

УДК 332.3 *Здобувач О.А. Сохнич – Південнослов'янський ін-т Київського
славістичного ун-ту; асист. Т.О. Євсюков – Національний АУ;
здобувач М.В. Смолярчук – Львівський ДАУ*

РОЗВИТОК СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Розглянуто теоретичні і методичні питання інформаційного забезпечення державного земельного кадастру.

Ключові слова: земельно-кадастрова інформація, земельний кадастр, база даних, стандартизація, ринок землі.

*Competitor O.A. Sohnych – Kyiv Slavistic University;
assist. T.O. Yevsyukov – National Agrarian University;
competitor M.V. Smolarchuk – Lviv State Agrarian University*

Development of land-cadastre information system

Theoretical and methodological issues on providing the public land cadastre with information and news are considered.

Keywords: land-cadastre information, land cadastre, data base, standardization, land market.

Система земельно-кадастрової інформації є сукупністю взаємопов'язаних між собою елементів, що включають організаційно-правові, технологічні, економічні, методичні та інші облікові заходи, яким властива узгодженість, цілеспрямованість та єдність інформаційного простору [4] і які характеризують земельний фонд з точки зору його правового положення, кількісного і якісного стану та економічної цінності. Державний земельний кадастр містить інформацію про землі всіх категорій і ведеться за єдиною методикою з дотриманням принципу сумісності з лісовим, водним та іншими кадастрами.

Обов'язок систематизації, вивчення і зберігання даних про землю, а також видання матеріалів земельного кадастру, які підлягають опублікуванню і передачі відомостей в зацікавлені міністерства і відомства покладений на Державний комітет України по земельних ресурсах, оскільки управління процесом володіння, користування і розпорядження землею неможливе без обширної інформації про її правовий, кількісний, якісний стан і народногосподарську цінність. Ці питання важливі для реалізації державної земельної політики, формування ринку землі, зокрема, для проведення її купівлі-продажу або застави необхідна інформація про стан земельного ринку, що включає характеристику всіх учасників земельних відносин щодо конкретної ділянки землі та дані про земельну ділянку.

З огляду на те, що земельно-кадастрова інформація містить об'єктивну оцінку стану земель, вона апіорі є основою для аналізу існуючого стану землекористування і його відповідності критеріям раціональності й екологічної безпечності.

Особливого значення у згаданому контексті набуває цілісність земельно-кадастрової інформації, взаємозв'язок її екологічних та економічних складових. Ця характеристика найбільше властива сучасним системам земельно-кадастрової інформації, які, по-перше, сформувався у процесі тривалої істо-

ричної еволюції і, по-друге, пріоритетно орієнтовані серед всього іншого, на еколого-економічне вивчення земель. Необхідно також відзначити, що оцінка стану використання земель лише за окремими показниками земельно-кадастрового обліку, як правило, не може бути достатньо інформативною, а отже, обґрунтованою.

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовують різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки – збирання, оброблення й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Зокрема:

Оцінка земельної ділянки передбачає дані про її власника чи користувача, про умови, на яких вона використовується, яка її площа, склад і види угідь, якісний стан земель, порівнянню їх цінність і оцінку вартість.

Облік якості земель потребує показників, що характеризують не тільки розміри площ угідь, але й природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість. Такими показниками є: тип ґрунту, гранулометричний склад, забезпеченість ґрунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість, солонцюватість, солончаковість тощо. Вони різняться між собою за тими чи іншими природними ознаками. Наприклад, за вмістом часток мулу або глини обліковуються ґрунти легкого, середнього і важкого гранулометричного складу; за забезпеченістю поживними речовинами – ґрунти з низькою, середньою і високою забезпеченістю фосфором і калієм; за показниками кислотності розрізняють слабо-, середньо-, сильнокислі ґрунти, за крутизною схилів і розвитком ерозії – слабо-, середньо- і сильнозмиті. Аналогічно розрізняють ґрунти за засоленістю, солонцюватістю, солончакуватістю та іншими природними ознаками.

Під час бонітування ґрунтів нині використовуються такі показники, як площа земельних ділянок і бал бонітету ґрунтів, економічної оцінки – площу земель і бал їх оцінки. Замість балів можуть визначатися класи ґрунтів, умовні кадастрові гектари або інші відносні величини.

Таким чином, здійснення еколого-економічної оцінки використання земель може проводитися на інформаційній основі державного земельного кадастру як системи відомостей про правовий, природний і господарський стан земель. До певної міри ці дані наявні в сучасній системі земельного кадастру України. Проте на даний час технологія отримання, обробки, зберігання і представлення даних державного земельного кадастру в умовах переходу до багатоукладної економіки і запровадження платного землекористування в Україні не забезпечує ефективного управління земельним фондом і реалізації державної земельної політики, формування ринку землі, проведення її купівлі-продажу або застави.

Успішне управління земельними ресурсами на будь-якому адміністративно-територіальному рівні передбачає комплекс земельно-кадастрових даних. Його структура має відповідати загальноприйнятій структурі земельного

кадастру, тобто всі ієрархічні управлінські рівні мають потребу у відомостях щодо просторової характеристики території і сукупності кількісних і якісних показників.

Система показників земельного кадастру в рамках його ієрархічної структури повинна формуватися, виходячи із функцій, виконуваних земельним кадастром на тому чи іншому рівні управління виробництвом. Земельний кадастр на місцевому рівні виконує всі економічні, екологічні функції, що дають змогу використовувати його як інструмент управління землекористуванням. У зв'язку з цим і набір показників, що характеризує правове положення земель, їх кількісний і якісний стан, ціну землі й величину земельного податку, повинен бути достатнім для розв'язання відповідних завдань. Тобто, перелік кількісних показників, форма їх подання тісно пов'язані з повноваженнями адміністративних органів управління землею. Споживачі інформації (представницькі органи, виконавчо-розпорядчі та органи спеціальної компетенції) потребують інформації такого роду, генералізованої певним чином.

Водночас комплексність кадастрової інформації характеризує єдність інформації в рамках ієрархічної структури земельного кадастру. Це означає, що не можна говорити про окремі критерії обґрунтування і вибору показників земельного кадастру якогось одного рівня поза зв'язком із критеріями інших рівнів.

Склад та інформаційний обсяг земельно-кадастрових показників за час реформування земельних відносин істотно змінилися. Наявне збільшення інформаційного обсягу та інтенсивності використання масивів показників, пов'язаних з оцінкою земель, земель природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення. Окремі масиви показників (дані про забруднення земель, дані, що визначають обмеження і обтяження) зазнають значних змін за складом і кількістю інформації по роках.

Таким чином, система показників земельно-кадастрової інформації не є статичною у часі. Одні показники згодом втрачають свою значущість для певного рівня управління, інші, навпаки – стають актуальними.

Показники, що втратили актуальність, можуть бути вилучені з процесу прийняття рішень і відповідних документів, в протилежному випадку необхідно сформувати нові показники, визначити для них методи і способи запису і контролю, ввести їх в документацію і розробити систему заходів для їх оцінки та вироблення на їх основі відповідних управлінських впливів на навколишнє середовище.

У згаданому контексті досить складним є питання співвідношення функцій державного земельного кадастру і моніторингу земель як окремих систем, дані яких можуть слугувати для еколого-економічного вивчення та оцінки земель.

Для цих систем у сучасних умовах властива низка особливостей, серед яких виділяються такі [7]:

- зміна всієї сукупності земельних відносин, у тому числі способів їх регулювання, що відбулася за час земельної реформи [2];
- погіршення якісного стану земель і загальної екологічної ситуації;
- фактичне започаткування від кадастру поряд із традиційною земельно-інформаційною системою нового напрямку – моніторингу;

- наявність нових інформаційних блоків, актуальних для регулювання земельних відносин (розподіл земель за формами власності, встановлення оплати за використання землі, можливості участі в ринковому обігу, схильності до різного роду негативних процесів природного чи антропогенного характеру та ін.);
- збільшення обсягів земельно-кадастрових робіт.

Обсяг кадастрової інформації, що збирається, повинен мати і запас необхідної надмірності, оскільки недостатній обсяг відомостей не дає змогу правильно оцінювати розвиток процесів, що змінюють стан об'єкта інформації, і при цьому можливе помилкове рішення. Водночас надлишок відомостей також негативно позначається на процесах використання нагромадженої інформації, оскільки викликає ускладнення інформаційної системи і збільшення витрат. Таким чином, до визначення обсягів відомостей, що характеризують земельні ресурси як природне тіло і об'єкт власності, необхідно підходити на підставі принципу необхідності і достатності.

Вироблення та реалізація ринкових принципів і впровадження нових механізмів комплексної дії макроланок ринкової системи, приватизація земель нагально вимагають створення концепції управлінського функціонування земельно-кадастрових даних і її застосування на практиці. На базі цієї концепції повинні бути створені земельно-облікові системи, що оперативно формують земельно-кадастрову інформацію для вирішення тактичних і стратегічних завдань управління земельним фондом.

Сьогодні значно змінилися структури банків даних щодо земель населених пунктів сільськогосподарського призначення.

Структура банків і баз земельно-кадастрових даних щодо земель сільськогосподарського призначення зазнала менше змін, тому що була сформована раніше. Однак відбулися якісні зміни в самій системі. Зокрема, змінився блок реєстрації прав на земельні ділянки (правова інформація). У зв'язку з наявністю декількох форм власності (державної, комунальної, приватної) збільшилася кількість показників і змінилося їх значення у термінах користування. Розширився блок оцінки земель, у який додані показники вартісної оцінки ринку земель, змінилися показники платежів за землю.

Для забезпечення оптимальних вирішень адміністративно-управлінських завдань необхідні великі банки і бази земельно-кадастрових даних для юридичного забезпечення земельних відносин (реєстрації різних суб'єктів земельних відносин, нерухомості, їх формування тощо). Крім того, цей блок тісно пов'язаний з питаннями фінансового управління (формування ринку землі та іншої нерухомості, створення системи банків, іпотек та інших структур щодо організації руху земельного фонду, створення економічно обґрунтованої податкової системи на землю та ін.).

Базою земельно-кадастрових даних вважається програмно-технічний комплекс центрального інформаційного забезпечення ведення системи земельного кадастру [1, 7]. Вона повинна бути призначена для оперативного, повного і якісного задоволення організацій і територіальних органів управління у кадастровій інформації про об'єкти та явища територіально-просторового середовища.

Функціонування банків та баз земельно-кадастрових даних як інформаційних систем еколого-економічної оцінки земель передбачає:

- ієрархічну структуру, що забезпечує можливість державного, регіонального, базового і місцевого рівнів ведення земельного кадастру та здійснення земельно-кадастрових робіт;
- задоволення інформаційних потреб різних користувачів, що працюють із базою даних;
- відкритість для введення, збереження, обробки і видачі інформації в цифровій, текстовій та графічній формах (аерокосмічної інформації, матеріалів дистанційного зондування поверхні землі, картографічної інформації та інших даних);
- коректність, достовірність, цілісність і несуперечливість інформації;
- довготермінове збереження інформації і оперативне маніпулювання нею.

Інтереси еколого-економічної оцінки використання земель вимагають можливості обробки великої кількості інформації у стислий термін. Опрацювання величезних масивів правових, кількісних, якісних і оцінкових даних про кожний контур земельних угідь, про господарські і адміністративні одиниці, їх динаміку під силу лише сучасним комп'ютерним системам з набором автоматизованих робочих місць. При цьому в процесі функціонування інформаційної системи вихідна інформація неминуче піддається різкій трансформації. Отже, інформація повинна бути зручна для оперативної модифікації [5, 6]. Забезпечення такої модифікації, а також швидкого пошуку потрібних відомостей та інших згаданих вище вимог є можливим за умови комп'ютеризації та автоматизації всіх процесів супроводу інформації, яка характеризує стан земельних ресурсів та дає змогу виконувати їх еколого-економічну оцінку.

Автоматизована система ДЗК є державною інформаційною системою, що включає об'єкт інформатизації – державний земельний кадастр, засоби інформатизації – програмно-технічні комплекси й телекомунікаційні засоби, які забезпечують доступ до відомостей ДЗК, а також організаційно-правове, методичне і технологічне забезпечення її створення й функціонування [3].

Об'єктивну та актуальну інформацію про місцезнаходження земельних ділянок, їх кількісні та якісні характеристики, правовий режим, цільове призначення, цінність та ефективність їх використання мають містити інтегровані кадастрові бази даних. Джерелом такої інформації повинна слугувати автоматизована система державного земельного кадастру, яка б, по-перше, базувалась на всебічній та повній інформації про земельні ділянки, і по-друге, була б реалізована в середовищі сучасних інформаційних технологій.

Запровадження автоматизованих технологій обробки кадастрових даних є необхідною умовою успішного функціонування земельно-кадастрової системи. Це зумовлено такими причинами:

- із перерозподілом земель збільшенням числа землекористувачів як суб'єктів земельно-кадастрових відносин, що викликало значне зростання обсягів земельно-кадастрових робіт;
- ринковим обігом землі, що створило ситуацію можливої непередбачуваності стану землекористування;
- потребі в надійних засобах захисту зареєстрованих відомостей в зв'язку з підвищенням правового і економічного значення кадастру;

- потребою в оперативному обміні даними між земельно-кадастровими органами різних ієрархічних рівнів;
- збільшенням попиту на земельно-кадастрову інформацію як з боку учасників земельного ринку, так і з боку укладачів суміжних інформаційно-реєстраційних систем і раніше застосовуваних технологій;
- необхідністю забезпечення належного ступеня оперативності, конфіденційності й достовірності.

Розроблення та запровадження єдиної автоматизованої системи державного земельного кадастру України забезпечить можливість більш ефективного управління земельними ресурсами, створить всі передумови для вдосконалення системи оподаткування та запровадження в Україні системи реєстрації прав власності на землю й іншу нерухомість, забезпечить формування інформаційної інфраструктури ринку землі.

З метою підвищення ефективності інформаційного забезпечення земельного кадастру повинні бути вирішені питання:

- уніфікації і стандартизації земельно-кадастрової документації;
- визначення і обґрунтування критеріїв виділення і оцінок показників кадастру земельних ресурсів;
- структури і системи показників земельно-кадастрових банків і баз даних;
- системи взаємодії земельного та інших видів кадастрів;
- вдосконалення інформаційних технологій ведення земельного кадастру на всіх територіальних рівнях.

Необхідно зауважити, що уніфікація і стандартизація земельно-кадастрової документації спрямована передусім на забезпечення скорочення видів документації, однотипності, а також співставності інформації у взаємопов'язаних документах.

Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами. Класифікація, аналіз і синтез цих відомостей визначають повноту знань про той чи інший показник.

Переважна більшість фахівців переконана, що сучасна кадастрова система має бути багатоцільовою, такою, що за допомогою найсучасніших інформаційних технологій поєднує всі функції раніше окремих систем реєстрації прав на нерухомість та кадастру. Саме вимогам багатоцільової системи відповідає концепція "Кадастр 2014", розроблення якої було розпочато в 1994 р. спеціальною робочою групою при Міжнародній федерації геодезистів. Головною метою концепції було передбачення кадастрової системи через 20 років. Головні принципи "Кадастру 2014" такі:

1. "Фіксація й реєстрація всіх видів прав та обмежень, що впливають на визначений контур земної поверхні відповідно до чотирьох принципів традиційної кадастрової системи, а саме: принципу реєстрації, принципу дозволу, принципу відкритості та принципу спеціалізації.

2. Максимальне використання інформаційних технологій.

3. Співпраця як з приватним, так і з публічним секторами суспільства.

4. Самоокупність економічної структури "Кадастру 2014".

Таким чином, земельно-кадастрові роботи в контексті системного еколого-економічного вивчення земель – це не разовий захід, а постійний процес одержання й оновлення даних про стан земель.

Література

1. **Володін М.О.** Теоретичні основи формування кадастрового забезпечення базових процесів використання земельних ресурсів/ Автореф. дис... д-ра техн. наук: 05.24.04/ Київський національний ун-т будівництва і архітектури. – К., 2004. – 36 с.

2. **Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С.** Земельна реформа і землеустрій в Україні. – К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. – 138 с.

3. **Постанова** Кабінету Міністрів України "Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру" від 2 грудня 1997 року № 1355// Земельне законодавство України: Зб. норматив. актів судової та арбітраж. (госп.) практики: У 2 кн./ За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика, О.О. Погрібного, В.В. Кулініча. – К.: Урожай, 2002. – Кн. 2. – С. 102-106.

4. **Проект (Тираж 12.01.2004)** Закону України Про державний земельний кадастр// Сторінка "Законодавство України" сайту Верховної Ради, 2005.

5. **Сохнич А.Я.** Інформаційне забезпечення системи землекористування. – Львів: НВФ "Українські технології", 1997. – 28 с.

6. **Сохнич А.Я.** Наукові основи державного обліку якості земель та їх оцінки: методичні рекомендації. – Львів: НВФ "Українські технології", 2000. – 76 с.

7. **Третяк А.М., Панчук О.Я., Другак В.М., Греков Л.Д., Романський М.М., Тарнапольський А.В., Черемшинський М.Д.** Під загальною редакцією Третяка А.М. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2003. – 253 с.

УДК 332.14

Доц. У.З. Ватаманюк-Зелінська, канд. екон. наук – ЛДФА

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА У МІСТІ ЛЬВОВІ

Розглядається мале підприємництво як невід'ємний і необхідний компонент розвинутої господарської системи міста, враховуючи засади майбутньої адміністративно-територіальної реформи. Аналізується становлення, розвиток та підтримка малого підприємництва у місті Львові, враховуючи висновки та пропозиції департаменту економічної політики та ресурсів Львівської міської ради. Акцентується увага на перевагах малого бізнесу для збільшення соціально-економічного потенціалу міста.

Ключові слова: адміністративно-територіальна реформа, мале підприємство, соціально-економічний потенціал міста, трирівнева модель територіального устрою.

Doc. U.Z. Vatamanyuk – LSFА

Prospects of development of small enterprise in town Lviv

The small enterprise is examined as inalienable and necessary component of the developed economic system of city, taking into account principles of future administrative-territorial reform. It is analysed to one hundred, development and support of small enterprise in town Lviv, taking into account conclusions and suggestions of department of economic policy and resources of Lviv city advice. Attention is accented on advantages of small business for the increase of socio-economic potential of city.

Keywords: administrative-territorial reform, small enterprise, socio-economic potential of city, 3-level model of the territorial mode.

Важливість та значення міста Львова у соціально-культурному розвитку Західної України була та й є незаперечною. У період із кінця XVIII – до початку XX ст. на розвиток економіки міста відчутно впливала економічна