0	1586	1584.17
Чернігівська	2	2182.99	163	679.90	458	458	269724	3764	8999	31728.50
Київ	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0	282	501.12
Севастополь	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00
Україна	791	14818.45	9650	35802.53	1766032	1295187	2955053	223316	124577	462711.83

* за 2014 та 2 квартали 2015 року

**станом на листопад 2015 року

***станом на 1 січня 2015 року

Додаток 2. Реєстрації оренди за реєстратором (нотаріуси та державні реєстратори)

Регіон	Зареєстровано нотаріусами												Зареєстровано державними реєстраторами															
	Кількість ділянок						Площа, га						Кількість ділянок, тис.од.						Площа, тис.га									
	2014			2015			2014			2015			2014			2015			2014			2015						
	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3
Автономна Республіка Крим	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.1	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	8.0	0.3	0.0	0.0
Вінницька	0	0	0	0	0	356	214	0	0	0	0	0	653	356	2.6	9.1	12.4	17.7	16.0	6.6	8.5	5.2	38.1	26.6	51.4	71.0	26.4	16.9
Волинська	0	0	0	0	0	44	122	0	0	0	0	0	125	213	1.1	3.9	3.0	4.3	6.9	1.5	1.1	1.7	9.3	13.1	26.0	18.3	5.7	23.6
Дніпропетровська	0	6	1	1	1	66	70	0	14	0	0	5	263	382	2.7	8.3	9.3	10.8	7.6	4.4	5.5	13.4	39.6	105.5	46.6	115.5	20.2	101.9
Донецька	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1.6	4.1	3.9	2.4	2.3	1.4	2.0	8.7	33.3	18.4	9.5	9.7	6.8	9.2
Житомирська	32	4	0	1	0	30	114	103	17	0	0	0	96	274	4.7	12.2	15.2	13.8	10.6	0.9	1.4	17.9	25.2	36.3	100.2	20.5	1.7	2.5
Закарпатська	0	20	4	19	0	0	12	0	9	14	3	0	0	25	0.1	0.3	0.5	0.8	1.2	0.3	0.2	0.1	0.2	0.5	9.6	18.1	0.5	0.2
Запорізька	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26	0	1.9	4.3	4.6	6.7	5.1	0.5	0.2	10.7	65.9	21.5	35.1	27.7	2.9	1.4
Івано-Франківська	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.5	1.6	5.3	5.8	2.5	0.2	0.4	0.4	1.1	18.9	14.5	10.0	0.3	0.1
Київська	9	10	10	10	6	997	1254	262	6	10	55	74	2746	3986	2.7	7.0	9.5	12.1	14.4	1.8	3.7	5.5	22.8	31.1	30.2	49.5	55.1	105.1
Кіровоградська	0	0	0	0	1	0	5	0	0	0	0	7	0	8	1.8	4.2	5.6	7.8	6.9	0.3	0.2	9.2	21.4	21.3	33.1	27.9	1.2	0.9
Луганська	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.3	1.2	0.4	2.1	2.4	0.2	0.2	1.2	106.1	2.1	15.7	12.5	1.0	0.4
Львівська	0	0	0	0	0	114	175	0	0	0	0	0	91	185	4.9	13.0	8.6	9.6	9.1	2.7	2.4	11.8	28.1	20.1	25.1	8.8	2.9	2.2
Миколаївська	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.3	3.7	5.5	5.0	4.8	0.3	0.1	5.3	25.0	27.5	21.6	19.2	1.2	0.3
Одеська	0	0	1	0	0	10	0	0	0	4	0	0	127	0	0.8	3.3	4.9	8.5	9.9	2.1	2.8	2.9	10.6	22.4	29.6	43.1	8.3	9.8
Полтавська	2	412	377	104	17	56	240	9	2062	7845	478	70	177	732	3.1	10.6	13.1	14.7	10.7	0.2	0.1	8.9	33.6	41.5	42.7	31.5	0.7	0.3
Рівненська	1	0	0	0	0	64	23	127	0	0	0	0	127	23	1.4	3.2	6.0	6.4	6.2	1.0	1.1	2.5	6.1	10.0	10.0	13.0	2.3	2.0
Сумська	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4	0.9	4.0	7.3	10.4	8.1	0.4	0.1	2.0	9.9	40.1	32.6	35.7	1.1	0.2
Тернопільська	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	11	0	2.2	4.7	5.6	9.8	6.2	1.4	1.8	3.5	8.0	34.2	83.4	19.4	1.5	3.7
Харківська	3	0	1	0	0	3	146	0	0	3	0	0	9	497	1.7	6.0	7.1	7.6	5.9	1.2	0.6	8.3	51.9	240.8	37.4	39.4	4.4	2.7
Херсонська	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	13	0	1.1	3.0	4.0	6.8	6.3	1.6	1.9	6.0	16.9	19.2	35.5	373.0	4.4	5.8
Черкаська	0	0	0	0	1	14	0	0	0	0	0	2	37	0	3.3	9.5	12.0	14.6	14.8	0.1	0.0	7.7	75.2	24.7	50.7	37.9	0.2	0.0
Чернівецька	0	0	0	9	6	1	4	0	0	0	18	9	1	3	0.9	4.2	4.6	3.7	3.9	0.8	0.9	1.2	12.0	23.9	4.8	3.9	0.9	0.8
Чернігівська	0	0	39	0	0	0	55	0	0	586	0	0	0	73	3.9	10.7	12.0	10.9	9.7	1.8	1.3	7.3	23.9	54.7	27.2	27.0	12.6	10.7
Київ	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.2
Севастополь	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Україна	47	452	435	145	32	###	2488	502	2109	8463	556	168	4490	6829	47.9	141	173	207	181.4	35	41.7	146	691	872	803	1064	168	313

*дані очищені від викидів

Додаток 3. Кількість зареєстрованих земельних ділянок, землевласників та середній час реєстрації

Регіон	Зареєстровано в Кадастрі*											Середній час на реєстрацію (діб)	Зареєстровано в Держреєстрі** (кількість земельних ділянок)			
	Державна		Комунальна		Приватна		Інша		Кількість землевласників				Державна	Комунальна	Приватна	Інша
	Ділянок	Площа	Ділянок	Площа	Ділянок	Площа	Ділянок	Площа	Юр. особи	Фіз. особи	з ПНН					
Автономна Республіка Крим	93,594	295,578	6,375	6,403	439,814	1,400,000	13,440	18,251	91,622	443,018	7,004	-	362	3,515	45,480	5
Вінницька	53,650	271,673	16,953	8,277	835,743	1,100,000	55,661	207,891	38,129	797,451	310,111	0.68	3,487	4,293	191,707	23
Волинська	11,442	127,889	13,961	12,012	468,806	519,081	58,968	167,420	24,699	478,991	551,990	0.51	1,545	6,578	96,755	26
Дніпропетровська	129,200	543,389	51,049	30,372	587,156	1,700,000	1,243	3,317	124,481	622,148	110,252	2.25	2,675	8,075	149,529	18
Донецька	69,118	423,406	50,308	46,327	576,618	3,700,000	1,662	4,107	78,413	604,322	69,680	1.09	1,355	8,750	93,623	25
Житомирська	35,472	480,700	38,155	11,647	668,892	1,100,000	45,998	156,565	66,428	685,408	114,360	1.44	1,021	4,183	142,471	22
Закарпатська	5,526	35,314	10,824	9,065	205,524	178,521	41,993	59,803	12,336	203,963	66,321	1.36	1,943	3,095	61,807	17
Запорізька	37,003	337,785	22,178	11,954	460,475	1,500,000	11,727	31,316	34,640	488,364	103,447	2.29	1,940	5,652	102,147	10
Івано-Франківська	9,314	31,885	5,276	3,906	436,680	231,824	40,138	45,660	16,567	421,243	330,927	2.38	590	4,279	93,771	25
Київська	49,694	258,904	63,805	36,519	1,500,000	4,000,000	18,080	67,223	57,643	1,528,710	375,198	0.65	1,895	6,554	353,425	51
Кіровоградська	13,890	170,102	11,787	10,725	256,921	887,758	35,874	73,119	19,326	259,239	96,558	0.94	2,252	4,770	113,825	12
Луганська	175,406	263,717	12,512	6,723	316,712	817,680	23,008	46,006	162,035	320,572	51,451	0.72	1,042	6,671	66,027	16
Львівська	28,526	214,789	44,929	10,579	674,062	901,485	31,624	34,089	21,814	694,797	195,008	3.51	1,441	4,465	165,712	44
Миколаївська	26,914	226,319	21,274	7,243	395,611	1,300,000	1,498	6,240	24,409	410,455	85,210	1.08	1,902	3,996	105,436	13
Одеська	10,998	77,750	12,661	8,192	683,585	1,400,000	65,519	107,116	26,162	753,138	723,269	3.95	2,143	4,967	152,516	23
Полтавська	70,347	364,497	40,765	85,365	624,274	1,700,000	23,794	62,886	86,461	731,931	215,048	2.64	3,245	7,474	170,922	10
Рівненська	45,532	375,183	8,098	2,561	554,684	1,200,000	57,745	279,366	58,500	544,705	177,730	1.53	2,459	4,744	109,692	23
Сумська	96,535	370,641	16,226	6,277	581,476	2,500,000	23,696	44,052	90,503	611,587	153,493	1.77	1,727	5,655	139,152	13
Тернопільська	14,310	129,588	11,189	15,144	643,652	1,100,000	6,914	3,273	16,758	624,231	146,009	0.52	1,286	3,592	130,503	12
Харківська	41,633	228,969	33,090	10,990	479,123	1,200,000	26,522	142,319	42,050	503,638	107,918	2.84	3,010	5,997	123,110	18
Херсонська	147,074	417,422	22,212	11,199	355,614	1,200,000	1,227	75,552	135,762	409,392	78,935	0.99	2,485	3,724	80,983	9
Хмельницька	24,722	197,252	9,958	9,459	642,303	918,045	74,634	185,885	27,678	631,799	237,757	0.81	2,740	5,166	183,908	9
Черкаська	27,333	183,702	25,908	11,086	514,847	852,740	7,219	12,561	27,799	541,154	124,634	1.84	3,871	5,150	151,238	10
Чернівецька	14,289	45,751	8,645	2,943	425,580	243,134	32,616	21,122	15,684	410,089	219,217	2.67	308	4,520	82,378	9
Чернігівська	64,376	437,959	4,365	11,551	606,461	1,200,000	75,423	246,271	72,069	607,905	180,630	1.20	2,383	4,628	175,920	9
Київ	74	420	7,384	11,010	49,266	8,067	4,179	2,375	8,062	57,680	5,525	6.19	147	862	10,065	5
Севастополь	3,321	27,444	4,660	2,707	65,459	15,039	0	0	14,754	133,238	1,229	-	11	403	9,405	0
Україна	1,299,293	6,538,029	574,547	400,233	14,049,338	32,873,375	780,402	2,103,782	1,394,784	14,519,168	4,838,911	1.83	49,265	131,758	3,301,507	457

*на 1 грудня 2015 року

**з 2013 року станом на 1 листопада 2015 року

Додаток 4. Кількість та площа земель, з якими відбулись транзакції за 3 квартали 2015 року

Регіони	Сільськогосподарські								Несільськогосподарські							
	Продажі		Спадщина		Обміняні		Застава		Продажі		Спадщина		Обміняні		Застава	
	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа	Кіль-ть	Площа
Вінницька	3	0.53	583	1399.47	3	0.70	0	0.00	10	1.54	30	5.64	6	0.86	0	0.00
Волинська	2	0.22	94	115.27	55	27.01	0	0.00	4	0.49	20	3.82	19	1.70	0	0.00
Дніпропетровська	2	0.09	23	114.82	3	0.52	0	0.00	10	0.72	21	9.42	6	0.69	0	0.00
Житомирська	5	0.95	20	38.82	20	1.07	0	0.00	9	1.41	1	0.05	12	2.38	0	0.00
Закарпатська	0	0.00	34	21.63	1	0.12	0	0.00	6	0.26	9	0.87	3	0.26	1	1.05
Запорізька	6	12.13	214	1251.48	2	0.08	0	0.00	6	0.49	11	2.28	0	0.00	0	0.00
Івано-Франківськ	3	0.84	6	2.76	1	0.07	0	0.00	2	0.06	6	1.02	2	0.42	1	0.25
Кіровоградська	0	0.00	40	82.37	274	497.58	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	0.48	0	0.00
Київська	14	4.39	330	802.09	26	15.60	1	0.40	21	4.06	94	19.92	28	3.53	8	1.14
Львівська	1	0.05	226	160.99	0	0.00	0	0.00	1	0.09	18	3.02	3	0.27	0	0.00
Миколаївська	0	0.00	13	47.09	0	0.00	0	0.00	0	0.00	13	1.16	0	0.00	0	0.00
Одеська	3	0.40	383	5588.99	9	1.45	0	0.00	23	2.37	45	2506.39	27	11.86	0	0.00
Полтавська	4	0.22	182	570.88	6	1.11	0	0.00	36	4.11	98	85.25	18	3.02	0	0.00
Рівненська	0	0.00	62	72.92	18	3.13	0	0.00	2	0.33	0	0.00	12	1.29	0	0.00
Сумська	0	0.00	649	1032.82	0	0.00	0	0.00	0	0.00	28	3.91	0	0.00	0	0.00
Тернопільська	3	0.51	992	16613.27	16	2.73	0	0.00	4	0.54	53	8.61	14	1.15	1	0.20
Харківська	10	2.30	53	199.37	4	0.34	0	0.00	26	2898.91	1	0.25	8	0.99	0	0.00
Херсонська	2	0.22	23	83.32	0	0.00	0	0.00	12	1.06	2	0.15	3	0.19	0	0.00
Хмельницька	6	0.41	119	230.19	7	1.22	0	0.00	6	0.70	13	2.79	6	0.86	0	0.00
Черкаська	0	0.00	121	151.44	0	0.00	0	0.00	12	2.01	64	12.56	1	0.24	0	0.00
Чернівецька	2	0.46	1	1.48	2	0.26	0	0.00	3	0.38	0	0.00	2	0.33	2	0.20
Чернігівська	2	0.17	727	1658.73	6	3.29	0	0.00	1	0.08	103	22.72	11	2.21	0	0.00
Україна	68	23.89	4914	30240.08	453	556.28	1	0.40	194	2919.61	630	2689.83	185	32.73	13	2.84

Додаток 5. Землі, передані в оренду, кількість орендарів та вартість оренди за 3 квартали 2015 року

Регіон	Сільськогосподарські		Несільськогосподарські		Кількість орендарів		Плата за 1 га с/г землі на рік, грн		Сплачено за оренду земель держ та ком форм власності*		Укладено договорів оренди за строками їх дії (років)**							
											Державна				Приватна			
	Ділянок	Площа	Ділянок	Площа	Фіз. Особи	Юр. Особи	Державна	Приватна	Фіз. Особи	Юр. Особи	1 – 3	4 – 7	8 – 10	> 10	1 – 3	4 – 5	6 – 10	> 10
Автономна Республіка Крим	59	313.8	0	0.0	0	59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вінницька	31,755	114287.6	11	22.6	272	30,980	735.7	831.2	41,388	172,807	91	1,289	462	1,937	2,626	119,724	215,174	90,412
Волинська	9,564	47737.1	6	6.6	203	9,189	479.8	801.0	13,103	54,807	14	233	259	718	5,769	34,005	44,181	8,809
Дніпропетровська	17,549	237308.9	29	124.6	959	16,129	3322.1	762.7	95,628	884,884	26	319	462	2,348	14,991	96,234	92,933	20,767
Донецька	5,619	25278.5	2	5.8	486	4,472	486.5	524.4	-	-	22	410	420	1,290	2,633	41,565	68,191	64,775
Житомирська	13,043	24957.7	19	66.9	145	12,629	367.2	707.8	19,677	97,826	4	108	177	624	1,483	59,702	83,325	32,671
Закарпатська	1,542	18644.8	97	99.3	98	1,551	1926.8	315.7	10,932	37,518	0	3	4	136	6,341	839	1,004	316
Запорізька	5,709	31976.3	3	7.2	295	5,203	998.6	593.0	56,396	238,612	11	219	822	1,546	2,007	62,465	84,550	22,807
Івано-Франківська	3,080	10249.6	3	222.4	176	2,895	1241.6	700.3	20,351	107,891	0	49	11	335	12	20,744	88,469	17,118
Київська	22,058	216131.4	61	151.1	435	21,124	4106.6	645.8	44,330	248,203	2	248	149	1,783	18,762	124,007	49,330	10,967
Кіровоградська	7,329	30018.3	63	31.0	424	6,271	886.4	896.5	43,073	156,562	24	1,024	2,744	1,778	556	72,218	120,658	18,853
Луганська	2,808	13944.7	21	2.2	87	2,729	1010.9	547.7	-	-	25	328	167	547	1,919	34,057	74,055	15,991
Львівська	14,472	14144.8	7	16.9	42	14,305	998.3	656.4	36,823	202,136	10	39	55	410	18,166	56,872	72,235	12,710
Миколаївська	5,180	21190.1	13	10.8	334	4,669	490.6	599.3	39,597	130,706	24	267	934	2,157	1,704	46,308	77,198	23,183
Одеська	13,622	55010.9	33	429.0	359	14,271	810.0	662.5	61,878	314,150	0	23	95	810	8,939	87,117	106,090	48,765
Полтавська	11,322	33224.4	35	23.5	208	10,884	637.9	1419.7	74,054	304,715	509	1,401	2,461	1,625	3,120	144,620	128,164	24,375
Рівненська	8,315	17335.1	19	14.9	18	8,240	1107.7	1076.0	13,748	66,456	3	62	33	240	3,595	48,091	31,539	17,283
Сумська	8,487	36983.3	16	6.6	370	7,996	697.0	809.8	26,515	192,540	36	537	581	838	265	46,101	110,549	50,313
Тернопільська	9,376	24627.3	14	10.5	76	9,154	730.4	549.3	15,431	56,168	6	349	121	581	2,815	79,947	153,793	24,856
Харківська	6,823	42572.6	11	95.2	207	7,448	1105.4	866.0	80,708	334,521	5	132	472	3,282	6,866	27,768	82,862	76,403
Херсонська	9,837	383170.6	71	30.3	582	8,967	2989.3	589.3	37,687	101,948	42	499	557	1,194	3,607	47,016	56,052	27,345
Хмельницька	18,599	46404.5	8	23.9	171	18,272	1716.5	888.7	41,015	129,032	8	166	573	1,460	9,143	113,216	163,787	43,341
Черкаська	14,887	38124.5	3	3.7	390	14,247	1235.5	1257.9	47,394	228,700	87	5,385	1,050	1,424	1,256	136,741	138,721	21,215
Чернівецька	5,555	5637.4	25	15.2	386	5,137	483.0	902.9	20,323	47,598	0	47	16	161	9,388	41,806	31,281	10,518
Чернігівська	12,916	50268.0	9	1.0	48	12,672	1707.2	685.0	32,695	154,029	97	475	326	1,219	3,241	60,948	145,074	37,181
Київ	0	0.0	2	3.8	1	10	4871.0	0.0	19,162	911,873	0	0	0	1	0	0	0	0
Україна	259,506	1539542.1	581	1425.1	6,772	249,503	1351.6	786.0	891,907	5,173,681	1,046	13,612	12,951	28,444	129,204	1,602,111	2,219,215	720,974

*за січень-вересень 2015 року

** станом на 1 липня 2015 року

Додаток 6. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні, гривень за гектар (станом на 01.01.2015)

Назва адміністративно-територіальної одиниці	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Природні пасовища
Автономна Республіка Крим	30789.64	75376.54	3764.82	3640.93
Вінницька	27561.18	84085.22	4136.51	3692.86
Волинська	24950.35	23160.51	11850.00	9511.98
Дніпропетровська	27104.99	27098.30	3784.97	3844.92
Донецька	29045.57	58210.18	4801.96	4748.79
Житомирська	17150.82	78924.81	8985.61	6934.85
Закарпатська	21981.56	29683.00	7253.92	5299.52
Запорізька	28198.67	34351.12	4032.61	3668.89
Івано-Франківська	23806.35	16494.79	4192.64	4184.65
Київська	26641.79	79968.69	9004.42	5631.27
Кіровоградська	26747.09	17721.07	4492.22	3844.77
Луганська	22100.18	71719.78	7214.22	3601.52
Львівська	22185.10	16442.84	5287.77	4892.08
Миколаївська	21967.54	44108.68	3241.40	3241.40
Одеська	23427.36	51300.81	4911.88	3397.16
Полтавська	28543.76	42416.84	5955.23	4532.37
Рівненська	26171.55	24333.02	11011.18	7281.67
Сумська	24522.22	27989.59	7250.20	4732.21
Тернопільська	25033.47	16196.08	5176.64	6688.57
Харківська	27088.85	57737.37	4438.85	3608.71
Херсонська	28915.72	50677.31	2637.76	2637.76
Хмельницька	28747.28	57415.53	5219.82	4556.35
Черкаська	33175.94	51009.07	8776.59	3656.95
Чернівецька	28333.20	66224.23	5019.78	3724.86
Чернігівська	20352.47	19463.60	8376.94	6510.52
м. Київ	18188.09	108180.92	8253.45	5764.37
м. Севастополь	33143.93	103644.03		3956.44
Україна	25773.14	49404.96	6118.13	4732.82

Додаток 7. Надходження земельного податку та кількість платників за період 1 січня-1 вересня 2015 року

Регіон	Сплачено податку		Кількість платників	
	Юр. особи	Фіз. особи	Юр. особи	Фіз. особи
Вінницька	56337.9	14402.9	3789	429802
Волинська	31632.3	6364.9	3095	145393
Дніпропетровська	284278	39795.9	9633	343775
Житомирська	42405	6880.28	3429	382925
Закарпатська	27940.3	7184.41	3359	300634
Запорізька	100894	21423.6	5708	227740
Івано-Франківська	40538.2	5718.37	3415	405709
Київська	113887	19439.8	7707	456935
Кіровоградська	23675.4	13804.3	2924	196005
Львівська	101446	7810.83	7517	191672
Миколаївська	53248.9	16305.1	3804	219900
Одеська	187827	41088.5	7328	320913
Полтавська	77163.8	14994.7	3875	254915
Рівненська	38742.1	7543.8	2957	247594
Сумська	34923.1	5587.1	3287	227116
Тернопільська	20889.2	7304.24	3297	487641
Харківська	113763	30523.2	8134	729321
Херсонська	29675.3	27549.3	2932	289070
Хмельницька	41259.4	6871.43	3718	401168
Черкаська	32703.4	10002.4	3009	467044
Чернівецька	29271.3	12122.7	1964	208333
Чернігівська	30154	5049	2851	86180
Київ	429675	28642	9396	71075
Україна	1942329.6	356408.76	107128	7090860

*дані по Луганській, Донецькій областям та АР Крим відсутні

Додаток 8. Кількість та площа приватизованих земельних ділянок (станом на 1 липня 2015) та кількість справ на розгляді у судах за видом судочинства (за 2014 рік)

Регіон	Усього земельних ділянок, приватизовано згідно з прийнятими рішеннями		Справи на розгляді у судах (надійшло справ за звітний період)		
	к-сть діл., шт.	площа, га	Адмін.	Цивільні	Господар.
Автономна Республіка Крим	550,577	129,447.7	-	-	-
Вінницька	972,212	242,256.0	77	459	180
Волинська	582,491	165,196.7	47	160	68
Дніпропетровська	929,947	201,993.1	38	367	463
Донецька	808,097	122,359.2	9	58	74
Житомирська	762,826	174,451.1	34	486	136
Закарпатська	758,758	159,903.7	41	200	94
Запорізька	466,526	141,994.8	33	314	301
Івано-Франківська	1,234,623	259,830.3	83	321	128
Київська	1,166,658	254,614.7	249	662	168
Кіровоградська	596,433	185,760.4	30	386	269
Луганська	562,213	116,155.0	19	257	305
Львівська	987,678	224,694.7	117	429	243
Миколаївська	426,610	71,564.4	31	346	130
Одеська	659,355	189,748.0	121	690	464
Полтавська	789,437	204,384.7	37	212	152
Рівненська	496,302	122,305.9	88	199	90
Сумська	734,058	150,557.8	13	89	97
Тернопільська	764,395	180,872.2	38	211	65
Харківська	636,982	149,944.8	47	581	525
Херсонська	376,984	133,283.0	35	260	158
Хмельницька	886,382	229,506.0	33	278	166
Черкаська	535,626	177,221.7	22	345	295
Чернівецька	516,884	122,089.0	41	200	101
Чернігівська	669,387	197,767.0	26	335	81
м. Севастополь	64,774	5,982.1	-	-	-
м. Київ	43,958	3,224.0	-	-	278
Україна	17,980,173	4,317,108.0	1,309	7,845	5,031

**Додаток 9. Земельні ділянки, що зареєстровані у спільній власності та власності юридичних осіб протягом 2014 та 2 кварталів
2015 року**

Регіон	Спільна власність		Власність юр.осіб	
	Ділянки	Площа	Ділянки	Площа
Автономна Республіка Крим	603	966	1,761	7,780
Вінницька	78,745	125,404	83,480	241,205
Волинська	47,934	51,696	51,925	162,642
Дніпропетровська	56,610	147,734	48,526	280,571
Донецька	35,698	89,232	24,610	109,630
Житомирська	49,034	58,058	45,449	128,777
Закарпатська	35,640	14,699	7,670	10,857
Запорізька	54,035	198,899	48,619	271,296
Івано-Франківська	64,452	25,612	30,202	27,861
Київська	172,683	427,441	65,568	368,573
Кіровоградська	53,729	177,755	54,920	264,653
Луганська	25,197	83,585	21,206	100,188
Львівська	87,569	62,141	67,747	98,526
Миколаївська	41,760	143,023	31,933	163,375
Одеська	79,027	193,571	84,481	332,653
Полтавська	83,669	205,411	92,035	384,553
Рівненська	54,824	195,169	31,866	226,569
Сумська	70,198	119,854	79,105	155,180
Тернопільська	56,715	52,109	45,447	76,343
Харківська	48,180	137,467	37,665	191,795
Херсонська	37,653	159,652	36,763	256,903
Хмельницька	129,282	247,418	75,426	245,302
Черкаська	71,465	138,645	69,550	191,264
Чернівецька	39,693	27,224	22,646	26,576
Чернігівська	71,385	142,931	68,747	224,903
Київ	5,109	1,593	1,690	2,415
Севастополь	206	36	553	4,019
Україна	1,551,095	3,227,322	1,229,590	4,554,404

Додаток 10. Базові характеристики адміністративних одиниць станом на 1 січня 2015 року

Регіон	Загальна площа земель (га)	Площа сг земель (га)	Середній розмір земельної ділянки*						Населення	Питома вага міського населення	На 1000 чоловіків припадає жінок	Кількість землевласників та землекористувачів
			Міська місцевість			Сільська місцевість						
			Комунал.	Приват.	Держав.	Комунал.	Приват.	Держав.				
Автономна Республіка Крим	2,608,158	1,853,305	0.77	3.26	1.33	2.07	3.26	7.96	1,967,259	-	-	876,543
Вінницька	2,649,287	2,064,219	0.36	0.16	0.73	0.99	1.52	6.49	1,618,262	50.59	1,168	1,346,825
Волинська	2,014,446	1,080,805	0.14	0.09	0.64	1.19	1.35	12.72	1,041,303	52.3	1,121	762,274
Дніпропетровська	3,192,338	2,581,801	0.46	0.09	1.24	0.49	3.74	9.24	3,292,431	83.62	1,188	1,371,617
Донецька	2,651,746	2,094,489	0.67	3.05	4.22	2.06	9.35	9.67	4,343,881	90.65	1,204	1,741,932
Житомирська	2,982,781	1,583,144	0.45	0.27	1.96	0.89	1.87	16.66	1,262,512	58.73	1,154	1,044,543
Закарпатська	1,275,215	469,767	0.44	0.12	1.08	1.25	0.63	10.67	1,256,850	37.1	1,084	725,383
Запорізька	2,718,290	2,298,393	0.39	0.43	1.81	0.87	3.99	13.04	1,775,833	77.15	1,190	991,165
Івано-Франківська	1,392,756	645,296	0.49	0.69	1.58	0.96	0.48	6.25	1,382,096	43.59	1,116	1,034,881
Київська	2,816,213	1,790,376	0.31	0.59	1.13	0.96	3.62	9.36	1,730,794	62.18	1,162	1,478,217
Кіровоградська	2,458,794	2,082,137	0.41	0.40	1.24	2.94	3.79	15.79	987,565	62.73	1,176	742,799
Луганська	2,668,368	1,955,929	0.61	0.47	0.55	0.79	3.24	2.56	2,239,473	86.85	1,186	1,088,577
Львівська	2,183,197	1,292,056	0.30	1.74	2.55	0.32	1.41	8.64	2,538,436	60.96	1,111	1,365,400
Миколаївська	2,458,552	2,054,891	0.30	0.21	1.85	0.52	3.83	9.43	1,168,372	68.1	1,162	703,496
Одеська	3,331,383	2,660,147	0.55	0.12	1.59	1.50	2.59	10.28	2,396,493	66.9	1,129	1,160,242
Полтавська	2,875,068	2,224,866	1.64	1.42	9.73	3.28	2.83	7.54	1,458,205	61.82	1,174	950,033
Рівненська	2,005,095	961,840	0.35	0.15	0.51	0.78	2.32	18.50	1,158,851	47.73	1,108	675,650
Сумська	2,383,203	1,739,115	0.52	0.37	1.10	0.87	8.82	6.57	1,132,957	68.4	1,186	881,382
Тернопільська	1,382,473	1,073,716	1.03	0.07	3.54	1.65	1.84	9.31	1,043,665	44.47	1,143	806,430
Харківська	3,141,849	2,473,978	0.39	0.15	1.49	0.53	3.07	7.77	2,737,242	80.57	1,162	1,354,067
Херсонська	2,846,135	2,031,750	0.64	0.30	1.57	0.48	3.76	3.49	1,072,567	61.2	1,158	633,805
Хмельницька	2,062,879	1,603,878	0.57	0.17	1.74	1.99	1.54	9.25	1,306,992	56.12	1,157	993,791
Черкаська	2,091,670	1,486,907	0.31	0.20	1.98	0.61	1.78	9.27	1,259,957	56.73	1,185	719,720
Чернівецька	809,576	481,958	0.25	0.08	0.43	0.47	0.61	5.11	908,508	42.89	1,128	707,516
Чернігівська	3,190,385	2,124,924	0.32	0.32	0.35	2.73	2.42	8.03	1,066,826	64.3	1,204	898,199
Київ	83,600	4,700	3.94	0.23	5.67	-	-	-	2,868,702	100	1,165	91,730
Севастополь	86,400	27,700	2.57	1.60	24.25	-	-	-	385,870	100	-	100,571
Україна	60,359,858	42,742,086	0.55	1.01	2.17	1.27	2.99	9.40	45,401,902	69.12	1,161	25,246,788

*станом на 1 грудня 2015