

І.В. Кондратюк

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

НАУКОВО ОБҐРУНТОВАНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

Доведено, що важливим елементом, що впливає на функціонування регіонів є нерухомість, використання якої формує матеріальну основу регіонального розвитку. Водночас за останні роки спостерігається зниження ефективності використання нерухомості на регіональному рівні. Отже, потребують подальшого удосконалення теоретичні положення щодо визначення нерухомості із врахуванням міжнародного досвіду.

Ключові слова: *нерухомість, регіональний рівень, ефективність використання, рекомендації, механізм, геопросторові моніторингові карти, методи, моделі.*

Постановка проблеми

Важливим елементом, що впливає на функціонування регіонів є нерухомість, використання якої формує матеріальну основу регіонального розвитку. Водночас за останні роки спостерігається зниження ефективності використання нерухомості на регіональному рівні. У цьому контексті слід відзначити негативний вплив зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідків агресії рф. Отже, потребують подальшого удосконалення теоретичні положення щодо визначення нерухомості із врахуванням міжнародного досвіду. Крім того, потребують переосмислення підходи до застосування методу і моделей щодо формування кількісної основи використання нерухомості для розробки відповідних науково обґрунтованих рекомендацій. Тож тема дослідження є актуальною, яка впливає на напрями та особливості нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

В існуючих наукових розробках систематизовані підходи до визначення нерухомості на регіональному рівні. У цьому контексті для визначення нерухомості (нерухомого майна) деякі автори зосереджують увагу на характеристиках, що відповідають земельним ділянкам [1]. Причому особлива увага приділяється напрямам і особливостям забезпечення довірливих відносин щодо формування та використання нерухомості.

Слід відзначити, що у наукових розробках поняття нерухомості характеризується як синонім нерухомої речі, що обумовлено особливостями забезпечення ділових практик [2].

Виявлені ознаки нерухомого майна, яке визна-

ється функціональними ознаками, майно не може бути переміщене без його знищення, воно перебуває у володінні невідомого безперервно більше 10 років та характеризується юридичними ознаками [3].

У контексті визначення нерухомості заслуговують на увагу розробки, де вона характеризується як земля, що є фізичним об'єктом і все те, що з нею міцно пов'язане. Отже, у США до нерухомості відносяться земля, як об'єкт, простір над нею і під нею. Визначено, що нерухомість представляє собою майно, до якого відноситься земля та будь-які об'єкти, пов'язані з нею [4]. Подібне визначення нерухомості представлено у Оксфордському тлумачному словникові з бізнесу.

Слід зазначити, що нерухомість характеризується як товар, який прив'язаний до землі, перенесення якого призводить до його руйнування і втрати [5].

Деякі вчені фокусують увагу на ознаках, що визначають нерухомість та відрізняють її рухомі об'єкти:

- стаціонарність (зв'язок об'єкта із земельною ділянкою);
- матеріальність (характеризує нерухомість у контексті вартісних параметрів та натурально-речового вираження);
- довговічність (строки використання об'єктів нерухомого майна значно перевищує строк використання рухомого майна) [6].

У деяких наукових розробках для визначення нерухомості виділяються її функціональні характеристики, що впливає на ефективність використання [7–11].

Отже, узагальнюючи вищезазначене, нерухомість визначається як сукупність земельних ділянок, інших об'єктів, які знаходяться на ній, формують

зверху, знизу просторове забезпечення, використання яких має довгостроковий характер та переміщення призводить до порушення їх функціональних ознак.

Мета та завдання статті

Метою дослідження є визначення напрямів відносно зростання ефективності використання нерухомості на регіональному рівні на основі науково обґрунтованих рекомендацій. У цьому напрямі вирішуються наступні завдання:

- обґрунтування теоретичних положень щодо визначення нерухомості регіонів;
- формування напрямів підвищення ефективності використання нерухомості на регіональному рівні;
- пропозиція механізму використання нерухомості.

Виклад основного матеріалу

Розробка напрямів базується на визначеному інтегральному показнику рівня використання нерухомості регіонів. У цьому контексті запропоновані науково обґрунтовані рекомендації зростання інтегрального показника через призму збільшення:

1. Просторових чинників на 8 % шляхом:
 - забезпечення доступу до геопросторових та метаданих;
 - реалізації можливостей та доступу до національної інфраструктури геопросторових даних;
 - використання та реалізації моніторингу використання геопросторових даних;
 - зростання рівня інформаційного забезпечення національної інфраструктури геопросторових даних;
 - формування та застосування організаційно-технологічної основи функціонування національної інфраструктури геопросторових даних;
 - активної організації виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та використання базових і тематичних геопросторових даних;
 - забезпечення оприлюднення та візуалізації геопросторових та метаданих;
 - забезпечення умови поширення та використання геопросторових даних і геоінформаційних сервісів та ін.
2. Функціональних чинників у 2 рази на основі:
 - забезпечення ефективності планування і забудови територій;
 - створення умов формування законодавства у сфері містобудівної діяльності, враховуючи інтереси різних груп стейкхолдерів, що взаємодіють у сфері використання нерухомості;
 - зростання ефективності управління у сфері містобудівної діяльності;
 - збільшення рівня та ефективності фінансу-

вання містобудівної діяльності;

- зростання рівня розроблення та реалізації програм комплексного відновлення території територіальної громади;
 - збільшення рівня розроблення і реалізації комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади;
 - забезпечення генерального планування та зонування територій;
 - забезпечення ефективності функціонування архітектурно-містобудівних рад;
 - зростання рівня громадського обговорення проєктів містобудівної документації;
 - забезпечення громадського обговорення проєктів програм комплексного відновлення на регіональному рівні;
 - зростання рівня формування та використання містобудівного кадастру;
 - створення умов та зростання рівня для формування та використання електронної системи у сфері будівництва;
 - підвищення ефективності будівельної діяльності, враховуючи сучасні неоднозначні умови господарювання;
 - зростання ефективності регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності;
 - забезпечення регулювання та ефективності забудови територій;
 - забезпечення прозорості формування та використання дозвільної документації та ін.
3. Інвестиційних чинників у 3,5 рази за рахунок:
 - забезпечення активності здійснення інвестиційної діяльності;
 - зростання ефективності розробки й реалізації інвестиційних проєктів;
 - збільшення ефективності державного регулювання інвестиційної діяльності;
 - забезпечення повноти та можливостей застосування джерел фінансування інвестиційної діяльності у сфері використання нерухомості на регіональному рівні;
 - створення умов для забезпечення гарантій суб'єктів інвестиційної діяльності;
 - зростання рівня захисту інвестицій;
 - створення умов для залучення й зростання ефективності іноземних інвестицій;
 - забезпечення правового режиму формування та використання іноземних інвестицій;
 - зростання рівня ефективності здійснення компенсації та відшкодування іноземним інвесторам на регіональному рівні;
 - забезпечення контролю за іноземними інвестиціями;
 - створення умов для зростання рівня ефективності реалізації договірних зобов'язань у контексті залучення та використання іноземних інвестицій;

- розвиток спеціальних (вільних) економічних зон на регіональному рівні;
 - забезпечення рівня захисту іноземних інвестицій на регіональному рівні;
 - зростання інвестиційної привабливості регіонів;
 - збільшення індексу капітальних інвестицій до відповідного періоду минулого року за регіонами України;
 - зростання питомої ваги населених пунктів, де здійснена нормативна грошова оцінка земель до загальної їх кількості на регіональному рівні.
4. Екологічних чинників на 15 % шляхом:
- зростання ефективності реалізації державних цільових та інших екологічних програм;
 - забезпечення освіти і виховання в галузі охорони навколишнього природного середовища;
 - забезпечення екологічних прав та виконання обов'язків;
 - забезпечення та реалізації повноважень рад у сфері охорони навколишнього природного середовища за принципами партнерства;
 - забезпечення та реалізації повноважень органів управління у сфері охорони навколишнього природного середовища за принципами партнерства;
 - перманентне спостереження, прогнозування, облік та інформування в сфері навколишнього природного середовища;
 - забезпечення повноти та достовірності нормування в сфері охорони навколишнього природного середовища;
 - формування перманентного контролю та нагляду у сфері охорони навколишнього природного середовища;
 - розробка та застосування економічного механізму;
 - перманентна реалізація заходів екологічної безпеки;
 - своєчасне реагування на надзвичайні екологічні ситуації та їх попередження;
 - забезпечення відповідальності за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
 - формування та застосування геоекологічного моніторингу;
 - зростання показників екологічного розвитку регіонів.

Запропоновано зростання інтегрального показника рівня використання нерухомості регіонів на 12 % для забезпечення позитивних зрушень індексу валового регіонального продукту.

У контексті запропонованих рекомендацій розроблено механізм використання нерухомості на регіональному рівні. Характеризуючи механізм використання нерухомості, слід відзначити, що важливим його елементом є формування інформаційно-

аналітичного та нормативно-правового забезпечення на регіональному рівні.

Представлені елементи дозволяють виокремити чинники використання нерухомості: просторові, функціональні, інвестиційні, екологічні. На основі визначених чинників побудована багаторівнева система показників, для розробки та застосування методу інтегральної оцінки рівня використання нерухомості регіонів.

Слід зазначити, що перевищення значень інтегрального показника 5 (посереднє значення) як узагальнюючого чинника використання нерухомості на регіональному рівні дозволяє перейти до математичного моделювання. Якщо менше визначеного граничного значення, то повертаємось до удосконалення інформаційно-аналітичного й нормативно-правового забезпечення використання нерухомості на регіональному рівні.

У результаті математичного моделювання сформована кількісна основа для прогнозування змін інтегрального показника залежно від зростання просторових, функціональних, інвестиційних, екологічних чинників. Крім того, здійснюється математичне моделювання впливу інтегрального показника рівня використання нерухомості регіонів на узагальнюючий чинник регіонального розвитку (індекс валового регіонального продукту) та прогнозування останнього. На основі сформованого підґрунтя розробляються науково обґрунтовані рекомендації щодо зростання інтегрального показника рівня використання нерухомості регіонів та забезпечення збільшення індексу валового регіонального продукту.

Для забезпечення моніторингу змін узагальнюючих показників розробляються геопросторові моніторингові карти використання нерухомості на регіональному рівні.

Висновки і перспективи подальших досліджень

Отже, удосконалено категоріальний апарат визначення нерухомості. Запропоноване визначення дозволило сформулювати теоретико-методичну основу для застосування методу і моделей використання нерухомості на регіональному рівні.

Для зростання рівня використання нерухомості регіонів у вигляді рекомендацій дістали подальшого розвитку методичні підходи до оцінки використання нерухомості, які дозволили розробити інтегральний метод.

Особливого значення мають результати математичного моделювання процесів використання нерухомості на регіональному рівні. У результаті дослідження розроблено механізм використання нерухомості на регіональному рівні як комплексного інструментарію забезпечення ефективності використання нерухомості регіонів.

Література

1. Пилипенко А. В. Особливості договору купівлі-продажу об'єктів нерухомості // А. В. Пилипенко // Актуальні проблеми права очима молодих учених : тези доп. підсумкової наук.-теорет. конф. наукового товариства курсантів, Київ, 4 берез. 2014 р. / [редкол.: М. М. Алексійчук, В. М. Кравець, Н. О. Цюприк, В. І. Василичук]. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2014. – Ч. 2. – С. 54–57. – Режим доступу: <https://elar.naiu.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/77aea2fc-2c7a-4671-a292-55f69e98870d/content>, вільний (дата звернення: 13.01.2024).
2. Слободянюк С. Сутність нерухомого майна та його правова природа / С. Слободянюк // Підприємництво, господарство і право. – 2011. – № 5. – С. 48–52. – Режим доступу: http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2011/05_2011.pdf#page=48, вільний (дата звернення: 13.01.2024).
3. Стаценко О. С. Ознаки нерухомого майна, право на яке настає за набувальною давністю / О. С. Стаценко // Часопис цивілістики. – 2018. – Вип. 29. – С. 49–53. – Режим доступу: <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/29/13.pdf>, вільний (дата звернення: 13.01.2024).
4. Верховлядова Н. І. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин / Н. І. Верховлядова, О. Ю. Щеглова // Механізм регулювання економіки. – 2011. – № 3. – С. 197–205. – Режим доступу: https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue_14/N_I_V_erkhoglyadov_O_Yu_ScheglovaEssence_and_place_of_the_real_estate_is_in_the_system_of_market_relations.pdf, вільний (дата звернення: 13.01.2024).
5. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник / В. В. Григор'єв. – Київ : Вища школа, 2008. – 105 с.
6. Кіхія Ю. В. Питання законодавчого визначення поняття нерухомість та об'єктів нерухомості / Ю. В. Кіхія // Південноукраїнський правничий часопис. – 2009. – № 1. – С. 99–101. – Режим доступу: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/1219>, вільний (дата звернення: 13.01.2024).
7. Formation of the intellectual systems for the territorial development of land administration in the coastal regions / A. Bieliatynskiy, W. Mingming, L. Chang, K. Mamonov, O. Dymchenko // Journal of Environmental Engineering and Landscape Management. – 2022. – Vol. 30, Issue 3. – P. 424–432. – DOI: [10.3846/jeelm.2022.17632](https://doi.org/10.3846/jeelm.2022.17632).
8. The main conceptual provisions of the territorial development of the regional land use / K. Mamonov, O. Kanivets, K. Viatkin, O. Voronkov // Geodesy and Cartography. – 2021. – Vol. 70, No. 2. – Article e07. – DOI: [10.24425/gac.2021.136682](https://doi.org/10.24425/gac.2021.136682).
9. City lands investment attractiveness calculation / K. Mamonov, S. Nesterenko, Y. Radzinskaya, O. Dolia // Geodesy and Cartography. – 2019. – Vol. 68, No. 1. – P. 211–223. – DOI: [10.24425/gac.2019.126097](https://doi.org/10.24425/gac.2019.126097).
10. Mamonov K. Geoinformation Analysis of Investment Land Attraction of City / K. Mamonov, Y. Radzinska, E. Shterdok // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – 2019. – Vol. 272, Issue 3. – Article 032086. – DOI: [1755-1315/272/3/032086](https://doi.org/10.1088/1755-1315/272/3/032086).
11. The recommendations for territorial development of land use in the region / K. Mamonov, E. Kondrashenko, Y. Radzinskaya, M. Myronenko // Geodesy and Cartography. – 2020. – Vol. 69, No. 1. – P. 39–51. – DOI: [10.24425/gac.2020.131075](https://doi.org/10.24425/gac.2020.131075).

References

1. Pylypenko, A. V. (2014). Features of an agreement for the purchase and sale of real estate objects. In M. M. Aleksiihuk, V. M. Kravets, N. O. Tsiupryk, & V. I. Vasylynychuk (Eds.), *Abstracts of the Final Scientific and Theoretical Conference of the Scientific Society of Cadets 'Actual Problems of Law in the Eyes of Young Scientists'* (pt. 2, pp. 54–57). National Academy of Internal Affairs. <https://elar.naiu.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/77aea2fc-2c7a-4671-a292-55f69e98870d/content> [in Ukrainian]
2. Slobodianiuk, S. (2011). The essence of real estate and its legal nature. *Entrepreneurship, Economy and Law*, (5), 48–52. http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2011/05_2011.pdf#page=48 [in Ukrainian]
3. Statsenko, O. S. (2018). The characteristics of real estate the right to which comes under the statute of limitations. *Journal of Civil Studies*, (29), 49–53. <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/29/13.pdf> [in Ukrainian]
4. Verkhoglyadova, N. I., & Shcheglova, O. Yu. (2011). Essence and place of the real estate in the system of market relations. *Mechanism of Economic Regulation*, (3), 197–205. https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue_14/N_I_V_erkhoglyadov_O_Yu_ScheglovaEssence_and_place_of_the_real_estate_is_in_the_system_of_market_relations.pdf [in Ukrainian]
5. Hryhoriev, V. V. (2008). *Valuation of real estate objects: textbook*. Vyshcha shkola [in Ukrainian]
6. Kikhaia, Yu. V. (2009). The question of legislative definition of the concepts of real estate and real estate objects. *South Ukrainian Law Journal*, (1), 99–101. <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/1219> [in Ukrainian]
7. Bieliatynskiy, A., Mingming, W., Chang, L., Mamonov, K., & Dymchenko, O. (2022). Formation of the intellectual systems for the territorial development of land administration in the coastal regions. *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management*, 30(3), 424–432. <https://doi.org/10.3846/jeelm.2022.17632>
8. Mamonov, K., Kanivets, O., Viatkin, K., & Voronkov, O. (2021). The main conceptual provisions of the territorial development of the regional land use. *Geodesy and Cartography*, 70(2), e07. <https://doi.org/10.24425/gac.2021.136682>
9. Mamonov, K., Nesterenko, S., Radzinskaya, Y., & Dolia, O. (2019). City lands investment attractiveness calculation. *Geodesy and Cartography*, 68(1), 211–223. <https://doi.org/10.24425/gac.2019.126097>
10. Mamonov, K., Radzinska, Y., & Shterdok, E. (2019). Geoinformation Analysis of Investment Land Attraction of City. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 272(3), 032086. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/272/3/032086>
11. Mamonov, K., Kondrashenko, E., Radzinskaya, Y., & Myronenko, M. (2020). The recommendations for territorial development of land use in the region. *Geodesy and Cartography*, 69(1), 39–51. <https://doi.org/10.24425/gac.2020.131075>

Рецензент: д-р екон. наук, проф. К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

Автор: КОНДРАТЮК Іван Володимирович
асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – Gvc.kharkov@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9092-560X>

SCIENTIFICALLY BASED RECOMMENDATIONS FOR INCREASING THE EFFICIENCY OF REAL ESTATE USE AT THE REGIONAL LEVEL

I. Kondratiuk

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

It is proved that real estate is an essential element affecting the functioning of regions, as its use forms the material basis of regional development. In recent years, there has been a decrease in the efficiency of real estate use at the regional level. In this context, we should note the negative impact of external and internal factors and the consequences of Russian aggression. Therefore, theoretical provisions regarding the definition of real estate need further improvement, considering international experience. In addition, the approach to applying the method and models for forming a quantitative basis for real estate use to develop relevant scientifically based recommendations needs reconsideration.

The research has achieved the goal of developing scientifically based recommendations for increasing the efficiency of real estate use at the regional level. We have solved the following tasks in the article: substantiating theoretical provisions regarding the definition of regional real estate, forming directions for improving the efficiency of real estate use at the regional level, and proposing a mechanism for using real estate.

Real estate is defined as a set of land plots and other objects located on it, forming spatial support from above and below, the use of which has a long-term nature and the movement of which leads to a violation of their functional characteristics. Spatial, functional, investment, and environmental factors influence the formation and use of real estate. Their interaction and definition allow building a multi-level system of assessment indicators to form a quantitative basis for making informed decisions.

To increase the level of real estate use in the regions, we have further developed methodological approaches, as recommendations, to the assessment of real estate use based on methods and models that characterise the directions and features of the use of spatial, functional, investment, and environmental support, which provide the opportunity to form a mathematical basis and identify the appropriate toolkit for developing a method for assessing the level of real estate use in regions.

Of particular importance are the results of mathematical modelling of real estate use processes at the regional level based on the establishment of relationships between systemic spatial, functional, investment, and environmental factors and an integral indicator by applying the method of correlation-regression analysis, model adequacy criteria, which allows determining directions for increasing the efficiency of use of the real estate.

A mechanism for the use of real estate at the regional level is proposed based on the results of the assessment, mathematical modelling, and forecasting of the factors of real estate use, which, unlike the existing ones, made it possible to determine the directions of implementation of scientifically based recommendations and build geospatial monitoring maps.

As a result of the study, we have developed a mechanism for real estate use at the regional level as a comprehensive tool for ensuring the efficiency of real estate use in the regions.

Keywords: *real estate, regional level, efficiency of use, recommendations, mechanism, geospatial monitoring maps, methods, models.*