

К. А. Мамонов

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕГІОНУ

Метою статті є дослідження міжнародного досвіду для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону. Визначені характеристики, що мають найбільш питому вагу у міжнародних дослідженнях щодо територіального розвитку використання земель регіону. Обґрунтовані основні напрями для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону що застосовуються у міжнародних практиках.

Ключові слова: *землі міст, земельна політика, територіальний розвиток, землі регіону, земельні відносини, кадастр, земельне адміністрування, об'єкти нерухомості, 3D кадастр.*

Постановка проблеми

Для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону важливого значення набуває аналіз міжнародного досвіду. Слід зазначити, що найбільшу питому вагу у структурі земель регіонів займають сільськогосподарські землі. Розглянемо міжнародний досвід використання земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У цьому контексті заслуговує на увагу досвід Німеччини, де для реалізації земельної політики у контексті забезпечення територіального розвитку сформовано відповідне нормативно-правове забезпечення, використання земель здійснюється на основі федерального акту з дотриманням екологічного балансу територій [1].

У Нідерландах землекористування здійснюється залежно від цільового призначення земель при неможливості здійснення будь-якої іншої діяльності на представленій території.

Заслуговує на увагу досвід Великої Британії, де сформовано ринок земель, яка належить королівській родині. Проте вона вільно може продаватись при досить складних процедурах щодо зміни її цільового призначення [2].

В Італії для забезпечення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення формування ринку здійснюється відповідно до їх цільового призначення та стейкхолдерів, що взаємодіють у сфері земельних відносин. Крім того, суттєвий вплив на цей процес здійснює держава, яка забезпечує реалізацію можливостей та доступу до пільгових кредитних ресурсів для отримання земельної ділянки.

В Ізраїлі систему земельних відносин регулює

держава й здійснює високий рівень контролю за її використанням [3].

У Китаї відсутній ринок землі сільськогосподарського призначення, де заборонено її продавати. Поряд з цим, створюються можливості для їх обігу із визначенням оптимальних розмірів для підвищення ефективності їх використання [4].

У Болгарії землекористування здійснюється через призму неможливості продажу земель закордонним фізичним особам та юридичним особам, де частка закордонного капіталу перевищує 50% [5].

У системі використання земель сільськогосподарського призначення у міжнародній практиці особливого значення мають орендні відносини. Зокрема, у більшості країн, які забезпечують територіальний розвиток використання земель, формування орендних відносин мають довгостроковий характер:

Нідерланди – 6 – 12 років;

Люксембург – 6 – 9;

Франція – 9;

Португалія – 10 і більше років;

США – 5 – 10;

Китай – 30 – 50 [6].

Крім того, у сфері орендних відносин залучено високий рівень земель сільськогосподарського призначення:

Бельгія – понад 68% від загальної площі земель, що використовуються фермерами: Франція – 50 – 52%; Англія – 37%; США – 40%; Нідерланди – 38%; Німеччина – 30 – 36%; Італія – майже 19%; Данія – 18% [7].

У контексті використання земель регіону особливого значення мають оцінні аспекти їх визначення. Так для оцінки земель у США визначаються наступні чинники: структура землекористування, розмір господарства, рівень інтенсифікації, місце

розташування господарства та інші. Інформаційне забезпечення формується на основі ґрунтової карти, де представлені результати бонітування, дані про рівень врожайності сільськогосподарських культур на різних ґрунтах, рівень виробничих витрат, сформовані ціни на отриману сільськогосподарську продукцію, віддаленість земельної ділянки від об'єктів інфраструктури та місць реалізації, попит продукції [8]. При цьому застосовується бальна оцінка, результати якої відображають рівень та особливості землекористування й земельного адміністрування. Отже, у США здійснюється економічна оцінка земель, враховуючи регіональні особливості їх формування та використання.

У Німеччині здійснюється економічна та агрокліматична оцінка земель на основі застосування бального методу. При здійсненні оцінки земель реалізуються наступні етапи: визначення коефіцієнтів для оцінки якості ґрунтів із урахуванням особливостей їх використання; визначення родючості земель із застосуванням відповідних коефіцієнтів; формування просторових характеристик земель, рівень регіональних цін та заробітної плати; визначення середнього коефіцієнту використання земель.

Подібний механізм оцінки реалізується у Великій Британії, де враховуються економічні та агрокліматичні особливості земель сільськогосподарського призначення.

У Франції для оцінки застосовуються дані земельного кадастру, де визначено результати обліку та якості земель. Крім того, для у системі оцінки враховуються геоморфологічні особливості, що виявляються на основі інвентаризації земель [8].

В Італії для оцінки земель також використовується кадастрова інформація із визначенням відповідної кадастрової їх вартості із врахуванням поправочних коефіцієнтів.

При використанні земель регіонів у різних країнах основна увага фокусується на функціональному призначенні (Аргентина, США), збалансованому екологічному землекористуванні (Німеччина, Франція, Бельгія, Нідерланди, Іспанія, Італія, Велика Британія), інституційних та нормативно-правових особливостях (США, Німеччина, Франція, Іспанія, Італія, Велика Британія та ін.), застосуванні сучасних систем землекористування (ландшафтно-екологічна, диференціацію агроландшафтів і ґрунтозахисний комплекс заходів, ґрунтозахисна система землеробства з контурно-меліоративною організацією території, No-till (мінімізація обробітку ґрунтів), точного землеробства, біологічне землеробство, органічне агровиробництво - Німеччина, Велика Британія, Швейцарія, Данія, Нідерланди, США, Італія та ін.) [9, 10, 11, 12].

Мета та завдання статті

Метою статті є дослідження міжнародного досвіду для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- дослідити міжнародний досвід використання земель сільськогосподарського призначення;
- визначити основні напрями територіального розвитку використання земель регіону;
- досліджені напрями і особливості використання земель населених пунктів;
- визначити характеристики, що мають найбільш питому вагу у міжнародних практиках стосовно територіального розвитку використання земель.

Виклад основного матеріалу дослідження

При використанні земель населених пунктів регіонів для забезпечення територіального розвитку використання земель особливого значення мають західноєвропейські кадастрові системи, які формуються за відповідними напрямками: реєстр ділянок, кадастрові карти та ведення правових записів. Техніка обліку володінь розрізняється, хоча реєстр ділянок нерухомості має кожна країна. Такий реєстр може бути власне Поземельним реєстром (Поземельної книгою) або ж його складовою частиною. Кадастр (або сукупність результатів кадастрових зйомок) і Поземельний реєстр, як правило, веде єдина організаційна служба, рідше - ці служби різні, але кооперуються між собою в обміні даними для взаємного контролю та освіти багаточілкового кадастру [13].

Загальні ознаки західноєвропейських кадастрових інформаційних систем полягає в тому, що вони забезпечують систематичне охоплення всієї території та безперервне оновлення даних. Для земельної інформаційної системи це єдина гарантія її ефективності. Також варто відзначити схожість техніки ведення інформації у реєстрах. Як правило, ділянки характеризуються типом землекористування, площею, видом розміщених будов, місцерозташуванням, інформацією про власника і посиланнями на інші реєстри та інформаційні системи, що містять додаткові відомості про території та власника. Представлені дані в сукупності з іншими інформаційними системами дозволяють отримувати багатосторонню інформацію про власників і про ділянки [13].

У дослідженні напрямів і особливостей використання земель населених пунктів показовим є досвід Нідерландів. Основний законодавчий акт у представлені сфері є Цивільний Кодекс Нідерландів, де земельну та кадастрову реєстрацію виконує одна організація - Кадастр. Він включає збори нотаріаль-

них справ, що створюють або передавальних реальні права на землю. Зв'язок між кадастровою та земельною реєстрацією здійснюється через кадастровий номер. Основою кадастрової реєстрації є земельна ділянка. Конструкції та інфраструктура під або вище поверхні не реєструються безпосередньо як об'єкти. Інформація щодо таких конструкцій може бути отримана на підставі тих прав і обов'язків, які пов'язують їх з ділянками, що знаходяться на поверхні [14].

Кадастровий набір даних містить кордони і номери ділянок, контури будівель, назва вулиць і номери будинків. Контури залізниць, транспортних мереж і мереж телезв'язку відображаються в топографічній частині кадастрової карти, але інформація щодо них в набір даних кадастру не входить [15].

Об'єкти нерухомості у Нідерландах можуть бути зареєстровані в існуючій кадастровій системі на підставі наступних прав:

- а) власності;
- б) обмежене право власності;
- 1) суперфіцію;
- 2) довгострокової оренди;
- 3) сервітуту.
- в) спільна власність.

У системі реєстрації кожному праву власності відповідає унікальний код [15].

Головні недоліки Голландської кадастрової реєстрації у випадку 3D майнових моделей полягають у тому, що вони проектується щодо поверхні та просторова протяжність прав не доступна в кадастровій реєстрації. Крім того, реальна ситуація належним чином не відбивається в кадастровій реєстрації, наприклад показуючи (3D) контури фізичних конструкцій вище і нижче поверхні.

У Данії існують чотири основні реєстру нерухомого майна, які підпорядковані різним органам влади:

- кадастровий реєстр;
- земельний реєстр (Поземельна книга);
- реєстр будівель і житла (BDR);
- реєстр оцінки (SVUR).

Кадастр Данії підпорядкований Національному Агенству землепорядкування та кадастру, яке є підрозділом Міністерства навколишнього середовища. Головним завданням кадастру Данії є підтримка ефективного земельного ринку та забезпечення основи для належного управління земельними ресурсами [16].

Кадастр Норвегії є інформаційною системою, яка заснована на земельних ділянках. Як національний, так і місцевий уряди, розробили правила, що гарантують визначеність кордонів нерухомості та орендованої землі, мають відповідні розміри і нанесені на карті, мають оновлені і повні записи.

Хоча реєстрація землі в Норвегії регулювалася, починаючи з XIII століття, тільки після того, як в 1978 р набув чинності Закон про поділ землі, у всій країні введена єдина система реєстрації майна. Однак цей закон охоплює майно в двовимірному просторі. Це ускладнило ідентифікацію та реєстрацію підземних структур. Муніципалітет м. Осло разом із Земельним Реєстратором розвивав кадастр, який би зміг охопити тривимірні об'єкти [17].

Кадастрова система Швеції складається із Законів про Землю (the Land Law), Про формування майна (the Real Property Formation Act), Про практичність сервітутів (the Utility Easements Act), Про об'єднання споруд (the Joint Facilities Act), Кодексу про землеустрії (the Land Survey Code) та Реєстру Нерухомості (the Real Property Register), який включає Земельний Реєстр (the Land Register) [18].

Уряд Ізраїлю у 1999 р. вирішив вдосконалити ефективність використання земель. З цією метою Землепорядкування Ізраїлю створена група експертів, одним із завдань якої було розробка шляхів кадастрової реєстрації просторових прав і розробка відповідного проекту рішення (R & D project).

Основною метою цього проекту є затвердження моделі реєстрації прав на землю в просторовому визначенні шляхом вирішення завдань:

- 3D визначення і реєстрація просторових ділянок;
- пропозиції щодо внесення змін до Земельного Права, Права планування та будівництва, у Закон про землеустрії;
- формування й зберігання геометричних даних, які можуть бути додані в 2D кадастрову систему для її перетворення в 3D моделі;
- розвиток відповідного програмного забезпечення для візуалізації 3D кадастру;
- зміна існуючої землепорядної процедури для реєстрації просторової протяжності земельної ділянки [19].

Слід зазначити, що у міжнародній практиці питання розробки 3D кадастру набуває з кожним роком все більшої актуальності. Розвиток 3D кадастру сприяє впровадженню 3D реєстрації, яка включає не тільки певну частину території, але й відповідний простір, на який поширюється право власності згідно законодавства. Створення 3D кадастру дозволяє отримати більш чітку, об'єктивну, достовірну, наочну земельно-кадастрову інформацію щодо об'єкти нерухомості, яка спрямована на забезпечення територіального розвитку використання земель регіону.

Міжнародна фінансова група в рамках Комісії 7 «Кадастр і земельне управління» продовжує дослідження кадастрових питань. У 1994 р Комісія заснувала Робочу групу для розробки концепції майбутнього кадастру через 20 років («Кадастр 2014»).

Акцент «Кадастру 2014» спрямований на важливість завершеності (повноти інформації) кадастру і включення громадських і приватних прав в кадастрі. У відповідності з представленим визначенням, Кадастр 2014 – це методично організований публічний реєстр даних щодо всіх юридичних земельних об'єктів у певній країні або районі, заснованих на зйомці кордонів [20].

Ключовими концепціями нового визначення кадастру є земельний об'єкт та юридичний земельний об'єкт, який відображає весь комплекс змін у юридичній, соціальній, політичній та технологічній сферах суспільства. Крім того земельний об'єкт характеризується як ділянка земної поверхні, в межах якої існують однорідні умови. Юридичні земельні об'єкти описуються юридичним змістом прав і обмежень прав та кордонами, які визначають межі дії прав і обмежень [21].

Для забезпечення управління земельними відносинами у міжнародних практиках застосовуються системи державного адміністрування, яка дозволяє здійснити взаємодію між функціями земельного адміністрування: володіння землею; оцінка; використання; розвиток землі. У цьому контексті забезпечуються управління земельними відносинами, враховуючи особливості володіння, використання та розвитку земель, результати їх оцінки. Отже, вирішується принцип багатofункціональності земельних відносин на всіх рівнях землеустрою.

Система земельного адміністрування визначається як одна область земельної ділянки, об'єктів нерухомості, об'єм простору, повітря над поверхнею, все, що знаходиться під і поряд із об'єктом.

У контексті визначення земельного адміністрування заслуговує на увагу точка зору, яка представлена у роботі [22]. Воно характеризується як “процеси, пов'язані із земельною власністю, вартістю землі, використанням землі і розвитком землі, які здійснюються урядом (владою) з використанням установ громадського або приватного сектора”. Система земельного адміністрування включає

інституційні механізми;
нормативно-правова база;
процеси, стандарти, земельну інформацію;
управління і поширення систем і технологій, необхідних для підтримки розподілу, земельних ринків, оцінки, управління використання і розвитку інтересів до землі [22].

Впровадження інтегрованої системи земельного адміністрування в Україні, на думку фахівців, визначається проблемними аспектами, які пов'язані із:

відсутністю загальної системи в управлінні земельними відносинами і використанні земельними ресурсами;

відомчою роз'єднаністю структур, чия діяльність пов'язана із земельною інформацією; кожна структура збирає потрібні саме їй дані;

роздільним веденням земельного і містобудівного кадастрів та реєстру прав на нерухоме майно, що призводять до ускладнення вироблення єдиної земельної політики, процесів підготовки загальних рішень і надання послуг, дублюванню даних;

безсистемним, не пов'язаним між собою роздільним вирішенням питань власності, оцінки, використання, розвитку земель різними організаційними структурами;

обмеженим використанням сучасних інформаційних технологій, у тому числі геоінформаційних технологій, що створює перешкоди для впровадження єдиної політики й взаємопов'язаної ефективною роботи управлінь, служб і користувачів [22].

Для реалізації інтегральної системи земельного адміністрування в міжнародних практиках використовуються геоінформаційні системи, які є комплексним інструментарієм, що дозволяє здійснити аналіз, враховуючи просторові, містобудівні, інвестиційні та екологічні особливості володіння, оцінки, використання та розвитку земель.

Для забезпечення територіального розвитку використання земель регіонів особливого значення має вирішення проблемних питань пов'язаних із обґрунтуванням категоріального апарату щодо визначення понять “земельна ділянка” та “нерухомість”.

У міжнародній практиці нерухомість розглядається як єдине комплексне поняття, що включає земельну ділянку, об'єкти нерухомості, все те, що знаходиться на, під, над, поряд із земельною ділянкою. Такий підхід дозволяє розробити єдиний підхід до формування, розподілу, оцінки, використання та розвитку земель, створює умови для впровадження системи земельного адміністрування щодо їх використання, вирішує комплекс проблем інституційного характеру, пов'язаних із формуванням єдиної системи управління земельними відносинами.

Висновки та перспективи подальших розвідок

У результаті дослідження визначено, що найбільшу питому вагу у міжнародних практиках займають характеристики:

значний розвиток орендних відносин на довгостроковій основі (20 досліджених країн);

цільове призначення земельної ділянки (19);

врахування інтересів стейкхолдерів, що взаємодіють у сфері земельних відносин (19);

врахування функціональних особливостей земель (19);

перманентне застосування кадастрової інформації (18);

розвиток системи земельного адміністрування (16);

формування екологічного балансу територій (11).

Поряд з цим, на низькому або посередньому рівні враховуються:

системне врахування агрокліматичних особливостей земель (1);

визначення геоморфологічних особливостей земель (1);

системне формування напрямів економічної оцінки земель (2);

розвиток 3 D кадастру (5);

значний вплив державних органів влади (6);

високий рівень залучення сільськогосподарських земель у сферу орендних відносин (8).

Отже, у міжнародних практиках для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону основними напрямками є формування та розвиток земельних відносин на довгостроковій основі, визначення цільового і функціонального призначення земель, постійне врахування кадастрової інформації із формуванням екологічного балансу використання територій та врахуванням особливостей взаємодії між групами зацікавлених осіб. Особливого значення у територіальному розвитку використання земель регіону займає система земельного адміністрування, де комплексно реалізуються та взаємодіють її функції (володіння землею, оцінка, використання, розвиток земель). У сучасних системах земельного адміністрування широко застосовуються геоінформаційні системи, як інструментарій формування, обробки та застосування інформації щодо територіального розвитку використання земель регіону.

Слід зазначити, що у міжнародних практиках для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону знижується значення системного врахування агрокліматичних і геоморфологічних особливостей земель, формування напрямів економічної оцінки земель. При цьому реалізуються напрями формування та реалізації 3 D кадастру при здійсненні рівня впливу державних органів влади та залучення сільськогосподарських земель у сферу орендних відносин. Проте представлені напрями реалізуються на посередньому рівні, що визначається особливостями сучасного розвитку земельних відносин, де знижується значення державних інституцій у цій сфері при наявності складностей щодо формування та реалізації 3 D кадастру.

Література

1. Балан, С. *Зберегти землю* [Текст] / С. Балан, О. Іванов // *Український тиждень*. — 2011. — № 12 (177). — С. 41—42.
2. Томсон, П. *Кому належить земля у Великобританії?* [Текст] / П. Томсон // *Пропозиція*. — 1997. — № 5. — С.8.
3. Юрченко, А. *Стан земельної політики в Україні* [Текст] / А. Юрченко // *Державна земельна політика в Україні: матер. круглого столу "Стан і стратегія сучасної земельної політики в Україні"*. — 21 травня 2009 р. — К.: Вид во "Либідь", 2009. — С. 75—85.
4. *Сучасна земельна політика України* [Текст] / А. Д. Юрченко, Л. Д. Греков, А. М. Мірошинченко, А. В. Кузьмін. — К.: *Інтертехнологія*, 2009. — С. 260.
5. Квітка, Г. *Досвід землеволодіння: аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати* [Текст] / Г. Квітка // *Землепорядний вісник*. — 2009. — № 8. — С.40—46.
6. Данкевич, А.Є. *Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві* [Текст] / А.Є. Данкевич // *Економіка АПК*. — 2007. — № 7. — С. 47—50.
7. Височанська, М. Я. *Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів* [Електронний ресурс] / М. Я. Височанська // *Агросвіт* № 15, 2015. — Режим доступу: http://www.agrosvit.info/pdf/15_2015/13.pdf
8. Трубіна, М. В. *Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект* [Електронний ресурс] / М. В. Трубіна // *Фінансове право* № 3 (29), 2014. — Режим доступу: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=>
9. Авраменко, Т.П. *Трансформація земельних ресурсів в аграрному секторі*. [Текст] / Т.П. Авраменко // *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Економічні науки*. № 14. Ч. 1. - 2015. - С. 107—111.
10. Косолап, М.П. *Система землеробства No-till* [Текст]: навч. Посібник / М.П. Косолап, О.П. Кротінов. - Київ : «Логос», 2011. - 352 с.
11. *Екологічні основи збалансованого природокористування в агросфері* [Текст]: навчальний посібник / За ред. проф. С. П. Сонька та Н. В. Максименко. Харків : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2015. - 572 с.
12. *Organic Agriculture and Food Security (IFOatof Dossier I, 2002)*. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ifoat.prg (дата звернення 05.05.2017)
13. *Управление по земельным ресурсам и государственному кадастру г. Ташкента. Анализ современных кадастровых систем*. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.kadastr.uz/ru/other/46> (дата обращения: 20.04.2010).
14. Jantien E. Stoter, Peter van Oosterom, Hendrik Ploeger and Henri Aalders. (2004). *Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries*. In *Proceedings of FIG Working Week, Athens, Greece*. Retrieved from: <http://www.juritecture.net> (referral date: 22.03.2010).
15. Jantien E. Stoter. (2004). *3D Cadastre*. — NCG, Netherlands Geodetic Commission. *Delft*, 342. Retrieved from: http://www.itc.nl/library/Papers_2004/ (referral date: 20.01.2010).
16. Jantien E. Stoter (2003). *3D aspects of property transactions: comparison of registration of 3D properties in the Netherlands and Denmark*. *Technical Report GIS No. 24*,

Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. Retrieved from: <http://www.juritecture.net> (referral date: 8.02.2010).

17. Tor Valstad. (2009). How Is the Development in the World of Cadastre towards More than Two Dimensions. In *Proceedings of FIG Working Week, Eilat, Israel*, May. Retrieved from: <http://www.oicrf.org/> (referral date: 17.02.2010).

18. Goran Eriksson. (2010). Lars Jansson. Strata Titles are Introduced in Sweden. In *Proceedings of FIG Working Week, Sydney, Australia*. Retrieved from: <http://www.oicrf.org/> (referral date: 15.09.2010).

19. Benhamu Moshe. (2006). A GIS-Related Multi Layers 3D Cadastre in Israel. In *Proceedings of FIG Working Week, Munich, Germany*. Retrieved from: www.fig.com (referral date: 17.10.2010).

20. Kaufmann, J., Steudler, D. (2014). Cadastre. A Vision for a Future Cadastral System. *Rheinfall, Switzerland: FIG*. Retrieved from: www.swisstopo.ch/fig-wg71 (referral date: 05.04.2010).

21. Митрофанова, Е.И. Анализ эволюции и современного развития системы кадастра [Текст] / Е.И. Митрофанова // Ежегодный научно-технический сборник «Современные проблемы строительства», Донецк: Донецкий ПромстройНИИпроект, 2006. – с. 19 – 31.

22. Шипулін, В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії [Текст]: навч. посібник / В. Д. Шипулін // Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 225 с.

References

- Balan, S. (2011). Save the land. *Ukrainian tradition*, 12 (177), 41—42.
- Thomson, P. (1997). To whom land is laid in the UK? *Propositions*, 5, 8.
- Yurchenko, A. (2009). Stan land policy in Ukraine. *State land policy in Ukraine: mater. round table "The Stan i strategiya of the modernist land policies in Ukraine"*, 75 – 85.
- Yurchenko, A. D., Grekov, L. D., Miroshnichenko, A. M., Kuzmin, A. V. (2009). *Modern land policy of Ukraine*, 260.
- Kvitka, G. (2009). Dosvid zemolododinnya: Agrarians ob'ednanoi ivropi zatisno gospodaryuvati. *Land Governor*, 8, 40 — 46.
- Dankevich, A. Є. (2007). The development of leased land in Vnosnin in the city of Slovenia. *Ekonomika APK*, 7, 47 – 50.
- Visochanska, M. Ya. (2015). Zarubizhny dosvid vikristannya land resources. *Agrosvit*, 15, Retrieved from: http://www.agrosvit.info/pdf/15_2015/13.pdf
- Trubina, M. V. (2014). Zarubizhny dosvid sotninki land dilyanok ilkogospodarskogo priznachennya: tatkovkovy aspect. *Finansovye right number 3 (29)* Retrieved from: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=>

9. Avramenko, T. P. (2015). Transport Land Resources in the Agrarian Sector. *Scientific Herald Kherson State University. Seriya Ekonomichny science*, 14, Part I, 107 - 111.

10. Kosolap, M. P., Krotinov, O. P. (2011). No-till land-owning system: *advanced. posibnik. Kiev: Logos*, 352.

11. For ed. prof. Son'ka S. P., Maksimenko N. V. (2015). Ecological bases of balanced nature use in agrosphere. *Kharkiv: VN Karazin KhNU*, 572.

12. Organic Agriculture and Food Security (IFOAtof Dossier I, 2002). Retrieved from: www.ifoam.org (referral date: 05.05.2017).

13. Department of Land Resources and State Cadastre of Tashkent. Analysis of modern cadastral systems. Retrieved from: <http://www.kadastr.uz/ru/other/46> (referral date: 20.04.2010).

14. Jantien E. Stoter, Peter van Oosterom, Hendrik Ploeger and Henri Aalders. (2004). Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries. In *Proceedings of FIG Working Week, Athens, Greece*. Retrieved from: <http://www.juritecture.net> (referral date: 22.03.2010).

15. Jantien E. Stoter. (2004). 3D Cadastre. – NCG, Netherlands Geodetic Commission. *Delft*, 342. Retrieved from: http://www.itc.nl/library/Papers_2004/ (referral date: 20.01.2010).

16. Jantien E. Stoter (2003). 3D aspects of property transactions: comparison of registration of 3D properties in the Netherlands and Denmark. *Technical Report GIS No. 24, Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies*. Retrieved from: <http://www.juritecture.net> (referral date: 8.02.2010).

17. Tor Valstad. (2009). How Is the Development in the World of Cadastre towards More than Two Dimensions. In *Proceedings of FIG Working Week, Eilat, Israel*, May. Retrieved from: <http://www.oicrf.org/> (referral date: 17.02.2010).

18. Goran Eriksson. (2010). Lars Jansson. Strata Titles are Introduced in Sweden. In *Proceedings of FIG Working Week, Sydney, Australia*. Retrieved from: <http://www.oicrf.org/> (referral date: 15.09.2010).

19. Benhamu Moshe. (2006). A GIS-Related Multi Layers 3D Cadastre in Israel. In *Proceedings of FIG Working Week, Munich, Germany*. Retrieved from: www.fig.com (referral date: 17.10.2010).

20. Kaufmann, J., Steudler, D. (2014). Cadastre. A Vision for a Future Cadastral System. *Rheinfall, Switzerland: FIG*. Retrieved from: www.swisstopo.ch/fig-wg71 (referral date: 05.04.2010).

21. Mitrofanova, E. I. (2006). Analysis of the evolution and modern development of the cadastral system. *Annual scientific and technical collection "Modern problems of construction"*, Donetsk: Donetsk Promstroiniiproekt, 19 – 31.

22. Shipulin, V. D. (2016). System of Land Administration: Fundamentals of Modern Theory: *Teach. manual. Kharkiv. nats Un-T City. households them O. M. Beketov*, 225.

Рецензент: доктор технічних наук, професор К.О. Метешкін, професор кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

Автор: МАМОНОВ Костянтин Анатолійович
доктор економічних наук, професор кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – kostia.mamonov2017@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

INTERNATIONAL EXPERIENCE IN THE PROVISION OF TERRITORIAL DEVELOPMENT OF REGIONAL LAND USE

K. Mamonov

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

The purpose of the article is to study international experience to ensure the territorial development of the use of land in the region. The article deals with the international experience of Germany, the Netherlands, Italy, the United Kingdom, Israel, Bulgaria, and China concerning the implementation of land policy in the context of territorial development and land use. In order to ensure the territorial development of the use of the lands of the regions, special attention is given to solving the problem issues related to the substantiation of the categorical apparatus in relation to the definition of the concepts of "land" and "real estate".

Of particular importance in the territorial development of the use of land in the region is the system of land administration, where complex functions and interact with it. In modern land administration systems, geoinformation systems are widely used as tools for the formation, processing and use of information on territorial development of land use in the region. It should be noted that in international practice the development of a 3D cadastre becomes increasingly relevant every year. The development of a 3D cadastre facilitates the introduction of 3D registration, which includes not only a certain part of the territory, but also the corresponding space, which is subject to ownership in accordance with the law.

The paper identifies the features most relevant in international research on the territorial development of land use in the region. The basic directions of the territorial development of the use of the lands of the region, which are used in international practice, are substantiated.

Keywords: land of cities, land policy, territorial development, land of the region, land relations, cadastre, land administration, real estate, 3D cadastre.