

DOI: 10.32347/2076-815x.2022.81.108-123

УДК 332.2:528.4

Головачов В.В.,
vitalii.holovachov@kname.edu.ua, ORCID: 0000-0003-4479-8010,
Харківський національний університет
міського господарства імені О.М. Бекетова

ВИЗНАЧЕННЯ НЕРУХОМОСТІ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ

Доведено, що сучасні надзвичайні умови потребують переосмислення підходів до використання нерухомості, як важливого чинника, що впливає на регіональний розвиток. Нажаль, поглиблюються проблемні питання пов'язані із соціально-економічними диспропорціями, зниженням ефективності земельних відносин, можливостями застосування сучасних інформаційних технологій. Крім того, необхідно враховувати сучасний європейський досвід земельного адміністрування та інформаційного забезпечення формування й використання нерухомості на основі застосування багатоцільового кадастру. Ігнорується питання визначення нерухомості як комплексного поняття, що враховує просторове, містобудівне, інвестиційне й екологічне забезпечення.

Метою дослідження є комплексне визначення нерухомості, враховуючи вплив просторових, містобудівних, інвестиційних, екологічних чинників на регіональному рівні. Для досягнення поставленої мети виконані наступні завдання:

- формування теоретичної бази щодо визначення нерухомості;*
- характеристика нормативно-правового забезпечення щодо визначення нерухомості.*

Для формування й впровадження багатоцільового кадастру нерухомість визначається як сукупність об'єктів нерухомого майна, земель, інших споруд, на які впливають різні ознаки та характеристики (просторові, містобудівні, інвестиційні, екологічні), використання якої створює умови й забезпечує територіальний розвиток регіонів.

Базуючись на запропонованому визначенні нерухомості, охарактеризовані науково обґрунтовані рекомендації розробки й впровадження багатоцільового кадастру на основі результатів оцінки їх рівня та моделювання, що дозволило виокремити напрями підвищення рівня інформаційного забезпечення й застосування багатоцільового кадастру для зростання ефективності використання нерухомості на регіональному рівні.

Ключові слова: нерухомість; просторові, містобудівні, інвестиційні, екологічні чинники; науково обґрунтовані рекомендації; інформаційне забезпечення; регіональний розвиток.

Постановка проблеми. Сучасні надзвичайні умови потребують переосмислення підходів до використання нерухомості, як важливого чинника, що впливає на регіональний розвиток. Нажаль, поглиблюються проблемні питання пов'язані із соціально-економічними диспропорціями, зниженням ефективності земельних відносин, можливостями застосування сучасних інформаційних технологій. Крім того, необхідно враховувати сучасний європейський досвід земельного адміністрування та інформаційного забезпечення формування й використання нерухомості на основі застосування багатоцільового кадастру. Особливого значення має формування кількісної основи прийняття обґрунтованих рішень щодо використання нерухомості із застосуванням математичного моделювання. Проте ігнорується питання визначення нерухомості як комплексного поняття, що враховує просторове, містобудівне, інвестиційне й екологічне забезпечення. Отже, визначення нерухомості має важливе теоретико-методичне значення для забезпечення ефективності її використання та регіонального розвитку.

Таким чином, тема дослідження є актуальною, а її розробка має своєчасний характер.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вирішенням проблем використання нерухомості, її інформаційного забезпечення займаються вчені [1-9]. Поряд з цим, залишаються невирішеними питання щодо комплексного визначення нерухомості, враховуючи вплив просторових, містобудівних, інвестиційних і екологічних чинників на регіональному рівні.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є комплексне визначення нерухомості, враховуючи вплив просторових, містобудівних, інвестиційних, екологічних чинників на регіональному рівні. Для досягнення поставленої мети виконані наступні завдання:

формування теоретичної бази щодо визначення нерухомості;
характеристика нормативно-правового забезпечення щодо визначення нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Формування багатоцільового кадастру як важливого інформаційного забезпечення регіонального розвитку залежить від напрямів та особливостей використання нерухомості. В цьому контексті важливого значення набуває обґрунтування теоретичних положень щодо визначення нерухомості, оскільки існують певні протиріччя в існуючих наукових розробках. Зокрема, деякі вчені фокусують увагу на нормативно-правових аспектах [10-15], виділяючи при цьому три її групи:

1. Нерухомість, що визначається за своїм функціональним призначенням, в яку включається і земельні ділянки.
2. Характеризуються об'єкти, які знаходяться на земельній ділянці.

3. Рухомі об'єкти на які поширюються правовий режим нерухомого майна [16].

Подібні підходи узагальнюються у сформованому нормативно-правовому забезпеченні [17-24].

Слід зазначити, що у Цивільному Кодексі України визначено склад нерухомого майна до якого відносяться земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Крім того, режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [25].

Землі характеризуються як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, які визначаються земельними відносинами. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [26].

За функціональним призначенням виділяють: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [26].

У представлених підходах визначена важлива ознака нерухомого майна як його функціональність та залежність від напрямів використання. Крім того, до нерухомого майна включаються земельні ділянки. Виявлені особливості віднесення до нерухомого майна споруд та інших об'єктів земельно-майнового комплексу на основі їх використання. Поряд з цим, незрозуміло можливості віднесення рухомого майна та не визначення об'єктів підземної нерухомості, хоч і формуються підходи щодо оцінки простору, який знаходиться під земельною ділянкою.

Слід зазначити, що у розробках авторів чітко вказується, що земля включається до нерухомості. Зокрема, нерухомість (нерухоме майно) характеризується як ділянка території з природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними та рослинними ресурсами), а також будівлями та спорудженнями, що їй належать [27]. У цьому контексті заслуговує на увагу визначення нерухомості як земельної ділянки і всі міцно зв'язані із землею об'єкти та/або частини таких об'єктів, переміщення яких без нерозмірного

збитку їхньому призначенню неможливе (будівлі, спорудження, ліси, багаторічні насадження та ін. [28].

Деякі автори фокусують увагу на ознаках та характеристиках нерухомості: непереміщеність (абсолютний зв'язок із землею); фізична неоднорідність; тривалість створення; довгостроковість функціонування; особливий характер споживання (багатократне або безкінечне використання); унікальність і неповторність, які для кожного покупця (або інвестора) визначають привабливість об'єкта нерухомості [29].

На формування та використання нерухомості впливають характеристики, що визначаються просторовим, містобудівним, інвестиційним і екологічним забезпеченням, що впливає на територіальний розвиток [6, 30].

У системі земельних відносин, забезпечення територіального розвитку на регіональному рівні для визначення нерухомості необхідно переосмислити підходи до просторового, містобудівного, екологічного, інвестиційного забезпечення на основі формування та реалізації багатоцільового кадастру як єдиної багаторівневої інформаційної системи. У цьому контексті особливого значення має нормативно-правове забезпечення формування та реалізації багатоцільового кадастру. Нажаль, на сучасному етапі на недостатньому рівні розроблено нормативно-правове забезпечення, що значно гальмує впровадження багатоцільового кадастру на регіональному рівні.

Зокрема, у Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 661 визначено, що загальнодержавне топографічне картографування здійснюється в масштабах 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:250000, 1:500000 і 1:1000000. Топографічні карти таких масштабів є державними. Основною державною топографічною картою є топографічна карта масштабу 1: 50000. Базовою державною топографічною картою є топографічна карта масштабу 1:10000. На основі державних топографічних карт створюються тематичні і спеціальні карти [31].

Слід вказати, що топографічні карти за змістом поділяються на карти з:

уніфікованим змістом, що містять інформацію про об'єкти місцевості та їх характеристики, доступну для відкритого опублікування, і призначені для широкого доступу користувачів;

розширеним змістом, що створені на основі карт з уніфікованим змістом та доповнені інформацією про об'єкти місцевості та їх характеристики і призначені для заінтересованих користувачів;

спрощеним змістом, що створені на основі карт з уніфікованим змістом, з яких вилучено інформацію відповідно до нормативних документів, що встановлюють вимоги щодо зображення на картах об'єктів місцевості та

зазначення їх характеристик. Такі карти є топографічною основою для створення тематичних і кадастрових карт та геоінформаційних систем.

Визначені елементи просторового забезпечення: елементи математичної основи; пункти Державної геодезичної мережі; гідрографічна мережа та гідротехнічні споруди; населені пункти; промислові, сільськогосподарські та соціально-культурні об'єкти; дороги та дорожні споруди; рельєф; рослинність та ґрунти; кордони та межі; магнітне схилення.

Сформовані вимоги, що визначають просторове забезпечення:

достовірне і з відповідною масштабу карти точністю та повнотою відображення стану місцевості на рік створення карти;

наочність і зручність у користуванні;

оцінювання інформації про місцевість та орієнтування на ній;

визначення з відповідною масштабу карти точністю прямокутних та географічних координат, абсолютних і відносних висот об'єктів місцевості, їх якісних і кількісних характеристик, проведення інших картометричних робіт тощо;

зведення за рамками і всіма елементами змісту суміжних аркушів карт одного масштабу;

наявність просторової схеми - опису внутрішньої конструкції моделі місцевості;

топологічна узгодженість геометрії елементів місцевості;

проведення топографічного моніторингу, в тому числі періодичного та пооб'єктового, на основі спеціальних виконавчих зйомок;

узгодженість топографічних даних з даними державних реєстрів та кадастрів;

здійснення картометричних та аналітичних операцій геоінформаційного моделювання;

узгодженість основних елементів змісту аркушів карт суміжних масштабів [31].

У результаті характеристики інструментарію формування просторового забезпечення відповідно нормативно-правових документів визначено:

методи проведення зйомок: методами топографічних зйомок аналоговими або цифровими технологіями, аерофототопографічна зйомка, інші методи зйомок (мензуральна, тахеометрична тощо) [32];

формування інформації просторового забезпечення: для створення та оновлення топографічних карт використовуються такі основні матеріали (каталоги (списки) координат і висот пунктів геодезичної та зйомочної мереж; матеріали найбільш сучасних аерокосмічних зйомок; сучасні картографічні матеріали на райони зйомочних робіт (видавничі оригінали, тиражні відбитки

тощо); формуляри карт, матеріали планово-висотної прив'язки аерознімків та матеріали фотограмметричних робіт, за якими створювалась карта, що оновлюється; спеціальні, тематичні та інші картографічні матеріали; офіційні статистичні, довідкові, енциклопедичні та інші джерела [32];

математичний інструментарій формування просторового забезпечення: математичною основою топографічних карт є сукупність математичних елементів що визначають математичний зв'язок між картою та поверхнею землі, яка на ній зображена. До математичних елементів топографічних карт належать: картографічна проекція; масштаб; координатні сітки; система розграфки та елементи компоновки [32];

геодезичний інструментарій просторового забезпечення: геодезичною основою топографічних карт усіх масштабів [32];

топографічний інструментарій: на топографічних картах, з відповідною масштабу карти точністю та генералізацією зображуються: математичні елементи; пункти геодезичної основи; гідрографія та гідротехнічні споруди; населені пункти; промислові, сільськогосподарські та соціально-культурні об'єкти; дороги та дорожні споруди; рельєф; рослинний покрив та ґрунти; кордони та межі; відомості про схилення магнітної стрілки [32].

До загальної системи топографічного картографування входять такі функціональні підсистеми: збирання даних; ведення оперативної бази топографічних даних; ведення сховища бази топографічних даних; ведення спеціалізованої геоінформаційної системи адміністрування бази топографічних даних; здійснення контролю якості даних; ведення автоматизованої геоінформаційної системи картографування [33];

структурні елементи формування просторового забезпечення кадастрової інформації: гідрографія та гідротехнічні споруди; природні та штучні джерела; морські та річкові порти, пристані, якірні стоянки, морські пороми і канали, моли та причали, морські та річкові навігаційні знаки, об'єкти, що характеризують акваторію і прибережну смугу морів та найбільших озер (скелі, камені, рифи, небезпечні береги, банки, хвилеломи і буни, знаки, що вказують напрямом морських течій); рельєф дна морів, великих озер, водосховищ, судноплавних річок; інші об'єкти гідрографії та гідротехнічні споруди, що знаходяться на території, яка картографується [32];

населені пункти: населені пункти зображують на топографічних картах з поділом їх за типами, за кількістю жителів та за політико-адміністративним значенням. На топографічних картах відображуються такі типи населених пунктів: міста; селища та прирівняні до них поселення; села та прирівняні до них поселення, в тому числі й ті, які офіційно не віднесені до селищ, а також окремі двори [32];

промислові, сільськогосподарські та соціально-культурні об'єкти: залежно від масштабу на топографічні карти наносять промислові, сільськогосподарські та соціально-культурні об'єкти [32];

дороги та дорожні споруди: залежно від масштабу на топографічних картах зображують такі дороги та дорожні споруди [32];
геопросторовий інструментарій: геопросторові дані поділяються на базові геопросторові дані та тематичні геопросторові дані [34].

Кабінет Міністрів України у сфері національної інфраструктури геопросторових даних: забезпечує проведення державної політики у відповідній сфері; затверджує концепції, стратегії, програми та плани у відповідній сфері; затверджує порядок функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, яким встановлюються вимоги щодо виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та використання геопросторових даних національної інфраструктури геопросторових даних; затверджує положення про Раду з національної інфраструктури геопросторових даних, її склад; здійснює інші повноваження відповідно до Закону.

Рада з національної інфраструктури геопросторових даних є колегіальним дорадчим органом при Кабінеті Міністрів України, має консультативну функцію щодо формування та реалізації державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних. Рада з національної інфраструктури геопросторових даних складається з представників органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних осіб та фахівців, які мають повноваження та/або досвід діяльності з геопросторовими даними та метаданими.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних: формує державну політику у відповідній сфері; здійснює нормативно-правове забезпечення у відповідній сфері; розробляє концепції, стратегії, програми та плани у відповідній сфері; подає пропозиції у відповідній сфері та річний звіт про функціонування та розвиток національної інфраструктури геопросторових даних до Ради з національної інфраструктури геопросторових даних та Кабінету Міністрів України; здійснює інші повноваження відповідно до Закону.

Особи, винні у порушенні законодавства у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність за: порушення порядку створення і використання геопросторових даних та метаданих; втрату або несанкціоноване знищення геопросторових даних та метаданих; незаконне привласнення геопросторових даних та метаданих. Законом може бути встановлена відповідальність за інші

порушення законодавства у сфері національної інфраструктури геопросторових даних [34];

захист інформації: об'єктами захисту в системі є інформація, що обробляється в ній, та програмне забезпечення, яке призначено для обробки цієї інформації [35].

Висновки. У результаті дослідження визначені напрями та особливості нормативно-правового забезпечення формування та використання інформації для створення багатоцільового кадастру, враховуючи сучасні умови та особливості взаємодії із різними групами стейкхолдерів.

Основу для розробки та використання багатоцільового кадастру складає кадастрова документація, яка формується на основі нормативно-правового забезпечення. У результаті аналізу кадастрової документації щодо напрямів розробки багатоцільового кадастру визначені її елементи:

- відомості про державний кордон;
 - відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць;
 - відомості про обмеження у використанні земель;
 - відомості про земельні ділянки;
 - кадастровий номер;
 - відомості про кадастрове зонування земель;
 - документи державного земельного кадастру;
 - класифікатори, довідники та бази даних, необхідні для ведення Державного земельного кадастру;
 - документація щодо формування кадастрової інформації про землю;
 - кадастровий план земельної ділянки;
 - кадастрова карта;
 - землевпорядна документація;
 - визначення напрямів щодо формування та використання природних ресурсів;
 - документація в сфері охорони земель;
 - нормативи у сфері охорони атмосферного повітря;
 - кадастрові відомості територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
 - документи екологічного забезпечення;
 - документи щодо формування спеціального використання земель для розробки багатоцільового кадастру;
 - кадастрова інформація щодо інвестиційної привабливості земель;
 - документи, що забезпечують орендні відносини земель.
- Слід зазначити, що представлена кадастрова документація базується на існуючому нормативно-правовому забезпеченні використання земель та інших

об'єктів земельно-майнових відносин. Її запропоновано застосовувати для формування просторово-аналітичного та інвестиційно-екологічного забезпечення щодо розробки багатocільового кадастру нерухомості. Поряд з цим, визначені проблемні аспекти щодо розробки та використання багатocільового кадастру із врахуванням існуючого нормативно-правового забезпечення:

- чітко не визначено та не охарактеризовані багатocільовий кадастр і його елементи;
- не виокремлені напрями та особливості розробки й впровадження багатocільового кадастру;
- на недостатньому рівні встановлені параметри і критерії щодо поєднання елементів різних кадастрів для створення єдиної системи багатocільового кадастру нерухомості;
- за останні роки відбуваються процеси пов'язані із імплементацією положень європейських кадастрових систем у вітчизняне нормативно-правове забезпечення й практику земельних відносин. Проте ці процеси визначаються несистемністю і суттєво не впливають на формування багатocільового кадастру;
- на низькому рівні розроблено просторове забезпечення багатocільового кадастру, лише за останній рік почались процеси його комплексного формування, зокрема, на основі розробки комплексних планів об'єднаних територіальних громад;
- недостатній рівень застосування сучасних геоінформаційних систем у практиці земельно-майнових відносин. У цьому контексті слід відзначити, що процеси впровадження цих систем за останні роки активізувались, у тому числі завдяки формуванню законодавчої бази щодо створення та реалізації геоінформаційної інфраструктури. Поряд з цим, представлені процеси мають пілотний несистемний характер, що впливає на розвиток земельно-майнових відносин, зокрема об'єднаних територіальних громад;
- не впроваджено інструментарій щодо формування багатocільового кадастру нерухомості в системі земельно-майнових відносин на різних рівнях територіального розвитку;
- не розроблено сучасна система земельного адміністрування та відсутній зв'язок із багатocільовим кадастром.

Представлені проблемні аспекти потребують комплексного вирішення, враховуючи особливості просторового, містобудівного, інвестиційного та екологічного забезпечення. Поряд з цим, визначена кадастрова документація й нормативно-правове забезпечення формує основу для кількісної оцінки рівня

інформаційно-просторового забезпечення багатоцільового кадастру на регіональному рівні.

Узагальнюючи вищезазначене, для формування й впровадження багатоцільового кадастру нерухомість визначається як сукупність об'єктів нерухомого майна, земель, інших споруд, на які впливають різні ознаки та характеристики (просторові, містобудівні, інвестиційні, екологічні), використання якої створює умови й забезпечує територіальний розвиток регіонів.

Базуючись на запропонованому визначенні нерухомості, охарактеризовані науково обґрунтовані рекомендації розробки й впровадження багатоцільового кадастру на основі результатів оцінки їх рівня та моделювання, що дозволило виокремити напрями підвищення рівня інформаційного забезпечення й застосування багатоцільового кадастру для зростання ефективності використання нерухомості на регіональному рівні.

Список використаних джерел:

1. Бережна А.Ю., Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>.
2. Головачов В.В., Шипулін В.Д., Нестеренко С.Г., Касьянов В.В. Забезпечення збору інформації для тривимірного кадастру. Комунальне господарство міст, 2019, том 5, випуск 151. С. 60 – 64
3. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. Цивільне право і процес. Вип. 2., 2020. – 23 – 30. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>.
4. Карпінський Ю. Методи збирання геопросторових даних для топографічного картографування [Електронний ресурс] / Ю.М. Карпінський, Н. Лазоренко-Гевель // міжнародна науково-практична конференція молодих вчених «GE- OTERRACE-2018», Львів, Україна – Режим доступу: <http://gki.com.ua/ua/metodi-zbirannja-geoprostorovih-danih-dlja-topografichno.-kartografuvannya-28.08.2019p>.
5. Максишко Н.К., Шаповалова В.О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. Електронний журнал «Ефективна економіка». URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>.
6. Мамонов К.А. Територіальний розвиток використання земель регіону: визначення, оцінка та напрями трансформацій. Монографія. Харків: ФОП Панов А.М., 2019. 332 с.
7. Мамонов К.А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки. монографія. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 403 с.
8. Шипулін В.Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії: навч. посібник // В.Д. Шипулін. – Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О.М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015.
9. Реєстрація багаторівневих прав власності у 3D в Нідерландах: два випадки та наступні кроки у подальшій реалізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1w3Vr2L_lm4J:https://www.mdpi.com/2220-9964/6/6/158/pdf+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ua-07.06.2019.

10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. проф. В.М. Коссака. Київ : Істина, 2008. 976 с.
11. Расомахіна О. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна. Юридичний журнал. 2004. № 4. С. 64.
12. Поліщук О.Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у користування у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно. Наше право. 2013. № 10. С. 167-172.
13. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. 512 с.
14. Артюхова О.А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. Університетські наукові записки. 2006. № 2 (18). С. 149-154.
15. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2004. 204 с.
16. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. Цивільне право і процес. Вип. 2., 2020. – 23 – 30. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>.
17. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. ст. 27.
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження : Закон України від 01 липня 2004 р. // . № 1952-IV (зі змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.
19. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлово-комунальної політики України від 24 травня 2001 р. № 127. Офіційний Вісник України. 2001. № 28. Ст. 290. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. ст. 356.
20. Про податок з доходів фізичних осіб : Закон України від 22 травня 2003 р. // . № 889-IV (втратив чинність). Відомості Верховної Ради України. 2003. № 37. Ст. 308.
21. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. // . № 978-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 52. Ст. 377.
22. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, права власності на яке підлягає державній реєстрації: наказ Міністерства юстиції України від 14 квітня 2009 р. № 660/5. URL : <http://www.drsv.gov.ua/show/1153>.
23. Щодо питання проведення технічної інвентаризації та реєстрації прав власності на машиномісця у вбудованих в житлових і нежитлових будинках автостоянках (паркінгах) : лист Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 06 листопада 2008 р. № 11/6-1010. URL: <http://www.drsv.gov.ua>.
24. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15 травня 1996 р. . № 192/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 29. Ст. 139. Цивільний Кодекс України. Документ 435-IV. Редакція від 01.01.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
26. Земельний Кодекс України. Документ 2768-III. Редакція від 01.01.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
27. Бережна А.Ю., Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>, с. 15.
28. Мягков В.А., Платонова Е.Н. Економіка нерухомості. Толковий словарь. — СПб., 1993. — 790 с., с. 328.

29. Максишко Н.К., Шаповалова В.О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. Електронний журнал «Ефективна економіка». URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>.

30. Мамонов К.А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки. монографія. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О.М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2020. – 403 с.

31. Порядок загальнодержавного топографічного і тематичного картографування, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-п#Text>.

32. Основні положення створення та оновлення топографічних карт масштабів 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, 1:1000000. Затверджені наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України №156 від 31.12.1999р. і погоджені з Військово-топографічним управлінням Генерального штабу Збройних сил України). Обов'язкові для всіх підприємств, організацій та установ, які забезпечують топографо-геодезичні та картографічні роботи, незалежні від форми власності та їх відомчої залежності. URL: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=tgo&art=3201>.

33. Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування. Постанова Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 661. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npras/24667790>.

34. Про національну інфраструктуру геопросторових даних. Закон України. Документ 554-IX. Прийняття від 13.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>.

35. Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах. Закон України. Документ 373-2006-п. Редакція від 10.02.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/373-2006-п#Text>.

Holovachov Vitalii,
O.M. Beketov National University
of Urban Economy in Kharkiv

DEFINITION OF REAL ESTATE: THEORETICAL ASPECTS

It has been proven that modern emergency conditions require a rethinking of approaches to the use of real estate as an important factor affecting regional development. Unfortunately, problematic issues related to socio-economic disparities, a decrease in the efficiency of land relations, and the possibilities of using modern information technologies are deepening. In addition, it is necessary to take into account the modern European experience of land administration and information provision of the formation and use of real estate based on the use of a multi-purpose cadastre. The issue of defining real estate as a complex concept that takes into account spatial, urban planning, investment and environmental support is ignored.

The purpose of the study is a comprehensive definition of real estate, taking into account the influence of spatial, urban planning, investment, environmental factors at the regional level. To achieve the set goal, the following tasks were completed:

- formation of a theoretical basis for the definition of real estate;
- characteristics of regulatory legal support regarding the definition of real estate.

For the formation and implementation of a multi-purpose cadastre, real estate is defined as a set of real estate objects, land, and other structures that are affected by various signs and characteristics (spatial, urban planning, investment, environmental), the use of which creates conditions and ensures the territorial development of regions.

Based on the proposed definition of real estate, scientifically based recommendations for the development and implementation of the multi-purpose cadastre were characterized based on the results of their level assessment and modeling, which made it possible to single out directions for increasing the level of information provision and application of the multi-purpose cadastre for increasing the efficiency of real estate use at the regional level.

Keywords: real estate; spatial, urban planning, investment, environmental factors; scientifically based recommendations; information support; regional development.

REFERENCES

1. Berezhna A.Yu., Peculiarities of formation and forecasting of the residential real estate market in Ukraine: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>. {in Ukrainian}
2. Holovachev V.V., Shipulin V.D., Nesterenko S.G., Kasyanov V.V. Provision of information collection for three-dimensional cadastre. Communal management of cities, 2019, volume 5, issue 151. P. 60 – 64. {in Ukrainian}
3. Hrushchinska N. Characteristics of immovable property as an object of civil law. Civil law and process. Vol. 2., 2020. – 23 – 30. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>. {in Ukrainian}
4. Karpinsky, Yu. Methods of collecting geospatial data for topographic mapping [Electronic resource] / Yu. Karpinsky, N. Lazorenko-Hevel // international scientific and practical conference of young scientists "GE-OTERRACE-2018", Lviv, Ukraine - Access mode : <http://gki.com.ua/ua/metodi-zbirannja-geoprostorovich-danih-dlja-topografichnogo-kartografufannja> – 28.08.2019. {in Ukrainian}
5. Maksyshko N.K., Shapovalova V.O. Real estate as an object of economic analysis and mathematical modeling. Electronic magazine "Efficient Economy". URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>. {in Ukrainian}
6. Mamonov K.A. Territorial development of land use in the region: definition, evaluation and directions of transformations. Monograph. Kharkiv: FOP Panov A.M., 2019. 332 p. {in Ukrainian}

7. Mamonov K.A. Territorial development of land use in the region: directions and peculiarities of assessment. monograph. Kharkiv. national city university farm named after O. M. Beketova. Kharkiv: XNUMX named after O. M. Beketova, 2020. - 403 p. {in Ukrainian}
8. Shipulin V.D. The system of land administration: the basics of modern theory: education. manual // V.D. Shipulin. - Kharkiv. national city university farm named after O.M. Beketova. – Kharkiv: XNUMX named after O. M. Beketova, 2015. {in Ukrainian}
9. Registration of Multi-Level Property Rights in 3D in The Netherlands: Two Cases and Next Steps in Further Implementation [Electronic resource]. – Access mode: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:1w3Vr2L_lm4J:https://www.mdpi.com/2220-9964/6/6/158/pdf+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ua - 07.06.2019. {in English}
10. Scientific and practical commentary on the Civil Code of Ukraine / edited by Prof. V.M. Kossaka. Kyiv: Istyna, 2008. 976 p. {in Ukrainian}
11. Rasomakhina O. Comparative characteristics of the contract of lease and sale of real estate. Legal magazine. 2004. No. 4. P. 64. {in Ukrainian}
12. Polishchuk O.G. Separate legal problems of acquiring land plots for use in connection with the transfer of ownership of real estate. Our right. 2013. No. 10. P. 167-172. {in Ukrainian}
13. Galyantych M.K. Theoretical and legal principles of implementation of housing rights of citizens in conditions of market transformations. Kyiv: Research Institute of Private Law and Entrepreneurship, 2006. 512 p. {in Ukrainian}
14. Artyukhova O.A. Some problems of recognition of non-residential premises as an object of ownership. University scientific notes. 2006. No. 2 (18). P. 149-154. {in Ukrainian}
15. Borshchevskii I.V. Real estate lease (lease): diss. ... candidate law Sciences: 12.00.03. Odesa, 2004. 204 p. {in Ukrainian}
16. Hrushchinska N. Characteristics of immovable property as an object of civil law. Civil law and process. Vol. 2., 2020. – 23 – 30. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>. {in Ukrainian}
17. Land Code of Ukraine dated October 25, 2001 No. 2768-III. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2002. No. 3–4. Art. 27. {in Ukrainian}
18. On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances: Law of Ukraine dated July 1, 2004 No. 1952-IV (as amended). Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2004. No. 51. Art. 553. {in Ukrainian}
19. On the approval of the Instruction on the procedure for conducting a technical inventory of real estate objects: order of the State Committee for

Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine dated May 24, 2001 No. 127. Official Gazette of Ukraine. 2001. No. 28. Art. 290., Civil Code of Ukraine dated January 16, 2003. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. No. 40-44. Art. 356. {in Ukrainian}

20. On personal income tax: Law of Ukraine dated May 22, 2003 No. 889-IV (expired). Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. No. 37. Art. 308. {in Ukrainian}

21. On financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions: Law of Ukraine dated June 19, 2003 No. 978-IV. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. No. 52. Art. 377. {in Ukrainian}

22. On the approval of Methodological recommendations regarding the determination of immovable property located on land plots, the ownership of which is subject to state registration: order of the Ministry of Justice of Ukraine dated April 14, 2009 No. 660/5. URL: <http://www.drsu.gov.ua/show/1153>. {in Ukrainian}

23. Regarding the issue of technical inventory and registration of ownership rights for parking spaces in parking lots (parking lots) built into residential and non-residential buildings: letter of the Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine dated November 6, 2008 No. 11/6-1010. URL: <http://www.drsu.gov.ua>. {in Ukrainian}

24. On pipeline transport: Law of Ukraine dated May 15, 1996 No. 192/96-VR. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 1996. No. 29. Ct. 139. {in Ukrainian}

25. The Civil Code of Ukraine. Document 435-IV. Editorial from 01.01.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>. {in Ukrainian}

26. Land Code of Ukraine. Document 2768-III. Editorial from 01.01.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. {in Ukrainian}

27. Berezhna A.Yu., Peculiarities of formation and forecasting of the residential real estate market in Ukraine: <http://eprints.ksame.kharkov.ua/3626/1/>, p. 15. {in Ukrainian}

28. Myagkov V.A., Platonova E.N. Real estate economics. An explanatory dictionary. — St. Petersburg:, 1993. — 790 p., c. 328. {in Ukrainian}

29. Maksyshko N.K., Shapovalova V.O. Real estate as an object of economic analysis and mathematical modeling. Electronic magazine "Efficient Economy". URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>. {in Ukrainian}

30. Mamonov K. A. Territorial development of land use in the region: directions and features of assessment. monograph. Kharkiv. national city university farm named after O. M. Beketova. Kharkiv: XNUMX named after O. M. Beketova, 2020. - 403 p. {in Ukrainian}

31. The order of nationwide topographic and thematic mapping, approved by the resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 4, 2013 No. 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-п#Text>. {in Ukrainian}

32. Basic provisions for creating and updating topographic maps of scales 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, 1:1000000. Approved by the order of the Main Department of Geodesy, Cartography and Cadastre of Ukraine No. 156 dated 12.31.1999. and agreed with the Military Topographic Department of the General Staff of the Armed Forces of Ukraine). Mandatory for all enterprises, organizations and institutions that perform topographic-geodetic and cartographic works, regardless of the forms of ownership and their departmental dependence. URL: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=tgo&art=3201>. {in Ukrainian}

33. On approval of the Procedure for nationwide topographic and thematic mapping. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 4, 2013 No. 661. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/24667790>. {in Ukrainian}

34. On the national infrastructure of geospatial data. Law of Ukraine. Document 554-IX. Acceptance from 04/13/2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>. {in Ukrainian}

35. On the protection of information in information and telecommunication systems. Law of Ukraine. Document 373-2006-p. Editorial from 02/10/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/373-2006-п#Text>. {in Ukrainian}