

УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ

У статті висвітлюються положення, що розкривають економічний зміст та складові нерухомості, показують діалектичний взаємозв'язок управління нерухомістю та розвитку відносин власності, визначають сутність та особливості функціонування сучасного ринку об'єктів нерухомості.

Ключові слова: власність, нерухомість, відносини власності, ринок об'єктів нерухомості, управління нерухомістю, майно, регуляторна політика, підприємство, земля.

Management of real estate in the context of the development of property relations

The article highlights the provisions on the economic content and components of property, show the dialectical relationship of real estate management and development of property relations, determine the nature and characteristics of the contemporary market of real estate.

Tags: property, real estate, property, real estate market, real estate management, property, regulatory policy, land.

Постановка проблеми. Актуальність науково-прикладного дослідження проблеми управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності зумовлюється низкою факторів, основними з яких є: належність нерухомості до важливого складника ресурсного потенціалу національного господарського комплексу; вагомість впливу управління нерухомістю на ефективність функціонування економіки та добробут населення країни; глибинність трансформації відносин власності, що відбувається в Україні протягом всього періоду її державного становлення; відсутність належної економічної та соціальної результативності зміни відносин власності як у господарському комплексі в цілому, так і в окремих секторах

економіки; перманентність довготривалої демографічної та суспільно-політичної кризи, що постійно супроводжує процеси реформації відносин власності; необхідність здійснення надійного наукового обслуговування управління нерухомістю, виходячи з існуючого в країні стану відносин власності та їх розвитку на перспективу, з урахуванням при цьому як національних особливостей нашої країни, так і подальшого посилення світової економічної диференціації та інтеграції.

Дослідження проблеми управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності виконане як складова частина плану науково-дослідних робіт Одеської державної академії будівництва та архітектури за темами: «Проблеми розвитку мене-джменту та маркетингу будівельного сектору еконо-міки Півдня України в умовах становлення ринкових відносин» (номер державної реєстрації – 0106U000951); «Ефективний розвиток виробничо-господарської діяльності підприємств трансфор-маційної економіки (за видами економічної діяльності)» (номер державної реєстрації – 0108U010760); «Теоретико-методичне обґрунтування економіко-екологічного механізму регулювання інвестиційно-інноваційних процесів в Україні» (номер державної реєстрації 0101U000747).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові та прикладні проблеми управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності торкаються безпосередньо чи побічно кожної людини нашої країни, а тому висвітлюються у спеціалізованих фахових виданнях, засобах масової інформації та у виступах представників різних наукових економічних шкіл, громадських, політичних та державних структур. Існуюча практика та наукові напрацювання О.М. Азарян, В.Г. Андрійчука, І.Ф. Баланюка, О.М. Бородіної, М.А. Зайця, О.В. Захарченка, В.М. Гейця, Ю.О. Лупенка, П.Т. Саблука, Н.В. Сментини, В.О. Улибіної, І.Г. Ушачова, В.В. Юрчишина та інших

вітчизняних і зарубіжних науковців заклали досить солідну теоретичну, методологічну, методичну базу для практики управління та ринкового обслуговування об'єктів нерухомості. Разом з тим, динаміка відносин власності та низька соціально-економічна результативність їх трансформацій у реальній економіці потребують поглибленого наукового пошуку.

Мета статті. Метою проведеного дослідження постає ефективний розвиток національного господарського комплексу та його складників на основі науково-прикладних розробок стосовно використання сучасних організаційно-економічних здобутків у сфері управління нерухомістю.

Виклад основного матеріалу дослідження. Процес управління нерухомістю відбувається згідно з існуючими в країні відносинами власності, еволюція яких здійснюється під впливом низки об'єктивних та суб'єктивних факторів. Їх системний характер значною мірою визначає формат соціально-економічних та суспільно-політичних стосунків у господарському комплексі, а відтак, рівень його конкурентоспроможності та ефективності виробничо-господарської діяльності вітчизняних ринкових суб'єктів. Варто вказати на те, що кожний фактор віддзеркалює певну сторону багатогранного прояву відносин власності. Представлення сукупності об'єктивних і суб'єктивних факторів як системи. В жодному разі не применшує потужність самостійної дії кожного її складника, в тому числі процесу управління нерухомістю. Саме тому значній кількості таких факторів цілком справедливо приділяється низка окремих науково-теоретичних та прикладних досліджень.

Згідно з діалектичними закономірностями, процес управління нерухомістю, в свою чергу, також впливає на розвиток відносин власності. Адже власність як економічна категорія виражає собою найзагальніші та найістотніші явища реальної економічної дійсності, що проявляються як реакція на результати природних процесів та/або людської праці матеріального та/або нематеріального характеру, стосовно яких з боку певних суб'єктів у нерозривній єдності здійснюється володіння, користування та розпорядження. Ефективність їх виконання відбиває, з одного боку, рівень розвитку відносин власності в суспільстві, а з іншого – визначає соціально-економічний стан та вектор суспільно-політичного руху цього суспільства.

Нерухоме майно (нерухомість), за Цивільним кодексом України, являє собою земельні

ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. При цьому майно виступає як особливий об'єкт, яким є окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Будучи неспоживною річчю, майнові права приймають форму речових прав [1]. Таке трактування нерухомості повторюється в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Законодавством України передбачається, що режим нерухомої речі може бути поширений на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1]. Тобто об'єкти, що за своєю природою в часі та просторі фізично переміщуються, законодавством визнаються як такі, що мають режим нерухомого майна.

Згідно з чинним законодавством підприємство як єдиний майновий комплекс також визнається нерухомістю. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку або інше позначення та інші права [1]. Оскільки підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави та оренди, то тим самим цілком правомірно стверджувати про можливість переходу певної частини підприємства з нерухомого у рухоме майно. Можливо також, що рухоме майно трансформується у нерухоме, стаючи частиною підприємства.

Цивільним кодексом України визнається, що річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Водночас вказується, що до речей як до об'єктів цивільних прав належать гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага [1].

Якщо визначення терміна «речі» (за Кодексом) відповідає тлумаченню слова «річ» як усякого матеріального об'єкта або явища дійсності, згідно з «Великим тлумачним словником сучасної української мови» [3, с. 1036], то наведений далі (в Кодексі) перелік належних до речей об'єктів розширює їх спектр за рахунок таких, що мають нематеріальну природу. Таким чином, нерухомість являє собою об'єкти матеріальної та нематеріальної природи, стосовно яких з боку певних суб'єктів здійснюється володіння, користування та розпорядження.

Варто вказати на те, що сучасні технології дозволяють проводити переміщення приміщень та будівель, а також багаторічних насаджень з відповідною частиною земельної ділянки, без їх знецінення та зміни призначення. Отже, має місце невідповідність між фактичним станом речей, що фіксується органами відчуття людини щодо нерухомості конкретних об'єктів, та віднесення до об'єктів нерухомості предметів, які є рухомими, а також нематеріальних об'єктів та явищ. Така зрима суперечність реальній практиці, що фіксується законодавством, на наш погляд, спричинюється наданням економічним відносинам другорядності щодо правових відносин, які набувають в такому разі пріоритетного становища.

Реальна дійсність, що сприймається конкретно людиною, а також неоднозначність та суперечність законодавчого визначення нерухомого майна (нерухомості), як наслідок, ускладнює щодо нього прикладне здійснення управлінських функцій. Бо їх ефективність значною мірою визначається нормативно-правовими актами, на базі яких розробляється і функціонує відповідний управлінський організаційно-економічний механізм. Дієвість останнього формує прогресивний чи регресивний вплив відносин власності на вектор руху суспільства та його окремих складників.

Виходячи з викладеного, має місце об'єктивна доцільність усунення в сфері управління нерухомістю домінування правових відносин щодо економічних відносин. З метою приведення у відповідність реальній практиці державної реєстрації речових прав на нерухоме майно варто уточнювати, що ці права стосуються власності щодо конкретних об'єктів, які мають властивості матеріального та (або) нематеріального характеру. Використання більш загальної категорії «право власності», відбиваючи економічну та правову сторони одного й того самого суспільного явища, формує теоретичну основу науково-прикладного процесу управління нерухомістю.

На нерухомість, що представлена у формі результатів природних процесів та/або людської праці матеріального та нематеріального характеру, в повній мірі поширюються відносини власності, які вітчизняні вчені-економісти Білорус О.Г. та Лук'яненко Д.Г. справедливо визнають як глибинну базу субстанцію глобальної економічної системи [4,

с. 177-178]. Тому ефективне управління нерухомістю, за визначенням, виступає як фактор, що сприяє прогресивному руху відносин власності, тоді як неефективне управління нерухомістю гальмує розвиток цих відносин.

Результат такої залежності характеризує взаємодію одиничного та загального, наукової категорії, що в економічній сфері відбиває різні сторони єдиного цілого явища. Без нерухомості, яка в даному випадку являє собою одиничне (окреме), не існує власності, що представлена загальним. Тобто власність виступає загальним, що існує завдяки одиничному – нерухомості, і проявляється через нерухомість. Нерухомість, в свою чергу, віддзеркалює частковість загальних відносин власності, та не може існувати поза зв'язком із загальним та економікою в цілому. Таким чином, нерухомість та власність виступають формами руху наукового пізнання економічних понять, які відбивають об'єктивний світ економічного розвитку та форми його поглибленого дослідження.

Наявність взаємозалежності процесу управління нерухомістю та відносин власності досить чітко проявляється через соціально-економічну результативність високорозвинених країн, в яких досліджувані економічні процеси безперервно еволюціонували як у прикладному, так і в науковому відношеннях. При цьому, згідно законодавств різних країн, концепції трактування ними нерухомості мають певні законодавчі особливості.

Дослідження показують, що в Німеччині, Італії, Японії, Швейцарії до нерухомості відносять земельні ділянки, їх складові частини; річі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження.

У Франції до нерухомості за її природою віднесені: земля та пов'язані з нею споруди; врожай, ліси тощо, а за її призначенням – машини, інструменти, сировина, яка використовується підприємством, сільськогосподарське знаряддя й худоба, притому, що останні за своєю природою є рухомим майном. У випадку виділення цих об'єктів зі складу господарства, вони розглядаються вже як рухоме майно. В цій країні під поняття нерухомість також підпадають установлені на землю майнові права – сервітути та іпотека [5, с. 12].

Узагальнення існуючих підходів щодо визначення нерухомості показує, що вона виділяється

у нерозривному зв'язку із землею. При цьому кожна країна, як і Україна, має власні національні особливості стосовно трактування нерухомості та управління нею. Принципова відмінність полягає в тому, що у вказаних країнах управління нерухомістю здійснювалося у відповідності дозакономірностей ринкової економіки, розвиток якої ґрунтується панівній у ній приватній формі власності, в тому числі на землю. Тоді як в Україні, до отримання нею державної незалежності, панівною визнавалася соціалістична власність, як основа економічної системи соціалізму.

У ретроспективному плані протягом трьох четвертей минулого сторіччя управління нерухомістю в Україні відбувалося за панування соціалістичної власності, яка була створена шляхом революційного усупільнення приватної власності на засоби виробництва та перетворення приватної власності селян і ремісників на соціалістичних засадах. У країні визнавалася державна (загальнонародна) власність, кооперативна власність, власність громадських організацій, а також особиста власність на предмети споживання та індивідуальна власність на засоби та продукти виробництва. При цьому державна власність охоплювала основну частину засобів виробництва в промисловості, будівництві, сільському господарстві, засоби транспорту та зв'язку, банки, майно організованих державою торговельних, комунальних та інших підприємств, основний міський житловий фонд, а також інше майно, необхідне для виконання завдань держави. У винятковій власності держави знаходилися земля, її надра, води, ліси. Кооперативна власність формувалася власністю колгоспів та інших кооперативних підприємств та складалася із засобів виробництва та іншого майна, необхідного для здійснення виробничої діяльності та вирішення статутних завдань. До кооперативної власності відносилось також майно, що належало споживчим товариствам, житлово-комунальним та іншим кооперативам. Панівне місце в системі кооперативної власності займала колгоспна власність на засоби виробництва. Соціалістична власність знаходилася під охороною держави [6, с. 522-523]. Таким чином, управління нерухомістю здійснювалося в умовах переважаючої державної та колгоспно-кооперативної власності, яку ніхто не мав права використовувати в цілях власної наживи та в інших корисливих цілях.

Згідно з дослідженнями вітчизняних науковців, головна мета перетворення власності в колишньому Радянському Союзі та в інших країнах з аналогічною моделлю економічного розвитку, полягала в повній ліквідації приватної власності. Основною була проголошена державна форма власності. Колгоспно-кооперативна власність трактувалася як нижча стосовно державної форми власності. Можливість існування колгоспно-кооперативної власності окреслювалася перехідним періодом від соціалізму до комунізму, протягом якого вона поступово, переймаючи все краще, притаманне державній власності, повинна була перерости разом з останньою у вищу форму власності – всенародну [7, с. 12]. При цьому державна форма власності фетишизувалася, їй приписували властивості найефективнішої форми власності.

На відміну від державної, приватна власність на засоби виробництва була оголошена поза законом, ворожою для суспільного ладу, як така, що породжує нерівність у суспільстві, зумовлює експлуатацію власниками засобів виробництва тих, хто не має власності на них. Земля перестала існувати у формі приватної власності, була оголошена всенародною власністю, а присуті – державною. Колгоспам та іншим землекористувачам вона була надана у довічне користування. Оренда землі категорично заборонялася [7, с. 12-13]. У процесі управління нерухомістю перехід землі від одних землекористувачів до інших відбувався тільки за рішенням органів державної влади при повній забороні купівлі-продажу землі.

За дослідженнями Юрчишина В.В., Онищенко О.М., Саблука П.Т. необхідність переходу від командно-адміністративної системи господарювання до ринкової економіки поставила на порядок денний питання про перегляд існуючої на той час концепції власності, бо вона, як свідчить досвід усіх країн, що розвивалися за соціалістичною моделлю, зумовлювала відносно низькі темпи розвитку економіки та її ефективність. У цьому відношенні досить показовими виявилися результати історичного «експерименту» розвитку Західної Німеччини (ФРН) за капіталістичною, ринковою моделлю і Східної Німеччини (НДР) – за соціалістичною, а також Південної і Північної Кореї, Тайваню і Китаю, стартові умови яких на момент поділу були практично однаковими [7, с. 13].

Країни ринкової орієнтації з відповідним управлінням нерухомістю досягли значно вищих соціально-економічних результатів порівняно з країнами, що розвивалися на основі усупільненої власності – державної та одержавленої колективно-кооперативної.

Радикальна трансформація державної та одержавленої колективно-кооперативної власності зумовлена економічною, соціальною та політичною доцільністю. Поділяємо точку зору вітчизняних вчених, які вважають, що найбільш узагальнювальними показниками економічного розвитку є життєвий рівень населення та його соціальна захищеність, тривалість життя (довголіття), задоволення культурних та духовних потреб тощо. За всіма цими показниками країни ринкової економіки займають провідне місце. Тому всі країни, які свого часу стали на шлях побудови соціалізму, крім Куби й Північної Кореї, нині реформують свою економіку в напрямі переходу до ринкової моделі розвитку, вносячи докорінні зміни у систему власності та відносини власності. Дещо проміжну позицію в цьому відношенні займає Китай. На сучасному етапі особливість розвитку його економіки полягає в тому, що перехід до ринку він намагається здійснити при панівному становищі державної власності на засоби виробництва, побудувати ринкову систему соціалістичного типу. Разом з тим, поряд з державною і кооперативною власністю, у Китаї розвиваються й інші її форми – індивідуальна, приватна та змішана [7, с. 13]. Таким чином, в цій країні управління нерухомістю здійснюється у відповідності до відносин власності, розвиток яких відбувається в умовах існування різних економічних укладів та поєднання планової та ринкової економіки.

Соціально-економічні здобутки Китаю останніх років засвідчують ефективність управління нерухомістю на основі збалансованого поєднання ринкових інструментів та державних регуляторів. На такий підхід щодо управління нерухомістю в контексті розвитку відносин власності звертають увагу Кучеренко В.Р., Заєць М.А., Захарченко О.В. та інші вітчизняні науковці [5].

Структура вказаного навчально-наукового дослідження цілком правомірно включає складники, зміст яких розкриває: по-перше, теоретико-методичні основи нерухомості та її роль і місце в економічній діяльності; по-друге, методичне забезпе-

чення проведення оцінки об'єктів нерухомості; по-третє, характеристику здійснення процесу управління об'єктами нерухомості. При цьому справедливим постає представлення категоріально-понятійного апарату на предмет сутності нерухомості як такої таяк об'єкта оцінювання, а також різнопланова класифікація об'єктів нерухомості та їх родові і власні ознаки. Логічною є ув'язка з ними положень, що представляють земельну ділянку як об'єкт нерухомості, показують доцільність економіко-планувально-гозонування територій, описують кадастровий облік земель, відбивають кондомініум як специфічний різновид нерухомості. В даному випадку контекст розвитку відносин власності представляється низкою законодавчо-нормативних та інструктивно-методичних актів стосовно статусно-правових, територіальних-просторових, фізичних та функціональних характеристик об'єктів нерухомості, кожний з яких з певними параметрами офіційно визнається, фіксується та реєструється органами державної влади.

Особлива увага такими дослідниками як Кучеренко В.Р., Заєць М.А., Захарченко О.В., Сментина Н.В., Улибіна В.О. [5] приділяється презентації ринку нерухомості. Адже його поточне функціонування відбиває, з одного боку, рівень соціально-економічного розвитку нації у форматі товарних ринкових пропозицій, а з іншого – показує ефективність державної регуляторної політики щодо управління відносинами власності в цілому та нерухомістю зокрема. Ринок при цьому виступає не тільки як місце зустрічі покупця і продавця, а й своєрідного управителя, керівна функція якого полягає у визначенні обсягів, асортименту, якості та ціни щодо виробництва та купівлі-продажу об'єктів нерухомості.

Виокремлення ринку об'єктів нерухомості слушно подається в розрізі відповідного понятійного апарату, функцій, особливостей, видів, суб'єктів та як інтегрована ринкова категорія. Наукова ґрунтовність такого підходу зумовлюється тим, що ринок нерухомості найбільш адекватно віддзеркалює існуючий рівень розвитку відносин власності та показує їх поточні та стратегічні перспективи. Бо нерухомість, формуючи фундамент багатства кожної нації, складає більше половини світового багатства. Як наслідок, вченими робиться загалом справедливий узагальнювальний висновок: без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі.

Проте наведена при такому висновку аргументація, на зразок, інші види ринків (ринок праці, ринок капіталу, ринок товарів та послуг) для свого існування повинні мати або орендувати приміщення [5], не є достатньо переконливою, бо ринок як категорія є абстракцією, що відбиває уявне виділення найбільш суттєвих, основних ознак, сукупність яких характеризує певний клас економічних процесів та явищ. У них наявність приміщень не виступає в числі найсуттєвіших та основних ознак. Адже і ринкова, і неринкова економіка для свого функціонування в однаковій мірі потребує реальних приміщень й тих чи інших інфраструктурних елементів. Тому наявність приміщень, земельних ділянок та інших конкретних складників економічної дійсності не належать до найсуттєвіших ринкових ознак.

Спірним виступає й авторське визначення ринку нерухомості, що розглядається як сукупність відносин навколо операцій з існуючими об'єктами нерухомості. Вченими визнається, що ринок нерухомості також охоплює сферу вкладення капіталу в нові об'єкти нерухомості, а тому може відбивати комплекс відносин, що пов'язаний зі створенням нових об'єктів. Звідси ринок нерухомості визначається як сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості: створення нових або розвитку існуючих, купівлі-продажу, іпотеки, оренди тощо [5, с. 63].

Проте таке трактування ринку нерухомості є надзвичайно загальним і включає ознаки, що можуть бути притаманні операціям з нерухомістю як у ринковій, так і не в ринковій економіці. Те саме стосується сукупності відносин, які поєднують надзвичайно широкий спектр стосунків, зв'язків та взаємин в різних сферах життєдіяльності людей. Тому при визначенні ринку нерухомості варто виходити з таких трьох наступних положень. Перше стосується того, що ринок відбиває не будь-які відносини, а ті, які належать до економічної сфери. Друге стосується того, що операції з об'єктами нерухомості відбуваються в площині їх купівлі-продажу, а не всього можливого спектру дій, зокрема в частині створення нових або розвитку існуючих об'єктів нерухомості. Останні операції не належать до винятково ринкових через відсутність угоди на предмет купівлі-продажу. Третє стосується того, що в процесі ринкових процедур відбувається обмін, зміст якого відбиває акт віддавання та отримування на томість від когось бажаного об'єкта.

До особливих рис сучасного ринку нерухомості належить віднести те, що діяльність його учасників орієнтується на існуючі та перспективні потреби споживачів, задоволення яких дозволяє гарантовано реалізувати вироблену продукцію та отримати наперед визначені обсяги доходу та прибутку. Виходячи з викладеного, сучасний ринок об'єктів нерухомості варто трактувати як сукупність економічних відносин у сфері обміну в зв'язку з процесами виявлення та задоволення потреб споживачів в об'єктах нерухомості, за результатами яких його учасники отримують соціально-економічний зиск, а суб'єкти права власності набувають можливостей здійснювати в подальшому щодо такої нерухомості володіння, користування та розпорядження.

Процес створення нерухомості має прикладний перебіг, характер якого в кількісному, якісному, асортиментному та ціновому вимірі в умовах ринкової економіки визначається попитом споживачів. Виявлення та задоволення потреб у сфері нерухомості слугує орієнтиром для планування та організації виробничо-господарської діяльності відповідних підприємств. В якості їх специфічних клієнтів, які пред'являють свої особливі вимоги як до продукції, так і умов її виробництва, також постають власні виробничі колективи та їх працівники, а також контактні аудиторії та природне довкілля навколишнього середовища.

В умовах новітньої економіки ефективне виконання господарюючими суб'єктами створювальної місії значною мірою визначається системою чинників макро- та мікросередовища, до числа провідних з яких належить державна регуляторна політика в сфері управління нерухомістю. Рушійною силою при цьому виступає людський капітал, який, з одного боку, є складовою вертикально-ієрархічної управлінської системи, що формує умови для виробничо-господарської діяльності, а з іншого – забезпечує підприємницькі горизонтально-мережні структури інноваційними продуктами та науковим супроводом. У даному разі кваліфікація та професіоналізм менеджерів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які реалізують державну політику у сфері прав власності на нерухомість, а також науковців та фахівців-суб'єктів господарювання, які здійснюють науково-прикладні та польові ринкові дослідження, а також безпосередньо керують виробництвом та збутом продукції,

виступають формою інтелектуальної власності, яка обслуговує процес управління нерухомістю.

Висновки. 1. Належність до нерухомості визначається національним законодавством. В Україні нерухомим майном визнаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Режим нерухомості поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Визнається нерухомістю також підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку або інше позначення та інші права.

2. Має місце можливість трансформації нерухомого у рухоме майно, а також зворотний процес. Залежні від суб'єктивного чинника трансформації нерухомості та взаємозв'язок останньої з розвитком відносин власності об'єктивно ускладнюють управління нерухомістю в частині її володіння, користування та розпорядження.

3. Ефективне управління нерухомістю потребує надійного науково-економічного супроводу державної регуляторної політики щодо спрямування вертикально-ієрархічної управлінської системи на розвиток горизонтально-мережних структур, про-

відною рушійною силою яких виступає інтелектуальна власність, покликаної збалансовувати інтереси споживачів, виробників нерухомості, соціуму, природного середовища.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, NN 40-44, ст. 356
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 51, ст. 553.
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.: ВТФ «Перун», 2004. – 1440 с.
4. Глобальні трансформації і стратегії розвитку: монографія / О.Г. Білорус, Д.Г. Лук'яненко [та ін.]. – К.: ICEMB, 1998. – 416 с.
5. Оцінка та управління нерухомістю [Навчальний посібник] / Кучеренко В.Р., Заяць М.А., Захарченко О.В., Сментина Н.В., Улибіна В.О. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 279 с.
6. Краткий политический словарь / Аба-ренков В.П., Абова Т.Е., Аверкин А.Г. и др.; Сост. и общ. ред. Л.А. Оника, Н.В. Шишлина. – 6-е изд., доп. – М.: Политиздат, 1989. – 623 с.
7. Власність у сільському господарстві / Юрчишин В.В., Онищенко О.М., Саблук П.Т. та ін.; За ред. Юрчишина В.В., Саблука П.Т. – К.: «Урожай», 1993. – 352 с.