

# Продажа земли в Гомельской области

Создано 10.11.2014 09:39

Автор: Алесь Ковалевич

Просмотров: 1167



Одним из итогов прошлогодней оптимизации чиновничьего аппарата было создание землеустроительных служб в каждом регионе Беларуси. На данные структуры были возложены функции по продаже земельных участков в частную собственность. «Стратегическая мысль» проводит анализ результатов аукционов по продаже земельных участков в частную собственность в Гомельской области.

Дискуссия о возможности продажи земли в частную собственность была одной из ключевых в политической жизни Беларуси в середине 90-х годов прошлого века. В 1996 году президентом на республиканский референдум был вынесен вопрос «Выступаете ли Вы за свободную, без ограничений, покупку и продажу земли?» По результатам плебисцита 82,88% граждан страны высказались против купли-продажи земли.

Прошло 11 лет. Политическая обстановка коренным образом изменилась. Власти решили пересмотреть свою позицию по купле-продаже земли. Обойдясь на этот раз без выяснения мнения народа, Указом Президента № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» за исполнительными органами власти было закреплено право предоставлять земельные участки:

- гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;
- индивидуальным предпринимателям на праве аренды;
- юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, — на праве аренды.

Данным Указом была предусмотрена возможность изъятия земель сельскохозяйственного природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда и дальнейшее предоставление для целей, не связанных с назначением этих земель. Для этого местные органы власти должны разрабатывать новые градостроительные проекты, генеральные планы городов для населенных пунктов и формировать новые схемы землеустройства вне населенных пунктов.

С тех пор местные исполнительные комитеты формируют перечни свободных земельных участков, находящихся в населенных пунктах, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания одно-квартирных, блокированных жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства. Информация о наличии таких земельных участков публикуется на сайте землеустроительных служб районов. Граждане, не нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут приобрести земельные участки по результатам аукционов. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут приобретать земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов без аукциона.

**Земельные участки для продажи**

В Гомельской области в соответствии решением Гомельского областного исполнительного комитета № 813 от 1 сентября 2014 года утвержден следующий перечень населенных пунктов, на территории которых гражданам реализуются земельные участки:

- Ветковский район (аг. Старое село, д. Золотой рог, д. Хальч);
- Гомельский район (аг. Бобовичи, д. Осовцы, д. Еремино, д. Красное, аг. Мичуринская, д. Новая Мильча, п. Красный Богатырь, аг. Поколюбичи, д. Плесы, п. Красный Маяк, п. Прудок, п. Цегельня, аг. Урицкое, п. Победа, п. Юбилейный, д. Березки, д. Романовичи, аг. Улуковье, д. Головинцы, д. Севруки, п. Поляна, п. Ченки);
- Жлобинский район (г. Жлобин; д. Лебедевка, д. Большие Роги),
- г. Калинковичи
- Мозырский район (г. Мозырь, д. Дрозды, д. Наровчизна)
- Речицкий район (г. Речица, д. Глушец, д. Черное, д. Александровка, д. Грановка, п. Копань, п. Якимовка, д. Горваль, д. Милоград, д. Горошкоа, д. Красный Мост, д. Луначарск, д. Граали, д. Добужа, д. Озерщина, д. Дворец, д. Заужель);
- г. Рогачев,
- г. Светлогорск.

Поверхностного взгляда на список достаточно, чтобы отметить его избирательность. В нем нет депрессивных регионов или территорий, удаленных от городской инфраструктуры. По сути, в перечень включены только те территории, земля на которых пользуется повышенным спросом. Земельные участки начали получать своих владельцев начиная с 2013 года. Всего же на территории Гомельской области через аукционы было продано около 10 гектаров земель. Структура продаж представлена на рисунке 1.

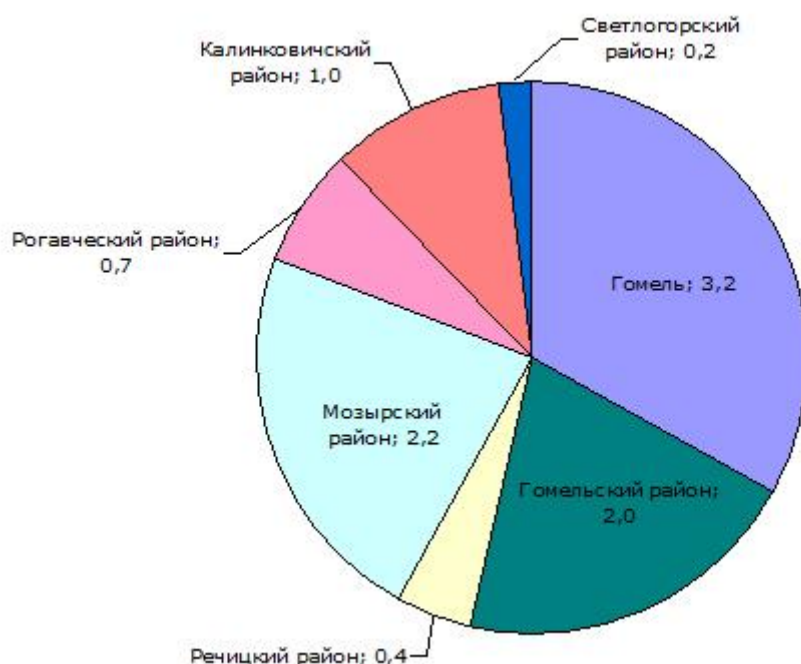


Рисунок 1 — Распределение проданных с аукциона земельных участков в Гомельской области, га

Источник: данные землеустроительных служб Гомельской области

Наиболее бойко идет торговля земельными участками в Гомеле и Гомельском районе. Начиная с 2013 года, здесь продано более 5 га земли. Апробирование новой системы прошло на «лакомых кусочках», территориях внутри городской черты Гомеля. Затем в продажу поступили земли Ченковского и Бобовичского сельсовета.

Старается не отставать Мозырский район вместе с Калинковичами. Здесь за последний год продано более 3 га земли. В остальных районах торговля земельными участками идет пока не так активно.

#### **Стоимость земли**

Начальная цена за право заключения договора аренды земельного участка при проведении аукционов определяется землеустроительными службами на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов. Итоговая цена продажи земельного участка, как правило, значительно отличается от начальной цены аукциона. Средние цены на проданные земельные участки в Гомельской области представлены в таблице 1.

Таблица 1 — Средние цены на проданные земельные участки в регионах Гомельской области.

Район	Средняя цена за 1 сотку, USD	Среднее отношение цены продажи к начальной цене аукциона
г. Гомель	2110	2,8
Ченковский сельсовет Гомельского района	1741	5,0
г. Речица	1234	3,0
Улуковский сельсовет Гомельского района	758	2,2
г. Мозырь	752	1,0
Козенский сельсовет Мозырского района	744	9,0
Бобовичский сельсовет Гомельского района	540	2,0
г. Калинковичи	488	2,3
г. Светлогорск	379	1,3
г. Рогачев	107	1,0
Борщевский сельсовет Речицкого района	40	1,1

*Источник: данные землеустроительных служб Гомельской области*

Самые дорогие земельные участки в Гомеле. Средняя цена 1 сотки составляет здесь 2110 USD. Желающие поселиться в рекреационной зоне вблизи Гомеля должны быть готовы заплатить за земельный участок на территории Ченковского сельсовета в среднем 1740 USD за сотку. Из районных центров самые дорогие цены на земельные участки в Речице — в среднем 1234 USD за сотку.

Самая дешевая земля в Борщевском сельсовете Речицкого района. За сотку здесь дают лишь 40 долларов.

Наиболее активные торги ведутся за земли Козенского сельсовета Мозырского района. Итоговая цена аукциона здесь в среднем в 9 раз больше первоначальной. Долго торгуются участники аукциона и по земельным участкам в Ченках. Здесь первоначальная цена в среднем увеличивается в 5 раз.

Почти за начальную цену уходят земельные участки в Мозыре и Рогачеве. Показателен пример Мозырского района, где участки продаются примерно по одинаковым ценам как в райцентре, так и в сельской местности. При этом кадастровая стоимость земель с учетом коэффициентов отличается почти в 10 раз.

Рейтинг самых дорогих земельных участков, проданных в Гомельской области, представлен в таблице 2.

Таблица 2 — Топ-10 самых дорогих земельных участков, проданных в Гомельской области.

№ п/п	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка, га	Стоимость реализованного предмета аукциона в долларах на день продажи	
			сумма	за 1 сотку
1	г. Гомель, ул. Спортивная, 33	0,15	43043	2870
2	г. Гомель, в микрорайоне № 94-96	0,06	40031	6672
3	г. Гомель, ул. Архипова Стража, участок № 67 по генплану	0,076	35855	4718
4	г. Гомель, ул. 30 лет БССР, 30	0,074	33752	4561
5	г. Гомель, ул. Лозановская, 11	0,0965	32491	3367
6	г. Гомель, в районе индивидуальной жилой застройки Хутор, участок № 136	0,0969	31179	3218
7	г. Гомель, в районе индивидуальной жилой застройки Хутор, участок №33	0,1352	30707	2271
8	г. Гомель, ул. Оранжерейная, 52 участок 52	0,0996	29382	2950
9	г. Гомель, в районе индивидуальной жилой застройки Хутор, участок №289	0,0968	26220	2709
10	Гомельский район, п. Ченки, ул. Зеленая, У-10А	0,1	25645	2565

*Источник: данные землеустроительных служб Гомельской области*

Девять из десяти позиций рейтинга принадлежит земельным участкам, расположенным в Гомеле. Самой крупной сделкой была продажа земельного участка площадью 15 соток по улице Спортивной. Данный участок обошелся покупателю более чем в 43 тысячи USD. Единственным представителем района в рейтинге самых дорогих сделок является участок в поселке Ченки Гомельского района, который был продан за 25,6 тысяч USD. Наиболее крупной сделкой за пределами Гомельского района является покупка за 15,6 тысяч USD земельного участка в деревне Наровчизна Козенского сельсовета Мозырского района.

Самой дорогой землей в расчете на 1 квадратный метр является участок в микрорайоне № 94-96 г. Гомеля. Данный земельный участок единственный из всех предназначен не для возведения многоквартирного дома, а для строительства магазина.

В заключении, необходимо отметить, что цена продажи земли постепенно возрастает. Это наглядно видно по аукционам, проводимым в Гомеле. Если в 2013 году три четверти лотов были проданы

по цене ниже 20 тысяч USD за сотку, то в 2014 году таковым был лишь один из семи. Причина роста цен на землю, скорее всего, кроется в недостатке информации о возможности покупки земельных участков на первоначальном этапе. Впоследствии цена на землю постепенно приблизилась к рыночному уровню. Достигнут ли ценовой потолок пока не известно. Но вполне возможно, что некоторые участники рынка активизируют покупку земельных участков, стремясь учесть последствия российско-украинского конфликта.