

УДК 332.122:338.432

## ІНФОРМАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Коваленко О.О., к.т.н., доцент  
Вінницький національний аграрний університет

*В статті представлено нових підхід до створення інформаційного середовища земельних відносин на основі аналізу потреб в інформації агентів земельних відносин. Автор виконала аналіз інформаційних блоків інформаційних систем та запропонувала формування адаптивного інформаційного середовища для агентів земельних відносин. Інформаційне середовище земельних відносин містить облікову, законодавчу та консультативну складову щодо використання земель.*

**Ключові слова:** земельні відносини, інформаційне середовище, агент земельних відносин, адаптивне інформаційне середовище власників земель.

**Вступ.** В умовах реформування земельних відносин й інтеграції України у світовий економічний простір особливої актуальності набувають питання державного управління земельними ресурсами України, які є основою національного багатства країни. За своєю природою земельні ресурси є особливим об'єктом соціально-економічних і громадсько-політичних відносин, тому вони потребують принципово іншої системи управління.

Впровадження та всебічне використання сучасних інформаційних технологій в управлінській та підприємницькій діяльності дає змогу забезпечити інформаційно-аналітичну підтримку прийняття управлінських рішень на всіх рівнях, зокрема щодо соціально-економічного розвитку держави, її окремих регіонів, підприємств і господарств; задовольнити інформаційні потреби державних службовців та інших категорій громадян. Крім того, інформаційне середовище власників землі, сформоване за допомогою персональних профілів дозволить збільшити ефективність одержання потрібної інформації та здійснення інформаційних обмінів. На жаль, дослідження інформаційного середовища ведеться, як правило, з точки зору проектування інформаційних систем управління, виконання функціональних завдань державних служб. Питання формування інформаційного середовища відносно різних категорій користувачів залишається невирішеним.

**Постановка задачі та аналіз останніх досліджень.** Завдання створення інформаційного середовища земельних відносин потребує досліджень в різних галузях. Так, питання розвитку інформаційного суспільства в Україні та впровадження інновацій щодо інформаційного забезпечення державного управління в своїх працях розглядають такі вчені: В.Б. Авер'янов, Г.В. Атаманчук, Л.Ю. Гордієнко, В.Г. Афанасьєв, А.Ф. Мельник, О.Ю. Оболенський, Л.П. Полякова, А.Ю. Расіна, Г.Л. Смолян, В.П. Тронь та

інші.

Проблеми державного управління земельними ресурсами досліджувало багато вітчизняних та зарубіжних учених, а саме: Р. Аблер, Д.І. Бабміндра, В.О. Боровий, А.О. Варламов, О.С. Дорош, С.А. Кальченко, Ю.О. Карпінський, Г. Ларсон, М.Г. Лихогруд, А.А. Ляшенко, О.Г. Мордвінов, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, О.І. Шапоренко, М.Д. Черемшинський, А. Хопфер та інші. Поєднання останніх досягнень формування інформаційних ресурсів, проектування інформаційних систем та впровадження сучасних методів державного управління дасть можливість сформувати ефективне інформаційне середовище земельних відносин.

Заходи щодо створення земельно-інформаційного середовища з метою підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами, використання й охорони земель, моніторингу оплати за землю, раціонального використання земель набувають особливої актуальності й зумовлюють необхідність удосконалення системи інформаційного забезпечення державного управління земельними ресурсами. Актуальність проблеми, її практичне значення й недостатнє наукове обґрунтування зумовили вибір дослідження.

**Мета статті** - сформувати моделі інформаційного середовища земельних відносин для різних категорій користувачів.

**Результати дослідження.** Інформаційне середовище земельних відносин будуватиметься на основі інформаційних потоків між службами державного управління земельними ресурсами, власниками земель за допомогою земельно-інформаційних систем. Взаємодія агентів земельних відносин повинна бути сформована на основі правових та управлінських засад та інтегрованого підходу до управління земельними ресурсами, що буде сприяти розвитку територій та формуванню оптимальних моделей сільськогосподарського землекористування. Ефективне інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами передбачає наявність оперативного доступу до необхідної інформації різних галузей національної економіки та зацікавлених служб. Таким чином, на нашу думку, необхідне створення інтегрованого середовища на основі відомчих та галузевих кадастрів, які містили б повну інформацію про кожен земельний ділянку як об'єкт земельних відносин, задовольняючи інтереси всіх користувачів цієї інформації. Така система дасть можливість уникнути дублювання інформації та усунути розбіжності за кожним об'єктом окремо. На рис. 1. представлено структурну схему комплексу «Synergy Earth Account», що може бути основою для інформаційного середовища [1].

Агентом земельних відносин може бути будь який орган державного управління, у функції якого входить управління та регулювання земельних відносин, землевласники, інвестори. Для кожного з них повинно формуватись інформаційне середовище відповідно їх потреб. Для державного управління такі функції обумовлені в регламенті та інших законодавчих документах, для землевласників – середовище повинно бути більш гнучким і містити методичні матеріали щодо використання земель. Адаптивне інформаційне середовище землевласника буде формуватись в залежності від їх потреб за допомогою

інформаційних систем державного управління, допомоги дорадницьких служб та підприємств інформаційного бізнесу. Особливо це важливо для малих підприємств, фермерських та домашніх господарств.



Рис. 1. Підсистеми програмного комплексу «Synergy Earth Account»

Для створення єдиної інформаційної системи управління земельними ресурсами та нерухомістю в цілому, насамперед, необхідно на державному рівні удосконалити формування правової бази ведення земельно-інформаційної системи, яка забезпечила б управління земельними ресурсами, здійснення державної земельної політики. В умовах розробки і функціонування комп'ютерних систем управління проблема правового забезпечення потребує вдосконалення чинного законодавства про комп'ютерні засоби обробки, зберігання й передачі інформації, надання комп'ютерним документам юридичного статусу оригіналу.

Сьогодні розпочато впровадження інтегрованої земельно-інформаційної системи за умови взаємодії організацій і відомств, державних структур, діяльність яких передбачає використання інформації про земельні ділянки, власників землі і землекористувачів, та нерухомість, яка тісно пов'язана з землею, і які є основними постачальниками даних до системи. Схему організації взаємодії відомств при створенні і функціонуванні інтегрованої земельної інформаційної системи подано на рис. 2.

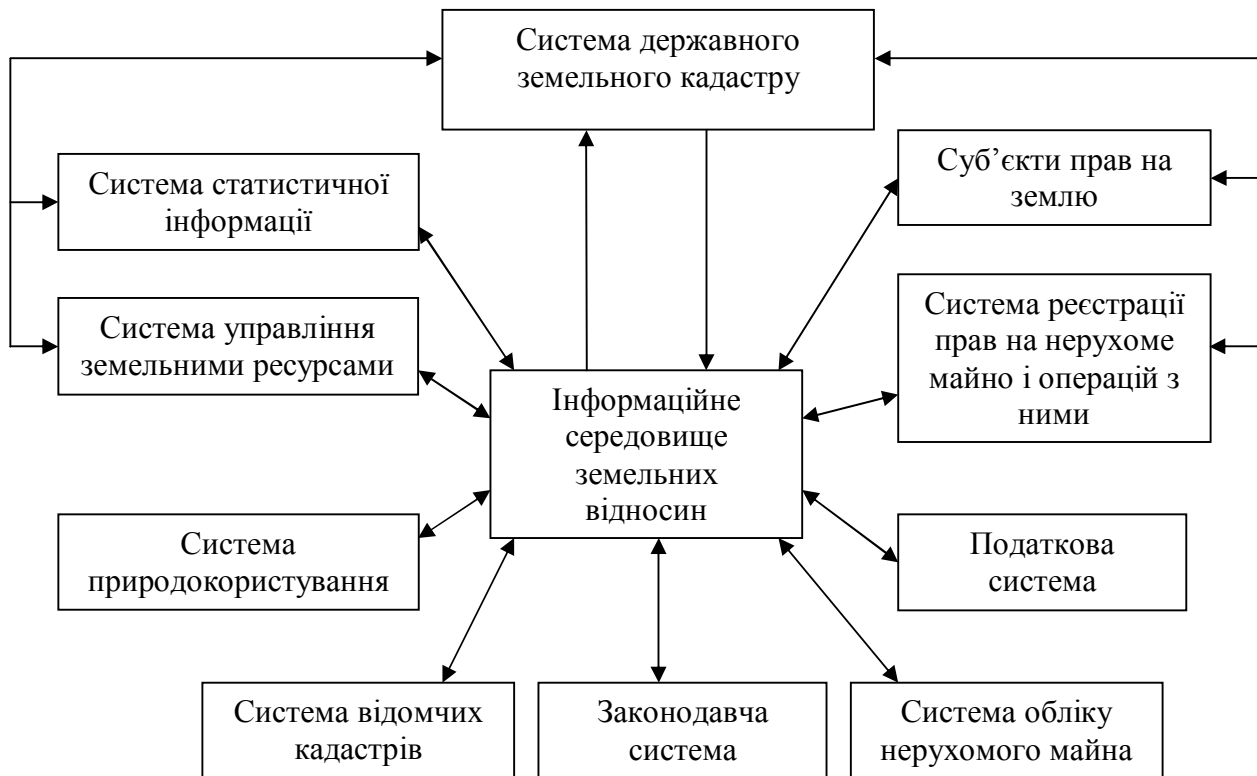


Рис. 2. Взаємодія відомств при створенні й функціонуванні інформаційного середовища земельних відносин

Головна мета такої системи - створення єдиної бази даних, контроль за дублюванням, перевірка цілісності, несуперечливості й повноти даних, що є в різних базах даних; ведення загальносистемних лінгвістичних засобів (класифікаторів, словників, довідників); стандартизація подання даних, мов для опису даних і запитів; розповсюдження і тиражування описів і баз метаданих для проектувальників і власників баз даних; організація доступу до інформаційних ресурсів.

Концептуальний підхід до створення інформаційного середовища земельних відносин базується на тому, що його основою має бути інформація, що потрібна агенту земельних відносин – землевласнику, інвестору, державним службам тощо. Земельні ділянки, які розміщені на відповідній території (країна, область, район, місто, селище), мають бути основою для накладення на них інформації про інші об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди, комунікації тощо), об'єкти лісового й водного фондів, гірничодобувної промисловості тощо та на відносини визначеного користувача.

На кожному адміністративно-територіальному рівні необхідно створити єдиний інформаційний простір, який міг би задовольнити потреби земельної служби й інших заінтересованих відомств та організацій. Створення єдиного інформаційного середовища управління земельними ресурсами – необхідна передумова для процесу інтегрування баз даних різних реєстрів. Це передбачає узгодження між різними відомствами умов обміну інформаційними ресурсами

(формат обміну даними, обсяг інформації, що надається тощо); вироблення єдиної методики ідентифікації земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості на всіх територіальних рівнях (кадастровий поділ території, присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам та іншим об'єктам нерухомості, визначення місця розташування та меж земельних ділянок); формування подружнього інтерфейсу для роботи користувачів з інформацією. Основою такого середовища є геоінформаційні та управлінські технології. Вони мають забезпечити накопичення спеціальної інформації в реляційній базі даних, а цифрової картографічної основи – в спеціалізованій базі географічних знань про територію; сумісне використання цифрової карти і даних користувача в інтересах ефективного управління земельними ресурсами; візуалізацію баз даних користувача про територію у формі електронного картографічного зображення на екрані дисплею; обробку накопичених даних різними методами й інтерпретацію результатів такої обробки у вигляді комп'ютерних тематичних карт (статистичних і динамічних), гістограм, таблиць та інших графічних зображень; комп'ютерний аналіз території і забезпечення користувачам можливості на основі аналізу цифрової картографічної моделі території виносити судження, характерні для продукційних систем; можливість моделювання, наочного відображення і виявлення закономірностей у процесах і явищах, що проходять у межах цієї території; виготовлення графічних (включаючи картографічні) документів для інформаційного обслуговування населення та органів управління, організацій і закладів, що функціонують на цій території; інформаційну підтримку державної, муніципальної і громадської експертизи (використання земель, екологічні проекти тощо) [2, с. 67].

Інформаційне середовище земельного кадастру підтримується за рахунок виконання таких функцій, як збір, аналіз і систематичне відображення в комп'ютерах картографічних і цифрових даних; юридична реєстрація землеволодінь і землекористувань; графічне відображення територіального розміщення земельних угідь, даних їх кількісного та якісного обліку, показників бонітування ґрунтів, економічної та грошової оцінок земель; графічне відображення територіального розміщення об'єктів нерухомості на території землеволодінь; сприяння поповненню місцевих і державного бюджетів за рахунок мита і зборів від земельних угод і операцій з нерухомістю; інформаційна та правова підтримка функціонування ринку землі та іншої нерухомості [3].

У цілому інформаційне середовище управління земельними ресурсами має бути складовою єдиного інформаційного ресурсу країни, регіону та муніципального утворення й забезпечувати інформаційну базу для підвищення ефективності діяльності його структурних одиниць .

Прогресивне нововведення в сфері земельних відносин - впровадження принципу «єдиного вікна» при погодженні документації із землеустрою. Важливим є розвиток та формування такого єдиного вікна через електронні засоби та підтримка землевласників за допомогою служб дорадництва – моделі використання земель, розрахунок ефективності, формування власного

законодавчого каталогу щодо охорони земель тощо.

**Висновки.** Таким чином, концептуальні підходи до формування інформаційного середовища земельних відносин дозволять забезпечити взаємодію інформаційних потоків на всіх рівнях державної влади; на основі єдиної інформаційної політики забезпечити формування на державному рівні правової бази ведення державної земельно-інформаційної системи та узгодити технологію інформаційної взаємодії, включаючи актуалізацію й обмін базами даних, формування чіткої інформації щодо моніторингу плати за землю, використання земель. Для формування персонального інформаційного консультативного середовища землевласника потрібно оновити та удосконалити сайти органів самоврядування та державної влади, служб дорадництва що беруть участь у регулюванні земельних відносин з метою надання повної інформації щодо володіння та раціонального користування земельними ресурсами.

---

### Література

1. Синергия земельного учета // <http://www.synergy-gis.com/synergyearthaccount.php>
2. Боклаг В. А. Вдосконалення державної інформаційної системи моніторингу якісного стану земель / В. А. Боклаг // Держава та регіони. Серія: Державне управління. – 2007. – № 4. – С. 22–27.
3. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / За заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.

---

### Summary

#### **Information environment land relations / Kovalenko O.**

*The article contains research results of creating an information environment of land relations on the basis of analysis information needs agents of land relations. The author performed an analysis of information blocks of information systems and proposed forming adaptive information environment for the agents of land relations. The information environment of land relations includes accounting, legal and advisory component of land use.*

**Keywords:** land relations, information environment, the agent of land relations, adaptive information environment landowners.