

- 3) всебічної підтримки потребує розвиток сімейного бізнесу в тих сферах, де не потрібні значні матеріальні ресурси. У цьому ракурсі особливе значення мають сімейні господарства, які працюють у сфері ремонту та інших послуг, на основі матеріалів замовника. Важливо швидко розвивати консультаційні послуги. Без великих витрат швидкий розвиток мережі таких послуг допоможе швидше покращити матеріальний стан багатьом сімейним господарствам.

Література

1. Неделько І.Г. Фінансування розвитку сектору малого бізнесу // Фінанси України. – 2007. – № 2. – С. 93.
2. Федоровський П.Б. "Розвиток сімейного бізнесу в Україні" // Газета "Пульс", 2007. – № 208. – С. 2-6.
3. Филук Г. Рівень добробуту населення України в контексті світових стандартів // Україна: аспекти праці. Науково-економічний та суспільно-політичний журнал, 2006. – № 7.
4. Інтернет – видання UA – Reporter.com.
5. Дані комітету Держпідприємництва.
6. Дані ін-ту економічних досліджень і політичних консультацій.

УДК 332.72 (477.83)

Аспір. С.О. Малахова¹ – Львівський НАУ

ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В ПРОЦЕСІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Ринок землі не є панацеєю і потребує державного регулювання з метою розвитку ефективних ринків землі, які не перешкоджають просторовому розвитку території населених пунктів, забезпечення добробуту та охорони довкілля. Збереження оптимального поєднання цін на землю та доходності землекористування, забезпечення доступності різних сучасних земельних відносин до ринку та формування інвестиційної привабливості земель населених пунктів є важливими завданнями, які потрібно реалізовувати на основі даних державного земельного кадастру.

Ключові слова: державний земельний кадастр, ринок землі, земельні торги.

Post-graduate S.O. Malakhova – Lviv national agrarian university

Applications given of the state landed cadastre, in the process of functioning of earths market in the Lviv area

A market of earth is not a panacea and needs government control with the purpose of development of markets of earth, which do not hinder to spatial development of territory of settlements, providing of welfare and guard of environment. Maintenance of optimum combination of prices on earth, and to the profitableness of land-tenure, providing of availability of the different modern landed attitudes toward a marked and forming of investment attractiveness of earths of settlements is important tasks which must be realized on the basis of information of the state landed cadastre.

Keywords: state landed cadastre, market of earth, landed auctions.

Постановка проблеми. Інформаційна база земельного кадастру населених пунктів дає змогу провадити державну політику органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених фізичних та юридичних осіб під час регулювання ринку земель, а саме шляхом: забезпечення

¹ Наук. керівник: проф. М.Г. Ступень, д-р екон. наук – Львівський національний аграрний університет

функціонування ринку земель на основі збалансованого розвитку; задоволення фінансових інтересів місцевих громад шляхом акумулювання коштів від плати за землю.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема розвитку ринку землі привертає увагу вчених і практиків. Вагомий внесок у дослідження даної проблеми в Україні зробили Ю.Д. Білик, Р.Й. Гулько, О.А. Даниленко, О.Я. Микула, М.Г. Ступень, Н.Р. Шпик та ін. [3].

Постановка завдання. Місцеві органи влади реалізують політику розвитку населених пунктів за рахунок податків, зокрема плати за землю. Плата за землю як економічна форма відображення відносин, що складаються в процесі користування, володіння і розпорядження землею, взаємозалежна і взаємообумовлена з її ціною, яка в нашій країні виражена нормативною грошовою оцінкою земель населених пунктів. Звідси, дані державного земельного кадастру відіграють основну роль як під час здійснення грошової оцінки, так і визначення режиму оподаткування.

Виклад основного матеріалу. Функціонування ринку земель в Україні регулюють Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Укази Президента України: "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення" від 19 січня 1999 р. "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення" від 4 лютого 2000 р., інші нормативно-правові акти, відповідно до яких власники земель здійснюють трансакції щодо земельних ділянок та іншого нерухомого майна, а саме купівлі-продажу, міни, дарування, іпотеки тощо. Через відсутність Законів України: "Про ринок земель" і "Про державний земельний кадастр" органи виконавчої влади та органи самоврядування мають повноваження щодо регулювання ринку земель на регіональному та місцевому рівнях. Зокрема у Львівській області затверджено "Тимчасове Положення про порядок продажу у власність земельних ділянок та права їх оренди для здійснення підприємницької діяльності на території Львівської області" Львівською обласною радою від 19 лютого 2008 р. тощо.

З огляду на це, сучасний ринок земель у нашій країні нероздільно пов'язаний з реалізацією державною земельної політики на державному, регіональному та місцевому рівнях, зокрема з формуванням сучасної системи державного земельного кадастру. У другому випадку об'єктами купівлі-продажу мають бути "вільні" від прав на земельні ділянки інших суб'єктів землекористування, крім держави та місцевих органів влади, за винятком певних обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів щодо використання об'єктів відчуження.

Розглянемо особливості первинного ринку земель несільськогосподарського призначення на основі аналізу статистичної інформації щодо обігу земельних ділянок та прав на них у Львівській області, що здійснюється на основі застосування даних державного земельного кадастру.

Статистичний аналіз даних ринкової інформації корисний з багатьох причин. По-перше, кількість продажів по кожній земельній ділянці не тільки свідчить про активність ринку, з й відображає ступінь достовірності розрахунків, що ґрунтуються на використанні цих даних. По-друге, зміна цін на

землю дає достатнє уявлення не лише про стандартну вартість землі – типову ціну продажу за одиницю порівняння та рівень коливання цін, а й про зіставлення даних [1].

Продаж державних земель несільськогосподарського призначення у Львівській області розпочато у 1999 р. З метою формування та розвитку ринку земель населених пунктів, Головне управління земельних ресурсів Львівської області здійснювало комплекс заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо пришвидшення приватизації земельних ділянок юридичними особами шляхом купівлі-продажу. Щороку цей процес набував дедалі більшого розвитку. Так, з початку продажу у 1999 р. у регіоні продано 4378 земельних ділянок, площею 2109,84 га, вартістю 650,63 млн грн (рис. 1).



Рис. 1. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області за період 1999-2008 рр.

Динаміка вартості проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області засвідчує, що попит і ціни на земельні ділянки поступово зростали (рис. 2). Починаючи з 1999 р., вартість одного метра квадратного зросла з 14 грн до 61 грн за 1 м² проданих земельних ділянок у 2008 р., тобто більш ніж в 4 рази.



Рис. 2. Динаміка зростання вартості 1м² проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області за період 1999-2008 рр., грн.

За функціональним призначенням продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснювали здебільшого для обслуговування підприємств торгівлі (магазини, кафе, бари) оздоровчих, виробничих, складських об'єктів, АЗС, житлової і громадської забудови (рис. 3). Сегментація цін на земельні ділянки стосовно цільового використання у 2008 р. свідчить, що вартість земельних ділянок несільськогосподарського призначення під об'єктами нерухомості в територіально-адміністративних одиницях Львівської області змінювалася від 18,55 грн/м² до 517,14 грн/м² для цілей комерційного призначення, відповідно земельних ділянок для виробничого використання – від 16,05 грн/м² до 214,3 грн/м², земельних ділянок для оздоровчого призначення відповідно від 62,16 грн/м² до 226,18 грн/м².

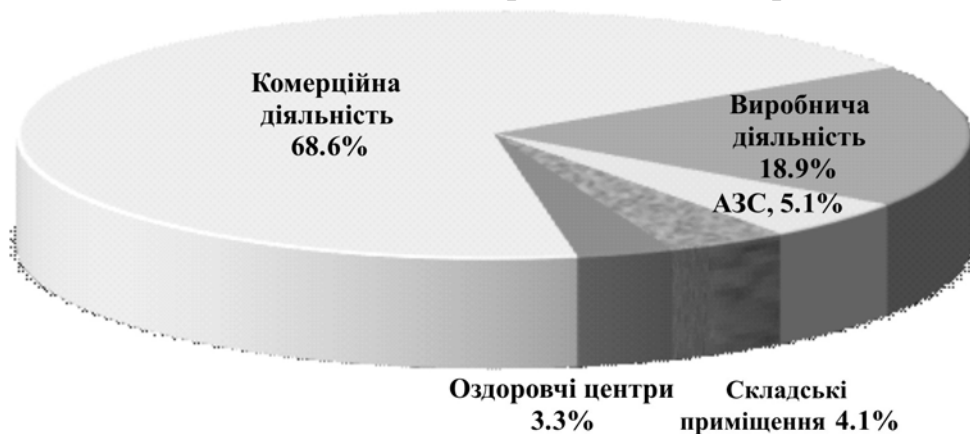


Рис. 3. Структура проданих земельних ділянок у Львівській області за цільовим використанням (1999-2008 рр.)

Аналіз цін на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в населених пунктах, проданих не на торгах (аукціонах), свідчить, що сума вартості угод у розрахунку на 1 м² земельної ділянки у великих містах в декілька раз перевищує цей показник у невеликих населених пунктах. Так, середня вартість 1 м² в містах обласного значення складала 158,2 грн для цілей комерційного призначення, тоді як в селищах міського типу ціна 1 м² земельних ділянок комерційного призначення була в три-чотири рази меншою. У площині адміністративних районів вартість 1 м² за земельні ділянки комерційного призначення змінювалися від 18,5 грн в Стрийському районі до 107,5 грн в Бродівському районі у 2008 р., в той же час за землі виробничого призначення диференціація вартості 1 м² коливалася від 12,6 грн в Старосамбірському районі до 42 грн в Жовківському районі.

Водночас, продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення на конкурентних засадах здебільшого демонструє вищу вартість за аналогічні земельні ділянки несільськогосподарського призначення. До того ж, стартова ціна проданих земельних ділянок, що продані на конкурентних засадах, подвоюється або потроюється, а в окремих випадках у сім-вісім разів. Загалом, з початку продажу на земельних торгах (аукціонах) продано 208 земельних ділянок площею 201,33 га, вартістю 200,82 млн грн, що майже у 1,9 раза перевищує їхню стартову ціну (104,53 млн грн). Середньозважена ціна на 1 м² земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що продані на земельних торгах (аукціонах), становила близько 100 грн. У містах облас-

ного значення середньозважена вартість 1 м² за земельні ділянки несільсько-господарського призначення, що продані на земельних торгах (аукціонах), змінювалася від 11,4 грн за 1 м² у м. Червоноград до 419 грн за 1 м² у Львові.

За 2008 р. у Львівській області проведено 28 земельних торгів з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на яких продано 34 земельні ділянки площею 89,59 га вартістю 68,15 млн грн, що становить 7,5 % від загальної кількості проданих земельних ділянок та 18 % від загальної вартості проданих земельних ділянок (табл.).

Табл. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах (аукціонах) за 2008 р.

Назва адміністративно-територіальної одиниці	Кількість	Площа, га	Стартова ціна, тис. грн	Ціна продажу, тис. грн	Вартість 1 м ² проданих земельних ділянок
Бродівський район	2	0.6	260.29	320.29	53.38
Буський район	1	1.5	549.45	659.34	43.96
Жовківський район	5	10.29	1382.74	2616.27	25.43
Мостиський район	4	10.15	1466.77	2646.77	26.08
Пустомитівський район	2	24.98	18095.39	28400.39	113.69
Радехівський район	1	2.34	475.38	475.5	20.32
Сколівський район	3	3.2	712.87	792.87	24.78
Сокальський район	1	5.37	1022.99	1052.99	19.61
Старосамбірський район	2	2.34	299.25	810.25	34.63
Стрийський район	1	2.6	789.9	829.9	31.92
Турківський район	1	4.6	1044.32	1104.32	24.01
Яворівський район	1	0.5	65.87	85.87	17.17
м. Дрогобич	3	0.46	596.49	1226.49	266.63
м. Львів	3	0.52	2313.78	6150	1182.69
м. Самбір	1	0.06	64	70.4	117.33
м. Трускавець	1	17.86	20096.97	20296.97	113.64
м. Винники	1	0.02	211.46	386	1930.00
Всього:	33	87.59	49447.93	67924.63	77.55

Примітка. Складено за даними Львівського обласного управління земельних ресурсів [2].

Вартість проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення на торгах у Львівській області в 1,5 раза перевищує їхню стартову ціну у 2008 р. Лише порівняно з аналогічним періодом 2007 р. на земельних торгах (аукціонах) вартість продажу збільшилася на 31,04 млн грн. До того ж, спостерігається значний розмах варіації цін на земельні ділянки. Так, найвища середньозважена вартість 1 м² проданих земельних ділянок у Львові і Винниках відповідно становила 1182 грн і 1930 грн за 1 м², натомість в Яворівському районі цей показник сягав 17 грн за 1 м².

Структуру проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області зображено на рис. 4.

У структурі проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області понад 90 % проданих земель становлять земельні ділянки несільськогосподарського призначення під об'єктами нерухомості. Частка проданих земельних ділянок несільськогосподарського призна-

чення вільних від забудови, за останні п'ять років становила від 4 % у 2005 р. до 10 % у 2007 р.



Рис. 4. Структура проданих земельних ділянок у Львівській області під об'єктами нерухомості та на земельних торгах (аукціонах, конкурсах)

Вартість одного метра квадратного земельних ділянок під об'єктами нерухомості істотно відрізняється від вартості 1 м² земельних ділянок проданих суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на земельних торгах (аукціонах). Під об'єктами нерухомості вона становить 54,03 грн., вільних земельних ділянок – 76,07 грн (зокрема, продаж права оренди). Також продано право оренди на 1 земельну ділянку площею 2,00 га, вартістю 226,47 тис. грн.

В області здійснюється вторинний продаж земель. На сьогодні, на вторинному ринку перепродано 650 земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Поряд з тим, через правову та нормативну невизначеність в нашій державі немає інформації щодо вторинного ринку земель, що не сприяє його прозорому та ефективному функціонуванню. У контексті державного земельного кадастру очевидно що, дані про право власності на нерухоме майно, що розташовані на земельній ділянці, стануть невід'ємним складником кадастру.

Висновки. Ринок земель має супроводжуватися реалізацією автоматизованої системи реєстрації прав власності на земельні ділянки і державного земельного кадастру, які мають бути прозорими і орієнтованими на потреби широкої громадськості і багатоцільовими за використанням, та гарантують право власності розпорядження земельної ділянки та нерухомості на ній. Лише державна стабільна юридична основа буде запорукою економічного піднесення країни. Відповідно до земельного кодексу України передбачено розроблення двох Законів України "Про державний земельний кадастр" і "Про ринок земель", які створять правову основу подальшого розвитку ринку земель.

Література

1. **Драпіковський П.І.** Практикум з оцінки міських земель / П.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. – К. : Вид-во "Будівельник", 1998. – 113 с.
2. **Земельна реформа у Львівській області.** Головне управління земельних ресурсів у Львівській області. – Львів, 2008. – 236 с.
3. **Ступень М.Г.** Обґрунтування ціни продажу земельних ділянок в населених пунктах // Вісник Львівського державного аграрного університету. Сер. Землевпорядкування і земельний кадастр. – 2002. – № 5. – С. 122-125.