

УДК 332.6:528.48:004

аспірант Ю.В. Кравченко,  
Київський національний університет будівництва та архітектури

## СТРУКТУРА ТА ПРИНЦИПИ ФУНКЦІОНУВАННЯ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

*В статті подано структуру системи моніторингу земельного ринку та визначені загальні принципи його ведення.*

**Вступ та постановка задачі.** В останні роки у зв'язку з прийняттям нового земельного законодавства в незалежній Україні земля стала об'єктом ринкових відносин – підлягає купівлі та продажу. В достовірній інформації щодо ринкових показників, таких як фактичні ціни та умови продажу земельних ділянок, тенденції змін попиту та пропозицій, інвестицій тощо зацікавлені усі суб'єкти земельного ринку, зокрема державні органи управління, землевпорядники, оцінювачі, інвестори. Така інформація формується в процесі ведення моніторингу ринку земель.

Земля як об'єкт моніторингу офіційно розглядається з прийняттям в 2006 році Земельного Кодексу України, в якому моніторинг земель набуває юридичного статусу та визначається як система спостережень за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля та як механізм державного контролю за використанням і охороною земель тісно пов'язаний з управлінням земельними ресурсами. Але дослідження ринкових умов, що склалися на даний час ґрунтується на систематизації, обробці та аналізі економічних показників.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** В сучасній періодиці чимало публікацій присвячено питанням створення систем моніторингу, зокрема моніторингу довкілля [1,2,4]. Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами необхідно створення спеціалізованої системи для збирання, накопичення, оброблення та поширення даних про показники ринку землі та нерухомості. В роботі [3] запропоновано застосування сучасних технологій для оперативного наповнення та використання розподіленого банку даних щодо проданих земельних ділянок.

Метою цієї публікації є визначення принципів функціонування та структури моніторингу земельного ринку як важливої складової інформаційної підтримки землеоціночної діяльності і формування ринку земель в країні.

**Виклад основного матеріалу.** Моніторинг земельного ринку – це система та комплекс заходів для збирання, накопичення, зберігання та

підтримання в актуальному стані, використання і поширення даних про показники ринку з метою забезпечення інформаційної підтримки землеоціночної діяльності та формування ринку землі в країні. Головною метою моніторингу є збирання, узагальнення та оперативне і своєчасне оновлення інформації щодо кон'юнктури земельного ринку.

Принципи моніторингу – це об'єктивні правила організації ведення спостережень, за допомогою яких досягається поставлена мета. До основних можна віднести принципи:

- об'єктивності інформації,
- інституціональності моніторингу,
- системності,
- доступності та наочності.

До найважливіших належить *принцип об'єктивності інформації*, за яким всі індикатори повинні відповідати реальному сучасному стану цінних та інших показників. Саме наявність об'єктивної інформації щодо ринкової вартості об'єктів є запорукою становлення прозорого ринку землі. Для оперативної реалізації моніторингу в системі управління земельними ресурсами важливим є *принцип інституціональності*, який надає обміну інформацією обов'язкового характеру для усіх власників землі і землекористувачів, організацій і підприємств на всіх етапах прийняття рішень. При виконанні спостережень необхідно керуватися *принципами системного підходу*, які забезпечать виявлення різноманітних зв'язків серед показників та забезпечать їх зведення в єдину картину. Не менш важливим є *принцип доступності та наочності* результатів моніторингу для споживача. Наочність досягається за допомогою різних форм подання інформації, зокрема діаграм, графіків, а також планово-картографічних матеріалів і геоінформаційних моделей з відкритим доступом для користувачів.

Моніторинг земельного ринку за аналогією з іншими системами моніторингу, можна класифікувати: за методами і засобами спостережень, за метою і об'єктами, за рівнями охоплення територій. Відповідно до рівнів вхідної інформації моніторинг ринку земель поділяється на:

- загальний або базовий, що ведеться постійно на множині оптимальних за кількістю показників ринку землі та нерухомості в єдиній інформаційній мережі та використовується для визначення індикаторів ринку, які відображають загальну економічну ситуацію і забезпечують підтримку управлінських рішень на макrorівні;
- спеціальний, як система спостережень за визначеними показниками ринку з метою контролю та прогнозування розвитку економічних процесів;

- фоновий, який ведеться на сукупності макропоказників земельного ринку та інших соціально-економічних процесів з метою виявлення певних змін і пов'язаних з цими змінами загальних причин та закономірностей.

За рівнем охоплення території розрізняють три види моніторингу земельного ринку:

- 1) локальний (імпактний) – обмежений територією адміністративних районів або населених пунктів;
- 2) регіональний – обмежений однорідною за цінovими показниками територією, є агрегацією підсистем локального моніторингу;
- 3) національний – обмежений територією країни, базується на підсистемах локального та регіонального рівня.

Структура моніторингу земельного ринку (рис.2) складається із трьох загальних компонентів: системи збирання даних, системи накопичення і аналізу даних та системи поширення і використання даних.



Рис. 2.°Структура моніторингу земельного ринку

На кожному рівні адміністративно-територіального поділу структура моніторингу ринку земель та нерухомості передбачає підсистеми, які відповідають основним секторам земельного ринку, а саме моніторинг земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, моніторинг первинного і вторинного ринку та інші.

До основних інституційних засад організації моніторингу можна віднести розподіл відповідальності і функцій між органами державного управління, зокрема для виконання завдань моніторингу ринку земель функції ведення

спостережень, збирання, аналізу та поширення даних мають покладатись на відповідні органи державної влади (див. таблицю). Функції накопичення, оброблення та аналізу даних доцільно покласти на структурний підрозділ Держкомзему – Управління моніторингу земель, який також буде надавати усім зацікавленим суб'єктам інформацію про стан ринку земель, його цінні показники, поширювати звіти та оглядові статті щодо ринкових тенденцій та змін.

Таблиця

Виконання функцій моніторингу ринку земель органами державної влади

Елементи моніторингу	Орган державної влади
Збирання внутрішньої інформації Моніторинг земель Збирання економічної інформації	Управління моніторингу земель Держкомзем Державний комітет статистики України Міністерство економіки Міністерство фінансів України Оцінювачі
Збирання зовнішньої інформації Збирання статистичних даних Збирання економічної інформації	Державний комітет статистики України  Міністерство економіки Міністерство фінансів України Міністерство промислової політики Міністерство охорони навколишнього природного середовища Міністерство аграрної політики Державна податкова адміністрація України інші
Накопичення, оброблення та аналіз даних	Управління моніторингу ринку земель
Поширення та використання інформації	

**Висновки.** Створення системи моніторингу земельного ринку забезпечить інформаційну підтримку ведення державного земельного кадастру, землеустрою, державного контролю за економічною ситуацією, а також формування інформаційної інфраструктури землеоціночної діяльності. Реалізація поданої структури відкриває доступ до інформації щодо цінних показників вартості земельних ділянок для усіх учасників ринку, що є основою формування прозорого ринку землі та нерухомості в країні.

### **Література**

1. Антоненко И.В. Мониторинг и охрана городских земель: конспект лекций / Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2001. – 96с.
2. Научные основы мониторинга, охраны и рекультивации земель / А.П. Козаченко, О.Р. Камеристова, И.П. Добровольський, А.Ю. Даванко. – Челябинск. – 2000. – 247с.
3. Лященко А., Євдокіменко С., Кравченко Ю., Черін А. Програмне забезпечення моніторингу проданих земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2008, № 3. – с. 48 – 54.
4. Моніторинг земель: Підручник / О.М. Гаркуша, В.В. Горлачук, В.В. Мельніченко та ін. / За ред. д.е.н. В.В. Горлачука. – Миколаїв: ТОВ «Фірма «Іліон», 2008. – 190 с.

### **Аннотация**

В статье представлена структура системы мониторинга земельного рынка, определены основные принципы его ведения.

### **The Summary**

The structure of monitoring land market system is given, the basic principles of monitoring are considered.