

УДК 338.486.41

Л. В. Паламарчук,
к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру, НУБіП
Н. М. Бавровська,
к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру, НУБіП

УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД МОНІТОРИНГУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Висвітлено теоретико-методичні основи організації та проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок. Обґрунтовано необхідність створення електронного банку даних моніторингу ринку земель та розробки програмного забезпечення для наповнення та підтримки його в актуальному стані.

The theoretic and methodological foundations of organizing and monitoring the value of the sold land is viewed. The necessity of creating an electronic data bank of land market monitoring and software development and support for filling it up to date is substantiated.

Ключові слова: моніторинг, розрахункові величини моніторингу, електронний банк даних, ринок земель.

ВСТУП

Земельна політика в Україні спрямована на підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами та остаточне вирішення проблем, що стосуються питань власності на землю і формування цивілізованого ринку земель. Перерозподіл земель здійснюється з метою раціонального використання земель, задовольняючи потреби у земельних ділянках громадян, підприємств, установ та організацій. Держава має забезпечити прозорість та відкритість ринкових процесів, не допускаючи безконтрольних операцій з купівлею й продажем земельних ділянок, за умови захисту при цьому суб'єктів земельного ринку. Одним із шляхів регулювання ринку земель є проведення національного моніторингу вартості проданих земельних ділянок.

Моніторинг земель щодо встановленої експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної та державної власності, речових прав на них і фактичної ціни продажу проводиться на виконання статті 25 Закону України "Про оцінку земель", якою передбачено щорічне узагальнення результатів експертної грошової оцінки та проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок.

Моніторинг вартості проданих земельних ділянок забезпечує державне регулювання у сфері оцінки земель, сприяє дотриманню об'єктивності та законності проведення оцінки земель, забезпе-

чує дієвий контроль у цій сфері, стимулює впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил. Узагальнені дані про результати експертної грошової оцінки і ціну продажу земельних ділянок можуть слугувати інформаційною базою для подальшого проведення експертної грошової оцінки ділянок із застосуванням методичного підходу, що спирається на зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

Для збирання, збереження, передавання, своєчасного оновлення інформації щодо моніторингу вартості проданих земельних ділянок створена інформаційно-довідкова система (архів даних), яка забезпечує проведення аналітичної роботи, необхідної для аналізу ринкових цін на продані земельні ділянки при застосуванні методу, що базується на зіставленні цін проданих подібних земельних ділянок.

Розрахункові величини, за якими здійснюється систематизація і групування первинної інформації про продаж земельних ділянок, є показниками моніторингу, що необхідні для організації і проведення моніторингу цін продажу земельних ділянок.

Дані моніторингу, що публікуються у засобах масової інформації, можуть використовуватися не лише органами земельних ресурсів, а й суб'єктами оціночної діяльності та ринку земель, органами місцевого самоврядування, громадськи-

ми організаціями тощо.

Окрім спостереження і виявлення реальних ринкових цін на землю з урахуванням змін попиту і пропозицій, завданням моніторингу є також прогнозування у сфері ринку земель. Всі дані про продаж земельних ділянок мають оперативно надаватися учасникам ринку землі, використовуючи для цього сучасні технічні засоби, передусім комп'ютеризацію та автоматизовані системи.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Питанням ринку земель в Україні присвячено досить багато наукових праць таких вчених економістів-аграрників як Будзанов І.І., Добряк Д.С., Лукинов А.І., Мартин А.Г., Новаковський А.Я., Саблук П.Т., Тихонов А.Г., Третьак А.М., Трегобчук В.М., Федоров М.М. та інші. В той же час залишаються невисвітленими деякі аспекти проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок, перш за все, пов'язаних із відпрацюванням методики та змісту відповідних досліджень.

ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Успіх у проведенні моніторингу вартості проданих земельних ділянок залежить від того, наскільки правильно сформовано перелік розрахункових величин (показників), що необхідні для проведення аналізу ціноутворення на ринку земель несільськогосподарського призначення.

У системі моніторингу вартості проданих земельних ділянок здійснюється упорядкування та систематизація потоку інформації узагальнених даних про результати експертної грошової оцінки проданих земельних ділянок, що надходить від територіальних органів земельних ресурсів. Проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок — це безперервний, трудомісткий процес, що включає підготовку відповідних даних, обробку, передачу та їх використання.

Вся первинна інформація про продаж земельних ділянок, що надходить від територіальних органів земельних ресурсів, систематизується у сім інформаційних блоків, до яких входять розрахункові величини (показники) про кожну продану земельну ділянку. Розрахункові величини, необхідно розглядати комплексно, хоч кожна із них має більший або менший вплив на вартість земельної ділянки. Визначальним у ціноутворенні на ринку є розміщення в найсприятливіших умовах. Тобто реальна вартість землі може бути встановлена тільки за умови існування ринку земель на основі кон'юнктури попиту і пропозиції.

Таким чином, механізм систематизації моніторингу вартості проданих земельних ділянок охоплює наступні інформаційні блоки.

1. Блок "загальна характеристика місцезнаходження земельної ділянки" містить:

- інформацію про адміністративно-територіальне місцезнаходження ділянки;
- дані про населений пункт;

- чисельність населення;

- до приміської зони якого міста віднесено даний населений пункт.

Первинна інформація про продаж земельних ділянок даного блоку для проведення аналізу ціноутворення на ринку земель систематизована в шість груп: в розрізі категорій населених пунктів — 1) обласні центри — 2) районні центри — 3) міста — 4) селища міського типу — 5) села; на території окремих об'єктів (підприємств) — 6) за межами населених пунктів.

Місцерозташування та тип населеного пункту, де відбувся продаж земельних ділянок, дозволяє певною мірою узагальнити інформацію та дає можливість виявити, оцінити вплив цих розрахункових величин на розподіл основних характеристик в досліджуваному регіоні.

2. Блок "місцерозташування земельної ділянки в плані населеного пункту" містить дані, що стосуються:

- в межах яких зон містобудівної цінності (у відповідності до табл. 1 додатку 2.1 ДБН 360-92) знаходиться даний населений пункт;

- на землях за функцією використання (у відповідності до табл. 1.1 додатку 1 "Порядку нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення та населених пунктів);

- у межах зон пішохідної доступності до: громадських центрів, швидкісного міського транспорту, зовнішнього пасажирського транспорту;

- в межах зон: санітарно-захисної, водоохоронної, перевищення припустимого рівня шуму.

3. Правова характеристика земельної ділянки інформує, до якої форми власності належала земельна ділянка до продажу.

4. Блок "наявність земельного сервіту" .

5. У блоці "інженерно-геологічні умови земельної ділянки" зібрана інформація про: конфігурацію земельної ділянки та її ухил; несучу спроможність ґрунтів; глибину залягання ґрунтових вод.

6. Інформація, яка входила до складу блоку "інженерно-комунікаційні характеристики земельної ділянки", містить:

- ступінь забудови земельної ділянки (загальна площа приміщень будівель та споруд, площа під будівлями і спорудами, площа під твердим покриттям, площа під зеленими насадженнями, площа під іншими територіями);

- наявні інженерні мережі (електро-, водо-, тепло-, газопостачання, каналізація, телефон);

- під'їзні шляхи (з твердим покриттям, залізничні колії, водне сполучення).

7. У блоці "характеристика продажу земельної ділянки" зібрана інформація щодо кількісної та якісної грошової характеристики продажу земельної ділянки:

- дата продажу земельної ділянки;

- умови продажу земельної ділянки;

- площа земельної ділянки;

- грошова оцінка 1 кв. м земельної ділянки;
- оцінна вартість земельної ділянки, прийнята експертом;
- фактична ціна продажу земельної ділянки.

Моніторинг вартості проданих земельних ділянок необхідно розглядати як систему з урахуванням всіх взаємопов'язаних розрахункових величин, що характеризують вплив факторів на результати дослідження. Із цього випливає необхідність системного підходу до вивчення об'єктів моніторингу, який передбачає максимальну деталізацію досліджуваного процесу на основі вивчення взаємодії показників, які характеризують продані земельні ділянки, узагальнюючи фактори, відокремивши типові від випадкових, виділивши головні та вирішальні, від яких в основному залежать результати дослідження. Необхідно установити не тільки взаємозв'язок між розрахунковими величинами, що характеризують моніторинг, але й дати їм кількісну оцінку, проаналізувавши вплив факторів на результати моніторингу.

Наукове обґрунтування теоретико-методичних основ організації і проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок включає систематизацію і аналіз первинної інформації про ціни продажу земельних ділянок із застосуванням методики, що характеризує об'єкти дослідження з урахуванням територіальних особливостей.

Таким чином, моніторинг вартості проданих земельних ділянок, конкретизуючи об'єкти дослідження відповідно до адміністративно-територіального поділу, здійснюється на таких рівнях:

- локальному — на території окремих об'єктів (підприємств) за межами населених пунктів та в населених пунктах в залежності від типу населеного пункту, за адміністративним статусом і господарськими функціями (обласні центри, районні центри, міста, селища, села);
- регіональному — в межах адміністративно-територіальних одиниць;
- національному (загальнодержавному) — на території країни в цілому.

Отже, моніторингова інформація про продаж земельних ділянок має охоплювати всі адміністративно-територіальні одиниці, не повинна бути вибірковою.

Методика моніторингу вартості проданих земельних ділянок являє собою методичні поради щодо проведення дослідження і включає наступні основні елементи.

1. Об'єкти аналізу.
2. Мета і завдання аналізу.
3. Система аналітичних показників та їх удосконалення.
4. Джерела даних для аналізу.
5. Послідовність та періодичність проведення аналізу.
6. Опис способів дослідження аналізованих об'єктів.
7. Рекомендації щодо організації проведення

аналітичного дослідження.

8. Технічні засоби й програмне забезпечення аналізу.

9. Оформлення результатів аналізу.

10. Користувачі результатів аналізу.

Наукові розробки, що проводились відносно моніторингу продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, та детальний аналіз створеного електронного архіву даних проданих земельних ділянок за досліджуваний період дають можливість внести ряд пропозицій для удосконалення методичних підходів до проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок, які подаються нижче, в контексті кожного з елементів комплексного системного дослідження.

Посилення відповідальності за достовірність наданих даних, яку повинні нести відповідні територіальні органи земельних ресурсів, узгодженість у веденні моніторингу вартості проданих земельних ділянок із застосуванням єдиної системи методів і технологій, значно удосконалив методу дослідження щодо повноти та точності моніторингової інформації.

У випадках, коли ціна продажу одного квадратного метра земель не є типовою для даного регіону, потрібно поділити адміністративно-територіальні одиниці, на райони або населені пункти і зробити необхідний аналіз продаж.

Використання відносних величин динаміки продажу земельних ділянок для характеристики зміни показників за певний проміжок часу відтворюють тенденції розвитку ринкових процесів. Для проведення аналізу відносних величин координації на основі співвідношення між собою факторів, які характеризують окремі процеси (наприклад, продаж прав оренди земельних ділянок, продаж великих і малих земельних ділянок тощо), та показників щодо ефективності проведення моніторингу (наприклад, надходження коштів до місцевих бюджетів, які спрямовуються на покращення стану місцевої економіки, розвиток соціальної сфери населених пунктів, вирішення екологічних проблем, забезпечуючи тим самим інвестиційне і кредитне сприяння проведенню земельних перетворень та розвиток земельного ринку) у разі необхідності треба розкрити зміст середніх величин, доповнюючи їх середньогруповими, а в ряді випадків й індивідуальними показниками.

Процес проведення аналізу операцій на ринку земельних ділянок несільськогосподарського призначення вимагає необхідних технічних засобів та відповідного програмного забезпечення.

Існуюча інформаційно-довідкова система (електронний архів даних) дослідження вартості проданих земельних ділянок має багато недоліків, тому виникає необхідність створення електронного банку даних, відпрацювання і упорядкування окремих його компонентів.

Створений за допомогою стандартних засобів

MS Excel архів даних моніторингу вартості проданих земельних ділянок не в змозі забезпечити:

— збирання, оброблення, зберігання та використання моніторингової інформації, що надходить із регіональних підрозділів Держкомзему;

— упорядкування та систематизацію результатів експертної грошової оцінки про продаж земельних ділянок та їх щорічного узагальнення;

— об'єднання цих даних у єдину інформаційно-технологічну мережу для проведення аналізу ціноутворення на ринку земель;

— застосування ГІС-технологій, що дозволить одержати велику кількість різноманітних карт (оперуючи комп'ютерними моніторинговими даними, роблячи видимими залежно від потреб ті або інші види даних, які будуть деталізувати моніторинг вартості проданих земельних ділянок);

— широкий регламентований доступ до якомога повнішої інформації щодо реальних ринкових цін на землю державних, недержавних організацій (суб'єктів ринку земель) та громадськості.

Архів даних моніторингу вартості проданих земельних ділянок, створений, за допомогою стандартних засобів MS Excel, дозволяє певною мірою, систематизувати і проаналізувати той або інший сегмент ринку земель відповідно до адміністративно-територіального поділу за певний період часу. Для більш детального проведення моніторингу необхідно створити за допомогою електронно-обчислювальної техніки, автоматизованих засобів зберігання та передавання даних електронний банк даних моніторингу вартості земельних ділянок та розробити програмне забезпечення для наповнення та підтримання його в актуальному стані.

Таким чином, створення електронного банку даних та розроблення відповідного програмного забезпечення для наповнення та підтримання в актуальному стані такої інформаційно-довідкової системи значно покращить розв'язання конкретних завдань моніторингу земель, яким передбачено щорічне узагальнення результатів експертної грошової оцінки.

Застосування графічних методів дозволяє більш наглядно і зрозуміло представляти досліджуваний матеріал. Графік дає узагальнювальний рисунок положення або розвиток досліджуваного явища, дозволяє помітити ті закономірності, які містить числова інформація. Використання смугових, лінійних, стовпчастих та інших діаграм дозволить більш виразно відслідкувати тенденції й взаємозв'язки досліджуваних показників.

Затвердження сучасного класифікатора цільового призначення земельних ділянок, який узгоджується з чинними земельним, галузевими законодавствами та з іншими державними класифікаторами, значно удосконалив методіку моніторингу продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення та науково обгрунтоване управління електронним банком даних у

процесі ринкового обороту земельних ділянок.

За умови більш детального проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок та створивши більш досконалу систему зберігання та передавання даних (за допомогою автоматизованих засобів і електронно-обчислювальної техніки), які використовуються як власниками, так і користувачами моніторингу, сучасна методика проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок буде значно удосконалена.

Таким чином, удосконалена методика моніторингу вартості проданих земельних ділянок включає сукупність дослідницьких дій, що застосовуються для здобуття нових знань, які дадуть змогу на основі оцінки й прогнозування стану на ринку земель регулярно розробляти науково обгрунтовані рекомендації для винесення управлінських рішень на всіх рівнях.

ВИСНОВКИ

Потрібно відзначити важливість та практичну цінність результатів моніторингу земель для удосконалення механізмів державного регулювання ринку земель. Держава має забезпечити прозорість та відкритість ринкових процесів через оприлюднення даних моніторингу вартості проданих земельних ділянок. Це гарантуватиме рівний доступ зацікавлених суб'єктів до інформації про ринкову вартість, що склалася у певному регіоні за певний час.

Література:

1. Варламов А.А., Захаров С.Н. Моніторинг земель. — М.: ГУЗ, 2000. — 158 с.
2. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 3—7.
4. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Горбатович С.М. Моніторинг вартості проданих земельних ділянок: теоретико-методологічні засади та практична реалізація // Землеустрій і кадастр. — 2007. — № 1. — С. 49—58.
5. Власик С. Земельні аукціони в Україні у цифрах і фактах // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2004. — Вип. № 3. — С. 45—50.
6. Шпичак О.М., Андрійчук В.Г. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 3. — С. 82—90.
7. Воробйов Є.М., Кадикова І.М. Формування цін на земельні ділянки в умовах аграрної реформи в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 3. — С. 67—82.
8. Корнеев А.Ф., Капитонов А.А. О мониторинге регионального земельного рынка // Матеріали Міжнар. наук. конф. "Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні". — Київ: РВПС України НАН України, 2006. — Ч. II. — С. 53—55. *Стаття надійшла до редакції 20.10.2010 р.*