

DOI: 10.32347/2076-815X.2024.87.317-329

УДК 332.664

к.е.н. **Гой В.В.**,
vasssgoi@gmail.com, ORCID: 0000-0003-1822-4478,
д.е.н., професор, **Мамонов К.А.**,
kostia.mamonov2017@gmail.com, ORCID: 0000-0002-0797-2609,
Харів В.В., v.khariv@ukr.net, ORCID: 0009-0006-7937-5324,
Харківський національний університет
міського господарства імені О.М. Бекетова

ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ТА ТЕХНІЧНІ АСПЕКТИ

Досвід сучасного реформування земельно-майнових відносин в Україні, а також досягнення у сфері державного управління нерухомістю у зарубіжних країнах свідчать, що питання формування ефективних механізмів державного управління земельно-майновим комплексом України є дуже актуальними. Можливості їхнього впровадження у найближчій перспективі недостатньо конкретизовані та вимагають подальшого вивчення та доопрацювання. Метою цієї статті є аналіз та розробка пропозицій щодо підвищення ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом України.

Розглянуто питання управління земельними ресурсами з огляду на світовий досвід та особливості. Визначено загальні напрями в побудові системи управління земельними ресурсами різних країн світу. Аргументовано характер використання земельних ресурсів, форми земельної власності. На основі оцінки ефективності управління земельними ресурсами визначено перспективи впровадження закордонного досвіду у земельну політику України.

Обґрунтовано постановку наукового завдання – формування ефективних механізмів державного управління земельно-майновим комплексом України за умов євроінтеграції. Рекомендовано вдосконалити методологічні положення щодо оцінки ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом шляхом розробки індикатора загальної ефективності. Виявлено напрями та принципи активізації адміністрування земельно-майнових відносин. Удосконалено інструментарій інституційно-організаційного механізму державного управління цілісним земельно-майновим комплексом. Запропоновано практичні рекомендації щодо удосконалення нормативно-правової бази державного управління земельно-майновим комплексом в умовах інтеграції України у європейський простір.

Ключові слова: земельні ділянки; нерухомість; земельно-майновий комплекс; ефективність механізмів державного управління земельно-майновим комплексом; земельна власність; оренда; земельна політика.

Постановка проблеми. Конституційні положення розвинених країн надалі відображуються у сільськогосподарських та урбаністичних кодексах. Закони регулюють землеустрій і плани використання земель, оренду та продаж земельних ділянок, спадку. Конституція гарантує та захищає право приватної власності на землю. У країнах Західної Європи, США, Канаді управління земельними відносинами базувалися і базуються на пріоритеті приватної власності на землю з одночасним співіснуванням державної власності. Саме держава встановлює систему оподаткування земель, вилучення для суспільних потреб земельних ділянок приватної власності (магістралі тощо), регулювання систем землеволодіння, вилучення державою особливо цінних земель. Визначення ролі держави в управлінні земельними ресурсами в ринкових умовах є актуальним та підлягає детальному аналізу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Вивчення світового досвіду управління земельними ресурсами відобразили у своїх наукових працях вітчизняні та зарубіжні вчені Третяк Н.А. [1], Zamzuri [2], Yusuf Hussaini Atulukwu, Alias Abdul Rahman [3], Balla E., Wouter R. [4], Горлачук В.В. [5], та інші. Серед вітчизняних учених вагомих внесок у теорію та практику формування ефективних механізмів державного управління земельно-майновими відносинами зробили: І. Бистряков, В. В'юн, Д. Гнаткович, Г. Гуцуляк, Д. Добряк, Й. Дорош, А. Мартин, Л. Новаковський, С. Осипчук, В. Трегобчук, А. Сохнич, А. Третяк, М. Федоров, В. Цемко, А. Шварюк, В. Юрчишин, І.П. Яцук та інші [6-11].

Актуальність. Управління земельними ресурсами зарубіжних країн відбувається у рамках державної земельної політики. Використання земельних ресурсів відповідає умовам земельного ринку. У цивілізованих країнах домінуючим регулятором системи землекористування та ринку землі є державне керування. У різних країнах форми та підходи до державного управління земельними ресурсами різні. З розвитком економіки зарубіжних країн змінювалися земельні відносини. Активна участь у їхньому реформуванні приймала держава. З початку 20 століття керівництво зарубіжних держав почало визначати межі прав землевласників на законодавчому рівні. У Конституціях Іспанії, Італії, ФРН встановлювалися граничні розміри землеволодінь, впровадження меліорації, підтримка малих та середніх землеволодінь. Накопичений управлінський досвід дозволить удосконалити

систему управління земельними ресурсами України на сучасному етапі розвитку ринкових умов.

Формування цілей статті. Узагальнення досвіду державного втручання та регулювання приватної власності на землю дозволить визначити головні шляхи удосконалення цього напрямку діяльності в Україні.

Виклад основного матеріалу. В умовах розвиненої ринкової економіки земельні ресурси знаходяться в постійному русі та розвитку. Змінюються власники, ділянки дробляться або об'єднуються. В цих умовах принципи державного управління поєднуються з ринковими умовами. Державне управління концентрує увагу на держконтролі та оренді земель, соціально-економічних аспектах. У той час як ринок диктує цінове позиціонування земель, а придбання земельних ділянок здійснюється більш успішними підприємцями. Для всіх країн загальним в управлінні земельними ресурсами є:

- 1) створення державних, громадських, приватних управлінських органів;
- 2) спеціалізація судів на земельних справах;
- 3) державний контроль над використанням та управлінням земельними ресурсами.

У системі державного управління зарубіжних країн виділяють три підходи: управлінський, фінансовий, комплексний. У країнах Західної Європи система державного управління характеризується централізацією та диктаторством, а в Японії, наприклад, – децентралізацією та демократичністю. У всіх країнах визнається пріоритет земель сільськогосподарського призначення. В управлінні земельними ресурсами закордонних країн виділяють три рівні:

- 1) Державний. Управління ведеться з метою збереження сільськогосподарських агроландшафтів та територій поселень;
- 2) Регіональний. Управління поєднує земельну політику з регіональною, упорядковує систему землеволодіння;
- 3) Районний. Управління зосереджується на отриманні карт і планів місцевості, збереженні земель сільськогосподарського призначення.

Вага кожного рівня у прийнятті управлінських рішень відрізняється в кожній країні. У США рішення районного рівня узгоджуються з вищим рівнем і приймаються на рівні штату. Впровадження в практику підраховано-рівневої структури управління з розподілом повноважень забезпечує реалізацію земельної політики країни. Управління земельними ресурсами відбувається за напрямками: земельний фонд та його характеристика, формування та регулювання земельних відносин, управління земельною інформацією.

Країни світу відрізняються за земельною площею, площею сільськогосподарських угідь, кількістю ріллі.

Україна займає найбільшу площу в Європі – 60,4 млн га; Бразилія, Канада, Китай, США – близько 900 млн га. До площі України прирівнюються за площею Франція 55 млн га та Іспанія 51 млн га. Площа сільськогосподарських угідь у цих країнах коливається в діапазоні 7-42%, а ріллі – 5-16%. У Канаді, Фінляндії та Швеції менше земель сільськогосподарського призначення – 7%, більше сільськогосподарських земель є у Великобританії, Казахстані та Україні – близько 70%. У Фінляндії, Швеції та Бразилії лісові площі займають понад 60% держави. Набагато менше лісів у Казахстані – 1%. Більше водних площ в Нідерландах (19%) та Фінляндії (10%), найменше – у Франції (0,3%) (табл. 1).

Таблиця 1.

Характеристика земельного фонду країн світу*

№	Країни	Загальна площа, млн га	Землезабезпеченість, га/чол.	Густота нас., чол./100 га
1	Австрія	8,4	0,98	101,87
2	Аргентина	278,0	6,40	15,62
3	Бразилія	851,6	4,10	24,41
4	Великобританія	24,4	0,38	265,65
5	Данія	4,3	0,76	131,56
6	Канада	998,5	27,78	3,60
7	Китай	960,0	0,68	146,59
8	Німеччина	35,7	0,44	225,91
9	США	983,2	3,02	33,13
10	Україна	60,4	1,35	74,27

* Розроблено авторами на основі даних [12]

Досвід зарубіжних держав в управлінні земельними ресурсами показує існування багатогранності форм власності на землю. Країною з повністю державною формою власності на землю є Ізраїль, де вся земля здається в оренду з різними термінами. 92% земель Ізраїлю належить Єврейському національному фонду, що передає її в обробку на умовах оренди. Продається і право користування земельною ділянкою. Лише 8 % земель перебуває у приватній власності [13]. У Канаді 90,2% належить державі, а 9,8% – у приватній власності. Провінції володіють землею та керують землекористуванням. Продаж проходить на аукціонах [14].

Державна форма власності на землю переважає в Україні.

Колективна форма власності на землю існує в Китаї поряд з державною формою власності. Тут відсутня приватна власність, заборонено продаж землі. У Великобританії англійським законодавством передбачено, що вся земля є власністю корони та може бути тільки у володінні чи користуванні приватних осіб. Існує поняття права «повного володіння» (фріхолд) та оренди на період

999 років (лізголд). У США 40% земель перебувають у державній власності [15]. Для всіх зарубіжних країн характерно державне управління орендними відносинами на землю. Земельна політика спрямована на стабілізацію орендної ставки та збільшення терміну оренди. У світовій практиці існує два підходи до передачі земель в оренду: демократичний (США, Канада) та диктаторський (Європа).

Методи суттєво різняться. Демократичний метод полягає у таких особливостях. У США встановлюється ступінчастість оренди; тобто існує багатоструктурна оренда державних земель: перший щабель – від держави до державних підприємств або фермерів, другий – до фермерів, третій – до селян.

В Європі встановлюються терміни оренди (Франція, Австрія). У Франції залежно від терміну оренда буває: звичайна – до 9 років, довгострокова без перерви строку (18 років) та з правом припинення (25 років), щорічна (до 6 років) тощо. В Австрії – 5 років, але враховується домінуючий набір культур (для винограду – 15 років). У Великобританії, Іспанії, Ізраїлі, Франції, Швеції встановлені мінімальні та максимальні обмеження у термінах оренди. В Австралії, Данії, Китаї, Німеччині, Україні, Японії встановлені максимальні значення терміну оренди. У Німеччині максимальний термін оренди для ферм становить 18 років, для земельних ділянок – 12 років (табл. 2).

Таблиця 2.

Управління орендними відносинами у країнах світу

№	Назва країни	Орендовані землі, %	Термін оренди		Ставка орендної плати	Орендна плата
			Мін.	Мак.		
1	2	3	4	5	6	7
1	Австралія	40	немає	99	4% від вартості земельної ділянки	Договір
2	Великобританія	38,4	1	99	третейський суддя визначає ставку	Договір
3	Данія	19,1	немає	40	визначається ринком	Ринок
4	Іспанія	19,9	6	15	державні органи встановлюють стандартну ставку	Договір
5	Італія	18,4	6-15	немає	державні органи встановлюють стандартну ставку	Договір
6	Норвегія	21	10	немає	визначається ринком	Ринок
7	Китай	96	немає	70	державні органи встановлюють стандартну ставку	Договір
8	Німеччина	42	немає	12-18	визначається ринком	Ринок

1	2	3	4	5	6	7
9	США	48,2	1	немає	визначається ринком	Ринок
10	Україна	36	немає	50	купівля права оренди на земельному аукціоні	Договір
11	Франція	60	9	25	визначається законодавством	Договір
12	Японія	13,1	Немає	20	державні органи встановлюють стандартну ставку	Договір

*Розроблено авторами на основі даних [16-17]

З'ясовано, що у світовій практиці сформувалося три моделі системи земельного кадастру та державної реєстрації земельних ділянок та нерухомості:

– модель унітарної (єдиної) системи державної реєстрації та земельного кадастру;

– модель дуальної (паралельної) системи державної реєстрації та земельного кадастру;

– модифіковані моделі державної системи реєстрації та земельного кадастру.

В Україні зараз обрана модель дуальної системи державної реєстрації та земельного кадастру, результати аналізу якої показують, що вона є складною та багаторівневою. Це уповільнює облік нерухомості, а значить, і керування нею (через поділ державних реєстрів земельних ділянок), що свідчить насамперед про невідповідність існуючої земельно-реєстраційної системи вимогам Європейського Союзу.

Обґрунтовано, що вплив світових інтеграційних процесів обумовлює необхідність переходу України з дуальної до унітарної (єдиної) системи державної реєстрації та земельного кадастру, що дозволить суттєво підвищити рівень ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом. Доведено, що ефективність державного управління земельно-майновим комплексом має бути визначено для повного досягнення реальної та соціально корисної конкретної управлінської мети з питань державного управління земельно-майновими відносинами та перетворення управлінських рішень в об'єктивну реальність при мінімальних витратах ресурсів та управлінської енергії, в оптимальні терміни та з урахуванням обставин зовнішнього та внутрішнього характеру.

Встановлено, що досі, на жаль, не визначено чітких критеріїв, індикаторів та методики оцінки ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом. Запропоновано вдосконалити методологічні положення

щодо оцінки ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом шляхом розробки індикатора загальної ефективності. Він заснований на поєднанні запропонованих показників економічної (ефективності національної економіки), бюджетної, комерційної ефективності, а також ефективності окремих територій та окремих заходів державного управління, соціальної загальної та екологічної ефективності.

Рекомендується: доповнити методологічні положення діагностики ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом алгоритмом оцінки ефективності за запропонованими критеріями; це дозволить визначити ефективність кожного інструментарію державного управління земельно-майновим комплексом, а також встановити його вплив на економічний розвиток країни, регіону, суб'єктів господарювання та окремих землевласників завдяки *Ex-ante*, *Ex-nunc* та *Ex-post* оцінкам впливу.

Обґрунтовано, що земельна ділянка та розташоване на ній нерухоме майно є неподільною нерухомістю, тобто цілісним земельно-майновим комплексом. Отже, Державний земельний кадастр повинен включати й інформацію про земельні ділянки, якими є будівлі, споруди тощо. Частиною Державного земельного кадастру має стати не тільки державна реєстрація прав на земельні ділянки, а й на земельні ділянки (будівлі, споруди тощо). Зараз в Україні вже створено ядро майбутнього Державного кадастрового реєстратора земельних ділянок з мінімально необхідним набором функціоналу. Однак створення повнофункціональної системи можливе лише за умови створення єдиного інформаційного простору, воно може бути забезпечено шляхом:

- укладання угоди між різними відомствами про умови обміну інформаційними ресурсами;
- вироблення єдиної методики ідентифікації об'єктів нерухомості на всіх територіальних рівнях;
- формування єдиної структури банків даних, форматів, класифікаторів, довідників для всіх структур сфери управління об'єктами нерухомості;
- узгодженості програмно-технічних засобів та сумісності технологій інформаційної взаємодії; просторової прив'язки відомчої інформації до цифрової топографічної основи нерухомості кадастру.

Доведено, що масова оцінка об'єктів земельно-майнового комплексу може повністю замінити застарілу методику нормативно-грошової оцінки нерухомості лише за умови створення налагодженої та ефективно дієвої централізованої земельно-інформаційної системи. Констатовано, що використання моделі масової оцінки земель більшістю розвинених країн Західної Європи свідчить про її надійність, а головне – ефективність. Тому впровадження такого підходу в Україні запобігати створенню великої кількості

оцінювальних механізмів, які можуть призвести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, до зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості.

Запропоновано внести доповнення до інструментарію економіко-правового механізму державного управління цілісним земельно-майновим комплексом шляхом розробки системи оподаткування нерухомості, яка передбачає визнання базою оподаткування вартість земельних ділянок у сукупності з масовою оцінкою нерухомості. Запропоновано такі науково-прикладні рекомендації органам державної влади для впровадження масової оцінки земель в Україні:

- внесення доповнень до Податкового кодексу України у частині оподаткування нерухомості. Таким чином в законодавчому порядку закріплюється механізм оподаткування цілісного земельно-майнового комплексу;

- ухвалення Закону України «Про зонування земель»; але треба врахувати ряд факторів: по-перше, зонування земель частково врегульовано містобудівними законами, по-друге, на переконання правознавців перед прийняттям такого закону, потрібно визначитися з первинним зонуванням земель;

- ухвалення Закону України «Про державну інвентаризацію земель» (повну державну інвентаризацію земель доцільно провести після закінчення військових дій);

- сприяння формуванню повноцінного ринку земель після перемоги, з детальним визначенням механізму купівлі-продажу землі у порядку проведення земельних аукціонів та конкурсів.

- розробка Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні до 2025-2030 рр. [18].

Висновок. Обґрунтовано постановку наукового завдання формування ефективних механізмів впровадження масової оцінки земель в Україні за умов євроінтеграції. Рекомендується вдосконалити методологічні положення щодо оцінки ефективності механізмів державного управління земельно-майновим комплексом шляхом розробки індикатора загальної ефективності. Виявлено напрями та принципи активізації адміністрування земельно-майнових відносин. Удосконалено інструментарій інституційно-організаційного механізму державного управління цілісним земельно-майновим комплексом. Запропоновано практичні рекомендації щодо удосконалення нормативно-правової бази державного управління земельно-майновим комплексом в умовах інтеграції України у європейський простір.

У зарубіжних країнах землям сільськогосподарського призначення надають пріоритет, і держава контролює процес їхнього використання і збереження. При дуже добре розвиненому механізмі передачі земель у приватну власність існує жорстке державне регулювання земельних відносин, навіть правове державне вилучення земель приватної власності для громадських потреб. А при використанні земель на перше місце ставлять суспільні потреби перед приватними потребами. Також мають місце: пільговий характер податкової системи на землі сільськогосподарського призначення; виділення соціальної функції земельної власності; існування жорсткого державного інституту управління земельними ресурсами тощо.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Третяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: монографія. – Херсон: Грінь Д.С., 2013. – С.178.
2. Zamzuri, Ainn, Imzan Hassan, and A. Abdul Rahman (2022). Development Of 3D marine cadastre data model based on land administration domain model: The International archives of the photogrammetry, remote sensing and spatial information sciences, XLVI-4/W3 (October 2021):337–45. DOI: 10.5194/isprs-archivesXLVI-4-W3-2021-337-2022.
3. Yusuf Hussaini Atulukwu, and Alias Abdul Rahman. Marine cadastre data models with temporal aspect: review The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, Vol. XLVIII4/W6-2022 Geoinformation Week 2022 “Broadening Geospatial Science and Technology”, 14–17 November 2022, Johor Bahru, Malaysia (online).
4. Balla E., Wouter R. (2017). Cadastre In Europe: state of play (NR 355). Paper prepared for presentation at the “2017 World Bank conference on land and poverty” The World Bank – Washington DC, March 20–24, 2017.
5. Горлачук В.В. Наукові основи управління земельними ресурсами / В.В. Горлаук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич. - Львів: НВФ "Українські технології", 2002.- 76с.
6. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю.Г. Гуцуляк. - Чернівці: Прут, 2002. - 124 с.
7. Данкевич В.Є. Передумови формування ринку сільськогосподарських земель (за результатами соціологічного дослідження) / В.Є. Данкевич // Вісник Житомирського національного агроєкологічного університету. – 2015. – № 1(48). – Т. 2. – С. 11–25.

8. Добряк Д.С. До питання про еколого-економічні проблеми сучасного землекористування / Д.С. Добряк, О.П. Канащ // *Наук. вісн. НАУ.* – 2020. – № 104. – С. 160–163.

9. Дорош О.С. Реформування системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади / О.С. Дорош, Д.Д. Мельник, Л.А. Свиридова. // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* – 2022. – С. 16–25.

10. Яцук І.П. Застосування результатів економічної оцінки земель у господарському механізмі / І.П. Яцук // *Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія «Управління»* Вип. 2/2012. Державне управління та місцеве самоврядування / За заг. ред. В.К. Присяжнюка, В.Д. Бакуменка. – К.: Видавничо-поліграфічний центр Академії муніципального управління, 2012. – С. 332–341.

11. Яцук І.П. Державне регулювання розвитку земельних відносин з урахуванням специфіки землі як категорії власності й особливого виду нерухомості / І.П. Яцук // *Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія «Управління»* Вип. 3/2012. Державне управління та місцеве самоврядування / За заг. ред. В.К. Присяжнюка, В.Д. Бакуменка. – К.: Видавничо-поліграфічний центр Академії муніципального управління, 2012. – С. 287–294.

12. El Kamali, M., Papoutsis, I., Loupasakis, C., Abuelgasim, A., Omari, K., & Kontoes, C. (2021). Monitoring of land surface subsidence using persistent scatterer interferometry techniques and ground truth data in arid and semi-arid regions, the case of Remah, UAE. *Science of the Total Environment*, 776. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2021.145946>.

13. Мішенін Є.В. Соціально-економічні аспекти обмеження реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні / Є.В. Мішенін, І.І. Коблянська // *Збалансоване природокористування.* – 2022. – № 1. – С. 112-120.

14. Паляничко, Н.І. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні / Н.І. Паляничко // *Збалансоване природокористування.* – 2022. – № 1. – С. 128-132.

15. Mohammady, M., Pourghasemi, H.R., & Amiri, M. (2019). Land subsidence susceptibility assessment using random forest machine learning algorithm. *Environmental Earth Sciences*, 78(16), 503. <https://doi.org/10.1007/s12665-019-8518-3>

16. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3–4, ст. 27.

17. Europe in figures. Eurostat yearbook 2013-2014 / Eurostat. — Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities //

Official site of Statistical Office of the European Communities [Electronic resource] / Eurostat. — Brussels, 2016. — Mode of access: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>. — Date of access: 24.09.2024.

18. Про Основні засади (Стратегію) державної екологічної політики України на період до 2025 року: Закон України // Офіційний вісник України. — 2020. — № 3. — Ст. 158.

Candidate of Economic Sciences, Doctoral Candidate, **Goi VasyI**,
Doctor of Economic Sciences, Professor **Mamonov Kostiantyn**, **Khariv Vladyslav**,
O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

PROSPECTS FOR THE INTRODUCTION OF MASS LAND VALUATION IN UKRAINE: LEGAL AND TECHNICAL ASPECTS

The experience of the modern reform of land and property relations in Ukraine, as well as achievements in the field of state real estate management in foreign countries, show that the issue of the formation of effective mechanisms of state management of the land and property complex of Ukraine is very urgent. The possibility of their implementation in the near future is not sufficiently specified and requires further study and refinement. The purpose of this article is to analyze and develop proposals for improving the effectiveness of mechanisms of state management of the land and property complex of Ukraine.

The issue of land resource management is considered in view of world experience and peculiarities. The general trends in the construction of the land resource management system of different countries of the world have been determined. The nature of the use of land resources, forms of land ownership are argued. On the basis of the assessment of the effectiveness of land resource management, the prospects for the introduction of foreign experience into the land policy of Ukraine have been determined.

The setting of the scientific task of forming effective mechanisms of state management of the land and property complex of Ukraine under the conditions of European integration is substantiated. It is recommended to improve the methodological provisions regarding the evaluation of the efficiency of the mechanisms of state management of the land and property complex by developing an indicator of overall efficiency. The directions and principles of activation of the administration of land and property relations have been identified. The toolkit of the institutional and organizational mechanism of the state management of the integral land and property complex has been improved. Practical recommendations for improving the regulatory framework of state management of the land and property

complex in the conditions of Ukraine's integration into the European space are offered.

Keywords: land plots; real estate; land and property complex; efficiency of state management mechanisms of land and property complex; land ownership; lease; land policy.

REFERENCES

1. Tretiak N.A. Rozvytok systemy upravlinnia zemelnymy resursamy yak ekonomichnoi funktsii vlasnosti na zemliu: monohrafiia. – Kherson: Hrin D.S., 2013. – S.178. {in Ukrainian}
2. Zamzuri, Ainn, Imzan Hassan, and A. Abdul Rahman (2022). Development of 3D marine cadastre data model based on land administration domain model. The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, XLVI-4/W3 (October 2021):337–45. DOI: 10.5194/isprs-archivesXLVI-4-W3-2021-337-2022 {in English}
3. Yusuf Hussaini Atulukwu, and Alias Abdul Rahman. Marine cadastre data models with temporal aspect: review The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, Vol. XLVIII4/W6-2022 Geoinformation Week 2022 “Broadening Geospatial Science and Technology”, 14–17 November 2022, Johor Bahru, Malaysia (online) {in English}
4. Balla E., Wouter R. (2017). Cadastre In Europe: state of play (NR 355). Paper prepared for presentation at the “2017 World Bank conference on land and poverty” The World Bank – Washington DC, March 20–24, 2017 {in English}
5. Horlachuk V.V. Naukovi osnovy upravlinnia zemelnymy resursamy / V.V. Horlauh, V.H. Viun, A.Ia. Sokhnych. - Lviv: NVF "Ukrainski tekhnolohii", 2002.- 76s. {in Ukrainian}
6. Hutsuliak Yu.H. Upravlinnia zemelnymy resursamy v umovakh rynkovoï ekonomiky / Yu.H. Hutsuliak. - Chernivtsi: Prut, 2002. - 124 s. {in Ukrainian}
7. Dankevych V.Ie. Peredumovy formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel (za rezultaty sotsiolohichnoho doslidzhennia) / V.Ie. Dankevych // Visnyk Zhytomyrskoho natsionalnoho ahroekolohichnoho universytetu. – 2015. – № 1(48). – T. 2. – S. 11–25. {in Ukrainian}
8. Dobriak D.S. Do pytannia pro ekoloho-ekonomichni problemy suchasnoho zemlekorystuvannia / D.S. Dobriak, O.P. Kanash // Nauk. visn. NAU. – 2020. – № 104. – S. 160–163. {in Ukrainian}
9. Dorosh O.S. Reformuvannia systemy upravlinnia zemelnymy resursamy v umovakh detsentralizatsii vlady / O.S. Dorosh, D.D. Melnyk, L.A. Svyrydova. // Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. – 2022. – S. 16–25. {in Ukrainian}

10. Yatsuk I.P. Zastosuvannya rezultativ ekonomichnoi otsinky zemel u hospodarskomu mekhanizmi / I.P. Yatsuk // Naukovyi visnyk Akademii munitsypalnoho upravlinnia: Seriiia «Upravlinnia» Vyp. 2/2012. Derzhavne upravlinnia ta mistseve samovriaduvannya / Za zah. red. V.K. Prysiazhniuka, V.D. Bakumenka. – K.: Vydavnycho-polihrafichnyi tsentr Akademii munitsypalnoho upravlinnia, 2012. – S. 332–341. {in Ukrainian}
11. Yatsuk I.P. Derzhavne rehuliuвання розвитку zemelnykh vidnosyn z urakhuvanniam spetsyfiki zemli yak katehorii vlasnosti y osoblyvoho vydu nerukhomosti / I.P. Yatsuk // Naukovyi visnyk Akademii munitsypalnoho upravlinnia: Seriiia «Upravlinnia» Vyp. 3/2012. Derzhavne upravlinnia ta mistseve samovriaduvannya / Za zah. red. V.K. Prysiazhniuka, V.D. Bakumenka. – K.: Vydavnycho-polihrafichnyi tsentr Akademii munitsypalnoho upravlinnia, 2012. – S. 287–294. {in Ukrainian}
12. El Kamali, M., Papoutsis, I., Loupasakis, C., Abuelgasim, A., Omari, K., & Kontoes, C. (2021). Monitoring of land surface subsidence using persistent scatterer interferometry techniques and ground truth data in arid and semi-arid regions, the case of Remah, UAE. *Science of the Total Environment*, 776. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2021.145946> {in English}
13. Mishenin Ye.V. Sotsialno-ekonomichni aspekty obmezhenia realizatsii prava vlasnosti na zemliu silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini / Ye.V. Mishenin, I.I. Koblianska // Zbalansovane pryrodokorystuvannya. – 2022. – № 1. – S. 112-120. {in Ukrainian}
14. Palianychko, N.I. Analiz stanu ta efektyvnosti vykorystannia zemelnykh resursiv v Ukraini / N.I. Palianychko // Zbalansovane pryrodokorystuvannya. – 2022. – № 1. – S. 128-132. {in Ukrainian}
15. Mohammady, M., Pourghasemi, H.R., & Amiri, M. (2019). Land subsidence susceptibility assessment using random forest machine learning algorithm. *Environmental Earth Sciences*, 78(16), 503. <https://doi.org/10.1007/s12665-019-8518-3> {in English}
16. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2002, № 3–4, st. 27. {in Ukrainian}
17. Europe in figures. Eurostat yearbook 2013-2014 / Eurostat. — Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities // Official site of Statistical Office of the European Communities [Electronic resource] / Eurostat. — Brussels, 2016. — Mode of access: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>. — Date of access: 24.09.2024 {in English}
18. Pro Osnovni zasady (Stratehiiu) derzhavnoi ekolohichnoi polityky Ukrainy na period do 2025 roku: Zakon Ukrainy // Ofitsiinyi visnyk Ukrainy. – 2020. – № 3. – St. 158. {in Ukrainian}