

**Тимощик Л. П.**, кандидат економічних наук, учений секретар Науково-дослідного центру судової експертизи з питань інтелектуальної власності Міністерства юстиції України, судовий експерт, оцінювач, м. Київ, Україна

**ORCID:** 0000-0002-7695-2169

**e-mail:** mopof@ukr.net

### **Оцінка майна в системі управління власністю: аналіз концептуальних проблем**

**Анотація.** Висвітлено важливість оцінки майна в процесі управління власністю, представлено огляд використання процедури оцінки майна в управлінні власністю. Представлено деякі негативні тенденції розвитку управління майном. Визначено основні підходи до оцінки майна в Україні – витратний, порівняльний і дохідний.

Проаналізовано концептуальні проблеми, пов'язані з процесом оцінки майна, і висвітлено причини їх існування. Відзначено проблеми законодавчого характеру і представлено їх огляд. Зроблено розгляд зв'язку оцінки майна та розвитку інфраструктури. Виявлено небезпеки для малого бізнесу і проведено їх аналіз. Представлено деякі позитивні тенденції в розвитку і вдосконаленні оціночної діяльності. Відзначено небезпеку монополізму та недостатніх гарантій збереження конституційних прав для ефективного управління майном. Визначено пріоритетні напрямки покращення ситуації.

**Ключові слова:** оцінка майна; оцінка управління власністю; механізм оцінки майна; малий бізнес; право користування нерухомістю.

**Tymoshchuk Liliia**, Ph.D. (Economics), Scientific Secretary of the Research Center for Forensic Examination on Intellectual Property of the Ministry of Justice of Ukraine, Kyiv, Ukraine

### **Property Valuation in the Property Management System: Analysis of Conceptual Problems**

**Introduction.** Today, significant property assets in the form of real estate and land are in the possession of Ukraine. To make a profit from property requires an effective management system, an important tool of which is the assessment of property value.

**Purpose.** The main purpose of the article is to consider the obstacles to the development of property valuation as one of the tools of property management. The article also explores the peculiarities of the development of Ukrainian legislation in the field of property valuation and management, presents general recommendations for the development of the property procedure.

**Results.** The author identifies eleven conceptual problems of use and development of property valuation in the property management system. Among the most important is the lack of detailed legislative and procedural support of the property valuation procedure, in particular - the lack of a register of state property (both functionally real estate and unfinished), insufficient regulation of land and property legislation. Insufficient guarantees of observance of the rights to possession and use of property (real estate) are considered as obstacles to the growth of the role of small and medium business, and as a negative trend in the lives of people in the temporarily occupied territory. The influence on the development of property valuation of such market characteristics as competitiveness and lack of free competition, which contribute to the determination of the final value of property such factors as monopoly and government decisions, is analyzed.

**Conclusions.** The process of property valuation occupies a significant place in the process of effective property management, but in our country this procedure is still developing. The author emphasizes that a fair and objective assessment requires, above all, respect for constitutional rights and guarantees in the field of property. The second priority area for improvement is the formation of an integrated and complete legal framework in the areas of property management and land law, the creation of a complete register of all state-owned real estate. It is recommended to pay attention to the need to study the impact of the market on the final valuation.

**Keywords:** property valuation; property management valuation; property valuation mechanism; small business; real estate use right.

**JEL Classification:** C13, D 23, H 82, K11, R10.

**Постановка проблеми.** Нові тенденції в соціально-економічному та політичному житті України спричинили зміни в управлінні загальнодержавним, комунальним майном та майном приватної власності, що ґрунтуються на оцінці ринкової вартості цього майна.

Держава понад 20 років формувала приватний сектор за допомогою приватизації державної власності та роздержавлення. Проте й після цих

масових процесів лишилося багато загальнодержавної та комунальної власності. Попри те, що на органи управління покладена відповідальність за його ефективне використання цієї власності та встановлення її об'єктивної вартості на ринку, ця оцінка не стала важливою складовою в управлінні державним майном та майном територіальних громад. Так, брак ринкової оцінки нерухомості робить неможливим збільшити активи

підприємств та їх капіталізацію. Особливо гостро це питання відчутне у сфері оцінки землі. Відсутність оцінки призводить до подальшої некерованості майном організацій, до відмови державних органів від ефективного управління майном і до складнощів у створенні бюджетів державного та місцевих рівнів.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** В основу написання даної статті покладені наукові доробки О. Кравцова, З. Варналія, Т. Васильціва, О. Дічек, К. Посилаєва, В. Посилаєва, С. Шерстюка, С. Слободянюк, Н. Статівка. Варто підкреслити, що в науковій літературі відсутні комплексні дослідження теоретичних підходів до визначення та узагальнення концептуальних проблем оцінки майна в системі управління власністю.

**Формулювання цілей дослідження.** Головною метою статті є розгляд перешкод на шляху розвитку процедури оцінки майна як одного з інструментів управління власністю. У статті автором також досліджуються особливості розвитку українського законодавства у сфері оцінки та управління майном, представлено загальні рекомендації щодо розвитку процедури майна.

**Виклад основних результатів дослідження.** Під час економічних реформ держава прагнула створити такі умови, коли існуватиме власник, який виборюватиме право на цю власність, і буде ефективно нею управляти. Зараз часто розв'язують проблеми в керуванні власністю саме ті, хто свою власність не заробили, а отримали завдяки владним посадам. Таким чином, це нерідко викликає суперечки та конфлікти між юридичними власниками й менеджерами, які здійснюють управління майном власників, а інколи до перерозподілу власності.

Дуже часто відбувалося нездорове банкрутство зазвичай успішних чинних підприємств. У цивілізованих країнах процедура банкрутства підприємств відбувається в рамках закону, а саме як інструмент санації ринку, для оздоровлення підприємств за допомогою підвищення ролі, збільшення ефективності використання майна. У вітчизняній практиці механізм банкрутства підприємства – початок перерозподілу і розграбування власності. Групи так званих конкурсних керуючих, які спеціалізуються виключно на створенні фіктивних банкрутств підприємств, що мають для них особливу цінність, реалізують таку схему спільно з представниками корумпованої судової системи, ліцензійних органів тощо.

До факторів, які лежать в основі банкрутства, відносять: недбалість – 2%, зловживання – 1,5%, лиха – 0,9%, професійна некомпетентність – 93,1%, інші – 2,5% [7].

Крім того, існує ще один бік управління власністю. Її ефективність використання визначається ефективністю економіки загалом, що окреслює інвестиційну привабливість власності. Такі процеси мають вплив на процес оцінки майна, проте не

безпосередній, а в контексті розвитку економіки, адже оцінка майна здійснюється з урахуванням поточної вартості майна на момент продажу, оренди чи іншого правочину з нерухомістю. Таким чином, постає гостра проблема щодо часових параметрів дійсності результатів оцінки. Якщо брати до уваги фактори, якими характеризувалась економіка держави протягом останніх 7 років, мається на увазі валютні коливання та відповідну реакцію ринку, результати оцінки майна досить швидко втрачали свою об'єктивність.

Якщо звернутися до зарубіжного досвіду, оцінка вартості майна підприємства – це не лише встановлення його продажної ціни, коли згідно з угодою купівлі-продажу власність переходить до іншого власника. У ході глобалізації, коли відбувається злиття та поглинання компаній, процеси кредитування та страхування майна вимагають вірогідної ринкової оцінки власності, яка складається на конкурентному ринку. Визначення ринкової вартості майна дає змогу господарюючим суб'єктам оцінити ефективність управління цим майном, що в національній оціночній практиці практично не досліджено на теоретичному рівні і не використовується на практичному.

Широко застосовуватися оцінка майна почала під час роздержавлення і приватизації державних підприємств. Проте процеси останніх років, які характеризувались великою кількістю злиття і поглинання, псевдобанкрутств, заволодінь чужої власності, псевдоприватизації значно знівеливали оціночну діяльність як об'єктивну сторону визначення ринкової вартості майна.

На перших етапах приватизації дуже часто приймалася змінена балансова вартість майна, впроваджувався витратний підхід до ринкової оцінки майна. За допомогою цього можна було одержати дійсну оцінку вартості підприємств, установ, організацій, бізнес-структур, промислових комплексів тощо.

На сьогодні, щоб отримати достовірну оцінку майна, крім витратного підходу як традиційного, більшого поширення стосовно оцінки набули порівняльний і дохідний підходи. Подібна практика характерна й для багатьох країн Західної Європи. Але треба зазначити, що застосування таких підходів ринкової оцінки на сучасному економічному етапі спричиняє низку складнощів, зумовлює ускладнення щодо їх застосування, а це гальмує інтеграцію національної економіки в Європейський бізнес простір.

Концептуальними проблемами в досліджуваному контексті на сьогодні залишаються такі:

По-перше, нечіткість законодавства та процедур у сфері управління власністю. Управління власністю проводиться здебільшого рішеннями адміністрації. При цьому бракує дієвих гарантій щодо

недоторканності власності, проти корупції та недосконалостей податкової системи.

По-друге, донині не утворено повний реєстр нерухомості, що перебуває у власності держави і в управлінні територіальної громади. Крім того, відповідно до нормативно-правових актів найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності; неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення; недосконалість державного управління земельними ресурсами, недосконалість механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [1; 6]. Як вважає Н. Статівка, в Україні відсутній перспективний прогноз розвитку земельних відносин, чітко не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Не завершено введення у повному обсязі в економічний обіг земельних ділянок та прав на них, низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, причиною чого виступає недосконалість системи регулювання земельних відносин тощо [11]. Це не дає змоги розмежувати власність і через це контролювати грошові потоки стосовно використання різної власності. Отже, не дає можливості складати дійсні прогнози надходження коштів до бюджетів різних рівнів. В даному контексті ми цілком підтримуємо позицію С. Слободянюка, що основна мета інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно ґрунтується на закріпленні («цементуванні») міцної системи обороту нерухомості [10, с. 302].

По-третьє, брак системи ринкової оцінки об'єктів нерухомості та чіткого визначення прав користування нерухомістю. Такий стан справ провокує заниження вартості майна, неповне одержання рентних платежів від здавання в оренду державного майна та майна територіальної громади, спричиняє корупцію. При цьому варто підтримати українських вчених, які слушно зауважують, що у процесі оцінки під нерухомістю розуміють будови (будівлі, споруди) і земельні ділянки, розташовані як під цими об'єктами, так і окремо. Водночас при визначенні собівартості нерухомості у цьому випадку враховується не тільки економічне поняття нерухомості, а і юридичний аспект питання, тобто право власника на володіння, розпорядження і користування даним об'єктом, оцінка і зміна кожного з цих прав, тому що вони по-різному впливають на вартість нерухомості [9, с. 184-185].

По-четверте, права держави як власника великої кількості нерухомості виконуються такими органами влади: муніципальними та регіональними. Здебільшого їхня діяльність не пов'язана між собою. Відповідно єдиним підходом в оціночній діяльності має бути ринкова оцінка землі та відповідне їй методичне забезпечення. Ринкова оцінка – це оцінка

ринкової вартості майна, а також інших об'єктів цивільних прав, щодо яких законодавством встановлена можливість їх участі у цивільному обороті. Ринкова оцінка встановлює найбільш ймовірну ринкову вартість, відповідно до якої даний об'єкт може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, володіючи всією необхідною інформацією, а на величину вартості угоди не впливають зовнішні чинники.

По-п'яте, багато об'єктів незавершеного будівництва не включено до ринкового обігу та втрачає свою інвестиційну привабливість. Об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом з особливим правовим статусом, оскільки має ряд ознак, за якими він відрізняється від об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці. Законом України «Про іпотеку» визначено, що об'єктом незавершеного будівництва є об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Майже аналогічні за своїм змістовним навантаженням визначення містяться у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 № 461 «Про затвердження Класифікатора державного майна», відповідно до яких об'єктами незавершеного будівництва є, зокрема будівлі, споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти. Відсутність можливості використання об'єкта незавершеного будівництва за призначенням, задля якого він будується, не позбавляє особу, яка здійснює його будівництво, звернутися за проведенням державної реєстрації права власності на такий об'єкт. Так, відповідно до частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Залежно від форми власності на об'єкт незавершеного будівництва законодавством можуть встановлюватися відповідні обмеження. Наприклад, Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» визначаються особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, об'єкти незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації, а також відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності [3].

По-шосте, розвиток земельного законодавства поступається розвитку іншим галузям законодавства, що займаються обігом нерухомості, у результаті чого використання земельних ділянок та розташованих на

них об'єктів нерухомості часто відбувається не в правовому полі.

По-сьоме, брак інфраструктури. У цивілізованих країнах з високим рівнем ринкової економіки широко представлені приватні елементи інфраструктури економіки: приватні електромережі, шляхи, транспорт, житлово-комунальне господарство. Велика кількість інфраструктурної сфери в нашій державі не входить до ринкових відносин, до купівлі-продажу нерухомості.

По-восьме, вкрай складною справою є втілити в життя права на власність у малому і середньому бізнесі. Нелегкі умови для діяльності, а саме складні не тільки купівля, а й оренда офісів та виробничих приміщень. Також ускладнена купівля й тих приміщень, які орендувалися багато років і які можна було б викупити у власність. Є й інша сторона даних проблем – це протиправні діяння, направлені на незаконне заволодіння власністю. Так, за даними Українського союзу промисловців і підприємців, в країні діє 35-50 спеціалізованих рейдерських груп, що складаються з досвідчених юристів і економістів. Кількість рейдерських атак в рік перевищує 3000, а їх результативність складає понад 90%. Збитки від рейдерських захоплень оцінюється в 3-5 млрд дол. США щорічно [5].

Крім вищенаведених складнощів, існують й інші проблеми, з якими доводиться мати справу сучасному малому бізнесу. В Україні у порівнянні з іншими країнами число видів робіт, які підлягають ліцензуванню, значно вище. Зокрема, число ліцензійних видів діяльності у сфері будівництва обчислюється сотнями. Для порівняння у Польщі в цій сфері ліцензують лише 6 видів діяльності. Окремою складною проблемою для фірм, що проводять імпорتنі операції, є взаємодія з митною службою тощо.

Варто зазначити й позитивні тенденції, які позитивно сприятимуть вдосконаленню оціночної діяльності. Зокрема, ведеться активна діяльність щодо реформування державної політики регулювання підприємницького сектору, позитивним наслідком чого стали удосконалення дозвільних процедур і реєстрації (у т. ч. електронної) речових прав на майно, спрощення процедур відкриття та закриття бізнесу, одержання адміністративних послуг, звуження прямого адміністративного державного контролю за діяльністю суб'єктів господарювання та реформування сфери надання адміністративних послуг, пом'якшення податкового тиску, розвиток інфраструктури для надання суб'єктам підприємництва фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, науково-технологічної, консультативної, маркетингової, кадрової та освітньої підтримки та, відповідно, покращення місця України у рейтингу легкості ведення бізнесу Світового банку [14]. В рейтингу «Doing Business-2020» Україна поліпшила позицію на 7 пунктів і посіла 64 місце з-

поміж 190 країн світу за сприятливістю умов для підприємницької діяльності.

По-дев'яте, відсутність достатніх гарантій у галузі нерухомості. Країни Заходу з постіндустріальною економікою наприкінці ХХ сторіччя здійснили значний прорив у сфері забезпечення людини правами та свободами. Останнім десятиліттям здебільшого це відбулося і в нашій країні.

По-десяте, брак вільної конкуренції, яка є підґрунтям вільного ринку. Як відзначали класики економічної науки, коли немає вільної конкуренції, ціна на товари, власність (майно) формується під впливом таких чинників, як монополізм, владні рішення тощо. Через це бракує нормальної економічної оцінки нерухомості. Тому всі рішення та відносини у сфері власності значно ускладнюються. Відповідно до розділу 3 Закону України «Про засади державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційна стратегія) на 2014-2017 роки» від 14.10.2014 р. № 1699 «подолати корупцію в приватному секторі можливо лише шляхом комплексного розв'язання проблем, наявності політичної волі для розмежування бізнесу та влади, реалізації реформ у публічному секторі, зокрема адміністративної реформи (обмеживши насамперед можливості чиновників для зловживання владними повноваженнями), здійснення дерегуляції підприємництва, забезпечення вільної конкуренції та дії антимонопольних правил, проведення реформи судових та правоохоронних органів, зниження рівня корупції на публічній службі. З іншого боку, держава повинна налагодити партнерство з бізнесом, стимулюючи його до використання альтернативних корупційних моделей поведінки та надаючи йому в цьому всебічну підтримку» [2].

Вітчизняний монополізм, що існує на сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки, особливо виявляє себе у галузі нерухомості. У результаті цих відносин, врешті-решт, гальмується економічне зростання. Тому проблемне питання вільної конкуренції і встановлення ринкової ціни на нерухомість є вкрай актуальною.

Водинадцятье, єдиною гарантією збереження демократичного устрою є забезпечення громадян нашої країни власністю. Насправді олігархам та бізнесменам вищого рангу, на жаль, легше домовитися з владою. Вони, як і сама влада, ніколи не тяжіють до демократії. В умовах авторитарного режиму легше керувати власністю і людьми. Демократії прагнуть пересічні громадяни, якщо до того ж мають власність.

**Висновки.** Отже, з огляду на досягнення в галузі ринку нерухомості, в нашій країні через вищезазначені причини є багато підстав для змін щодо управління майном. Висвітлено одинадцять концептуальних проблем використання та розвитку оцінки майна в системі управління власністю. Серед найвагоміших зазначено відсутність детального

законодавчого і процедурного супроводження процедури оцінки майна, не сформованість реєстру державного майна (як функціонально діючих об'єктів нерухомості, так і недобудованих), недостатню урегульованість земельного та майнового законодавства. Розглянуто недостатні гарантії дотримання прав на володіння та використання власності (нерухомості) як перепони на шляху росту ролі малого та середнього бізнесу і негативну тенденцію в житті людей на тимчасово окупованій території. Проаналізовано вплив на розвиток оцінки вартості майна конкурентоспроможності і браку вільної конкуренції, які привносять в визначення кінцевої вартості майна такі фактори, як монополізм та владні рішення.

Процес оцінки вартості майна займає значне місце в процесі ефективного управління власністю, але в нашій державі ця процедура все ще розвивається. Наголошено, що для справедливої та об'єктивної оцінки потрібно, перш за все, дотримання конституційних прав і гарантій у сфері власності.

Другим пріоритетним напрямом покращення визначається становлення цілісної та повної законодавчої бази в галузях управління власністю та земельного права, створення повного реєстру всіх державних об'єктів нерухомості. Рекомендовано звернути увагу на необхідність досліджень впливу ринку на кінцеву оцінку вартості.

Можливості інституту незалежної оцінки і його значущість у становленні ринкових відносин та у реформуванні управління державним майном та майном територіальної громади накладають на всіх учасників оціночної діяльності серйозні зобов'язання.

Пропозиція автора щодо вдосконалення державного регулювання оціночної діяльності та її включення до системи управління майном у комплексі з низкою пропозицій щодо використання ринкової оцінки при оренді та продажу загальнодержавного і комунального майна буде сприяти розв'язанню насущного завдання вдосконалення управління державною власністю в сучасній українській економіці.

#### Література:

1. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 р. № 743-р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-p> (дата звернення 14.09.2020).
2. Про засади державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційна стратегія) на 2014-2017 роки : Закон України від 14.10.2014 № 1699. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1699-18> (дата звернення 14.09.2020).
3. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, схвалені колегією Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р. URL: <http://www.drsv.gov.ua/show/10061> (дата звернення 14.09.2020).
4. Варналій З., Васильців Т. Щодо пріоритетних завдань удосконалення політики розвитку малого підприємництва в Україні : аналітична записка. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1455> (дата звернення 14.09.2020).
5. Дічек О. Рейдерство в Україні: реалії ринкової економіки або економічний тероризм? URL: <http://pr-z.com.ua/node/6630> (дата звернення: 14.09.2020).
6. Концепція розвитку земельних відносин в Україні. *Землепорядний вісник*. 2008. № 2. С. 63-66.
7. Кравцова О. Дослідження ознак фіктивного банкрутства у міжнародній практиці та в Україні. *Культура народів Причорномор'я*. 2011. № 215. С. 72-76.
8. Літошенко О. Правовий режим майна державних і комунальних підприємств. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 1. С. 96-99.
9. Посилаєва К. Оцінка нерухомості: теорія, методи, проблеми. *Вісник Таврійського агротехнологічного університету*. 2013. № 2. С. 184-189.
10. Слободянюк С. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі. *Держава і право*. 2013. № 52. С. 298-303.
11. Статівка Н. Інституційні особливості державного регулювання розвитку земельних відносин в Україні. *Збірник наукових праць «Актуальні проблеми державного управління»*. 2010. 1 (37). С. 8.
12. Тимошик Л. П. Аналіз концептуальних проблем оцінки майна в системі управління власністю. *Modern Economics*. 2019. № 18(2019). С. 208-212. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V18\(2019\)-31](https://doi.org/10.31521/modecon.V18(2019)-31).
13. Тимошик Л. П. Загальнотеоретичні підходи до вдосконалення організаційно-економічного механізму оцінки ефективності управління майном держави. *Modern Economics*. 2020. № 20(2020). С. 267-271. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V20\(2020\)-41](https://doi.org/10.31521/modecon.V20(2020)-41).
14. Doing Business. URL: <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020>.

#### References:

1. Cabinet of Ministers of Ukraine (2009). On approval of the Concept of the State target program of development of land relations in Ukraine for the period till 2020 (Decree No. 743-p, June 17). Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-p> [in Ukrainian].
2. Verkhovna Rada of Ukraine (2014). On the principles of state anti-corruption policy in Ukraine (Anti-Corruption Strategy) for 2014-2017 (Act No. 1699, October 14). Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1699-18> [in Ukrainian].
3. State Registration Service of Ukraine (2012). Methodical recommendations on state registration of ownership of the object of unfinished construction (December 12). Retrieved from <http://www.drsv.gov.ua/show/10061> [in Ukrainian].
4. Varnaliy, Z. & Vasylytsiv, T. (2012). On the priority tasks of improving the policy of small business development in Ukraine. Retrieved from <http://www.niss.gov.ua/articles/1455> [in Ukrainian].

5. Dichek, O. Raiding in Ukraine: the realities of a market economy or economic terrorism? Retrieved from <http://pr-z.com.ua/node/6630> [in Ukrainian].
6. The concept of land relations development in Ukraine. *Land Management Bulletin*. 2008, 2, 63–66 [in Ukrainian].
7. Kravtsova, O. (2011). Research of signs of fictitious bankruptcy in international practice and in Ukraine. *Culture of the peoples of the Black Sea region*, 215, 72-76 [in Ukrainian].
8. Litoshenko, O. (2020). Legal regime of property of state and communal enterprises. *Legal scientific electronic journal*, 1, 96-99 [in Ukrainian].
9. Posilaeva, K. (2013). Real estate appraisal: theory, methods, problems. *Bulletin of the Tavriya Agrotechnological University*, 2, 184–189 [in Ukrainian].
10. Slobodyanyuk, S. (2013). The place and role of the institute of state registration of real rights to immovable property in the legal system. *State and law*, 52, 298–303 [in Ukrainian].
11. Stativka, N. (2010). Institutional features of state regulation of land relations in Ukraine. *Collection of scientific works "Actual problems of public administration"*, 1 (37), 8 [in Ukrainian].
12. Tymoshchuk, L. (2019). Analysis of Conceptual Problems of Property Assessment in the Property Management System. *Modern Economics*, 18(2019), 208-212. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V18\(2019\)-31](https://doi.org/10.31521/modecon.V18(2019)-31).
13. Tymoshchuk, L. (2020). General theoretical approaches to improving the organizational and economic mechanism of assessing the efficiency of state property management. *Modern Economics*, 20(2020), 267-271. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V20\(2020\)-41](https://doi.org/10.31521/modecon.V20(2020)-41).
14. Doing Business. Retrieved from <https://www.doingbusiness.org/en/reports/global-reports/doing-business-2020>.



Ця робота ліцензована Creative Commons Attribution 4.0 International License