

УДК 332.2:332.3

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,

Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

Т. М. Прядка,

к. е. н., доцент, Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6179-0128>

Н. О. Капінос,

к. е. н., доцент, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9354-5311>

Н. А. Третяк,

к. е. н., старший дослідник, Інститут демографії та проблем якості життя НАН України

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7602-8606>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.5.3

КОНЦЕПЦІЯ ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ "ПРО ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ"

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Sumy National Agrarian University

T. Priadka,

PhD in Economics, Associate Professor, Bila Tserkva National Agrarian University

N. Kapinos,

PhD in Economics, Associate Professor, Sumy National Agrarian University

N. Tretiak,

PhD in Economics, Senior Researcher,

Institute for Demography and Life Quality Problems of the National Academy of Sciences of Ukraine

CONCEPT OF THE DRAFT LAW OF UKRAINE "ON LAND USE PLANNING"

У статті обґрунтовано, що реалізація авторської концепції розвитку системи землепорядкування як інституції обумовлює зміни моделі інституціонального (в тому числі землепорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування. Запропонована авторська модель інституціонального (в тому числі землепорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування за парадигмою "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка", яка дозволяє залучити в економічні відносини природні активи землі, здійснювати їх облік та оцінку вартості. Для викладення концептуальних положень нової редакції проекту закону України "Про землепорядкування" систематизовано чіткі терміни та їх визначення, які повинні бути застосовані у законі. Зокрема сформульовано 70 визначень термінів. Введено нові терміни визначень "земля", "система землепорядкування", "територіально-просторове планування розвитку землекористування", "внутрішньо-функціональне землепорядкування", "екосистемні активи землепорядкування", "Активи екосистем землекористування", "Землепорядний процес", "Екологічні активи землекористування", "Екологічний каркас системи землекористування", "Область екосистемного обліку землекористування", "Стале (збалансоване) землекористування, та інші. Запропоновано структуру і зміст розділів та статей проекту закону "Про землепорядкування", зокрема, розділ "Загальні положення" містить 9 статей, розділ "Повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землепорядкування" містить 13 статей, розділ "Організація і регулювання землепорядкування" містить 26 статей, розділ "Планування використання і охорони земель" містить 13 статей, розділ "Територіально-просторове планування розвитку землекористування" містить 10 статей, розділ "Землеустрій" містить 31 статтю, розділ "Внутрішньо-функціональне землепорядкування" містить 9 статей.

The article substantiates that implementing the author's concept of the development of the land use planning system as an institution entails changes in the institutional (including land use planning) process of forming land relations and the land use system. The author's model of the institutional (including land use planning) process of forming land relations and the land use system is proposed according to the paradigm of "space — territory — land use system — land use regime — land plot", which enables the integration of natural assets of the land in economic relations, carrying out their accounting and valuation. To set out the conceptual provisions of the new version of the draft law of Ukraine's "On Land Use Planning," clear terms and their definitions have been systematized, which must be applied in the law. In particular, 70 definitions of terms have been formulated. New definitions of "land", "land use planning system", "territorial and spatial planning of land use development", "internal-functional land use planning", "ecosystem assets of land use planning", "Assets of land use ecosystems", "Land use planning process", "Ecological assets of land use", "Ecological framework of the land use system", "Area of ecosystem accounting of land use", "Sustainable (balanced) land use", and others have been introduced. The structure and content of the sections and articles of the draft law "On Land use Planning" are proposed, in particular, the section "General Provisions" contains 9 articles, the section "Powers of state authorities and local self-government bodies in the field of land use planning" contains 13 articles, the section "Organization and regulation of land use planning" contains 26 articles, the section "Planning of land use and protection" contains 13 articles, the section "Territorial and spatial planning of land use development" contains 10 articles, the section "Land use organization" includes 31 articles, the section "Internal functional land use planning" contains 9 articles.

Ключові слова: землевпорядкування, планування використання і охорони земель, землеустрій, землекористування, землевпорядна документація.

Key words: land use planning, land use and protection planning, land use organization, land use, land use planning documentation.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Необхідність розроблення нової редакції закону України "Про землевпорядкування" нами обґрунтувалося у дослідженні "Трансформація закону України "Про землеустрій": проблеми і перспективи" [1]. Зокрема, було обґрунтовано, що трансформація закону "Про землеустрій" має бути заснована на концепції "новітнього землевпорядкування", яка передбачає перехід існуючої методології землевпорядного проектування "земельна ділянка — режим її використання — землекористування як сукупність земельних ділянок — територія" до новітньої — "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка". Термін "новітнє землевпорядкування" включає знання щодо конституційної вимоги "особливої охорони земель" і "сталого (збалансованого) землекористування" які виражаються через категорію "відтворення земельних та інших природних благ", яка розуміється в широкому розумінні як триєдиний процес, що включає: "відновлення (охорону) екологічних систем землекористування" — "експлуатацію земельних та інших природних ресурсів" — "розумне землегосподарування".

Деталізований основний зміст землеустрою, що впливає із приведеної концепції системи землевпорядкування як інституції описаний у праці "Трансформація закону України "Про землеустрій": проблеми і перспективи" [1]. Зокрема, було обґрунтовано, що трансформація закону "Про землеустрій" обумовлено тим, що:

— основи системи землевпорядкування повинні включати: 1) планування використання і охорони земель та інших природних ресурсів; 2) територіально-просторове планування розвитку сталого (збалансованого) землекористування; 3) землеустрій як правовий захід та землевпорядні дії щодо формування меж земельних ділянок та землеволодінь і землекористувань як земельних масивів, власності на землю та режиму землекористування; 4) внутрішньо-функціональне землевпорядкування як захід та землевпорядні дії щодо функціонального визначення складу угідь, організації сівозмін та землевпорядної інфраструктури облаштування, встановлення обмежень у використанні земель тощо у межах землеволодінь і землекористувань; 5) формування документів щодо внесення інформації до земельного кадастру;

— виникла необхідність розширення (визначення) об'єктів територіально-просторове

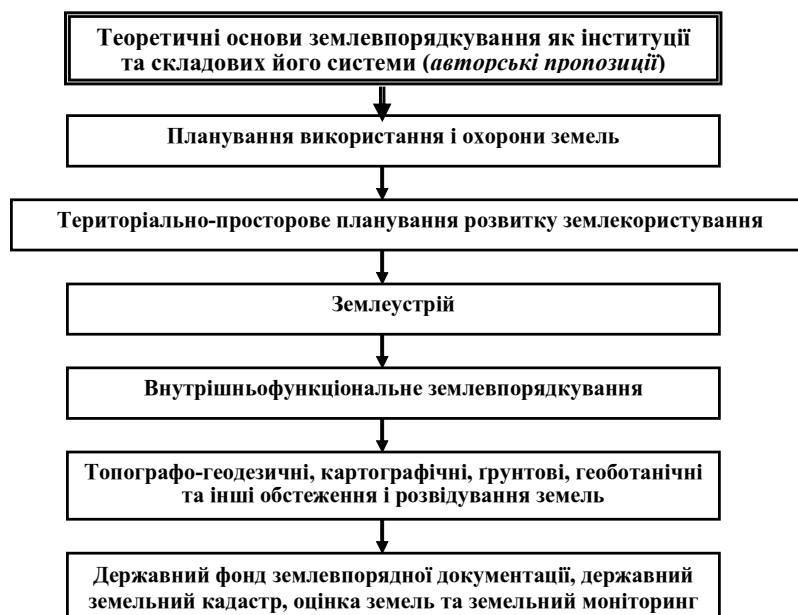


Рис. 1. Логічно-змістовна модель авторської концепції розвитку системи землевпорядкування як інституції

планування розвитку землекористування, землеустрою та внутрішньо-функціонального землевпорядкування;

— виникла необхідність регламентування здійснення зонування земель, в тому числі за типами (підтипами) землекористування і включення такого виду землевпорядних робіт до переліку;

— необхідно розширити термінологію у сфері землевпорядкування;

— не відображено в повному обсязі критерії "добровільного" та "обов'язкового" землеустрою і внутрішньофункціонального землевпорядкування, а також не є обов'язковою оцінка екологічної, економічної та соціальної ефективності планувальних та проектних рішень;

— питання фінансування розробки землевпорядної документації мають бути чітко регламентовані тощо.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Обґрунтування необхідності розроблення проекту закону України "Про землевпорядкування" та пропозицій щодо його концепції.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Зазначимо, що основні концепції розвитку системи землевпорядкування нами були сформульовані також у праці "Концепції і закономірності розвитку землеустрою в Україні" [2], зокрема:

— концепція розвитку системи землевпорядкування на засадах інституціонально-пове-

дінкової теорії, яка базується на парадигмі: перехід існуючої методології землевпорядного проектування "земельна ділянка — режим її використання — землекористування як сукупність земельних ділянок — територія" до новітньої — "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка";

— концепція геопросторового відображення земельного устрою та типів (підтипів) землекористування країни, що однозначно ідентифікується, в межах державних кордонів з метою забезпечення її сталого розвитку на основі суворого дотримання конституційних норм і положень, що відповідають принципам і механізмам правової держави, у тому числі стосовно її громадян та їх об'єднань;

— основна концепція землевпорядкування, як системи та інституції, ґрунтується на його рівневій організації з виявлення, оцінки та прогнозування параметрів стану земельних та інших природних ресурсів, організації земельного устрою та типів (підтипів) землекористування, що визначають можливості використання відповідних земельних угідь, земельних ділянок, їх груп та територій у вирішенні завдань просторового розвитку територій та сталого (збалансованого) розвитку їх землекористування.

Відповідно нами запропонована концепція системи землевпорядкування, складові якої приведено на рис. 1.

Реалізація авторської концепції розвитку системи землевпорядкування як інституції обу-



Рис. 2. Логічно-змістовна схема сутності моделей інституціонального (в тому числі землевпорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування

Джерело: [3].

мовляє зміни моделі інституціонального (в тому числі землевпорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування (рис. 2). Як видно із рис. 2 авторська модель інституціонального (в тому числі землевпорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування за парадигмою "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка" дозволяє залучити в економічні відносини природні активи землі, здійснювати їх облік та оцінку вартості.

Для подальшого викладення концептуальних положень нової редакції проекту закону України "Про землевпорядкування" необхідно спочатку сформулювати чіткі терміни та їх визначення, що будуть застосовуватись у законі. Зокрема:

Актив — це накопичений запас вартості, що приносить економічну вигоду або низку економічних вигод економічному власнику активу як наслідок володіння ним або використання його протягом певного періоду часу. Цей засіб дозволяє переносити вартість від одного звітного періоду до іншого.

Активи екосистем землекористування: суміжні простори певного типу екосистеми

землекористування, що характеризується певним набором біотичних та абіотичних компонентів, та їх взаємодія.

Антропогенні екосистеми землекористування: екосистеми, куди переважно впливає діяльність людини та у яких недосяжно не стабільний природний екологічний стан, а для підтримки нового стабільного стану знадобляться у майбутньому соціально-економічні втручання.

Внутрішньо-функціональне землевпорядкування — це врегульована нормами права діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів землекористування щодо територіально-функціонального впорядкування використання земель, яке полягає у розробленні та затвердженні землевпорядної документації, відповідно до якої здійснюється формування сталого (збалансованого) землекористування, визначення його режиму, удосконалення структури і розміщення земельних угідь та їх режиму використання, меліорації земель та земельних поліпшень адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання.

Види діяльності з охорони середовища екосистеми землекористування (земле— таприро-

доохоронні види діяльності) — це види діяльності, основною метою яких є запобігання, зниження та усунення забруднення та інших форм деградації екосистеми землекористування.

Деградація — це зміна стану активів середовища екосистеми землекористування, що знижує їхню здатність надавати широкий спектр екосистемних послуг, з урахуванням того, якою мірою ця здатність може зменшуватися за рахунок дій економічних суб'єктів, включаючи домашні господарства.

Деградація екосистеми землекористування: зниження вартості активу екосистеми за обліковий період, пов'язане із погіршенням стану активу екосистеми протягом цього облікового періоду.

Діяльність з управління землевпорядкуванням — це види діяльності (в тому числі інституціональної), основною метою яких є збереження та підтримання запасів природних ресурсів і, отже, запобігання їх виснаженню.

Дозволене використання земель — різновиди використання земель визначені на підставі землевпорядної документації, які характеризуються складом земельних угідь та функціональним використанням земель, обмеженнями (обтяженнями) у використанні.

Зацікавлені сторони проекту — це особи та організації, які представляють певні суспільні чи приватні інтереси, законні права та/або обов'язки яких може торкатися здійснення проекту землеустрою чи внутріфункціонального землевпорядкування, земельної консолідації або формування меж області екосистемного обліку землекористування.

Заходи із землевпорядкування — передбачені Загальнодержавною цільовою програмою використання та охорони земель, регіональними та місцевими програмами, землевпорядною документацією роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землевпорядкування з урахуванням вимог сталого (збалансованого) землекористування, цільового призначення земель, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів, цінності природних ресурсів.

Земля — це унікальний природний актив, що є простір, в якому протікають економічна діяльність і природні процеси, і в межах якого зосереджені активи навколишнього середовища та економічні активи.

Земельний покрив (Ґрунтово-рослинний покрив): спостережуваний фізичний і біологі-

чний покрив поверхні Землі, що також включає природну рослинність і абіотичні (неживі) поверхні.

Земельний устрій — система територіальної організації використання й охорони земель та інших природних ресурсів за природно-ресурсними, адміністративно-кадастровими, властіними та господарськими ознаками, й система земельних відносин між державою, територіальними громадами, громадянами і юридичними особами щодо забезпечення якості життя та екологічної й соціально-економічної безпеки населення.

Земельні ресурси — сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

Земельні поліпшення — зміна якісних характеристик земельної ділянки (землекористування) унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Земельна консолідація — це законодавчо регульована процедура, що проводиться державними землевпорядними органами та застосовується для коригування структури власності на землю у сільських районах шляхом комплексного перерозподілу земельних ділянок, який узгоджується з власниками та користувачами земельних ділянок, щоб скоротити їх фрагментацію, сприяти укрупненню землекористування сільськогосподарських підприємств та/або досягненню інших суспільних цілей, включаючи заходи щодо зменшення ерзії земель, їх іригації, відновлення природних об'єктів та будівництво інфраструктури тощо.

Землевпорядкування: це інституція та система соціально-економічного середовища, яка забезпечує порозуміння та керованість земельних відносин і просторової та інституціональної організації використання і охорони земель у цьому середовищі, опрацьовуючи та інтерпретуючи для землекористувачів, громадян та юридичних осіб інформацію про факти й явища формування об'єктів земельної власності, упорядкування використання та режиму використання і охорони земельних та інших природних ресурсів і функціонування відносин прав власності на землю та земельного капіталу. Інтерпретація фактів і явищ землевпорядкування здійснюється за допомогою специфічних

правових норм, методів, принципів та професійних суджень землепорядників

Землеустрій — це врегульована нормами права діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів землекористування і землепорядкування щодо формування територій адміністративно-територіальних одиниць, раціональної системи землеволодіння і землекористування суб'єктів господарювання, земельних ділянок та прав на них, режиму використання і охорони земель з урахуванням суспільних, державних, громадських і приватних інтересів.

Землепорядна діяльність — наукова, технічна, виробнича та управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землепорядкуванні.

Землепорядна документація — затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, інтегральної (екологічної, економічної та соціальної) ефективності альтернатив проектних рішень тощо.

Землепорядний процес — це врегульована законодавством діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів управління земельними ресурсами, землепорядників-виробничників за участю інших фізичних та юридичних осіб, спрямована на розроблення заходів та дій щодо регулювання земельних відносин, планування, організацію і адміністрування розвитку землекористування із використанням методів землепорядкування.

Землепорядник (інженер-землепорядник) — фахівець із кваліфікаційним рівнем, підтвердженим дипломом про вищу освіту із спеціальностей землепорядкування або геодезія та землеустрій.

Землекористування: процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно територіального комплексу відповідного ієрархічного рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин. Землекористування відображає як а) види діяльності, так і б) інституційні механізми, введені в даному ієрархічному рівні території з метою економічного виробництва або підтримки та відновлення екологічних функцій у галузі використання і охорони земель та земельних відносин.

Зонування земель — різновид територіально-просторового планування землекористування, унаслідок якого встановлюються вимоги щодо допустимих видів використання земельних та інших природних ресурсів та режиму землекористування у межах окремих функціональних зон. Зонування земель територіальних громад здійснюється за типами (підтипами) землекористування.

Економічні одиниці ("Інституційні одиниці") це економічна одиниця, яка здатна від свого імені володіти активами, приймати зобов'язання, брати участь в економічній діяльності та вступати в операції з іншими одиницями.

Екологічні активи землекористування: живі та неживі природні компоненти Землі, які разом складають біофізичне середовище, яке може приносити користь людству.

Екологічний каркас системи землекористування — єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування системи землекористування та відновлення земельних і інших природних ресурсів і біорізноманіття, підвищення природно-ресурсного потенціалу, збереження ландшафтного та біорізноманіття, об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони природного середовища екосистем землекористування і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні.

Екосистема землекористування: динамічний комплекс угруповань рослин, тварин і мікроорганізмів та їх неживого середовища в межах області екосистемного обліку землекористування, що взаємодіють як функціональні одиниці.

Екосистемні послуги землекористування: внесок екосистем землекористування у ті блага, що використовуються в економічній та іншій діяльності людини

Інституційна одиниця — це економічна одиниця, яка здатна від свого імені володіти активами, приймати зобов'язання, брати участь в економічній діяльності та вступати в операції з іншими одиницями.

Інтегровані технології — це технічні процеси, методи або знання, що використовуються у процесах землекористування, які забруднюють середовище землекористування меншою мірою та характеризуються меншою ресурсоемністю, ніж еквівалентні "нормальні" технології, що використовуються іншими землекористувачами. Їх використання завдає меншої шкоди навколишньому середовищу, ніж відповідні альтернативи.

Місткість екосистеми землекористування: стосується здатності екосистеми генерувати екосистемну послугу в поточних умовах та при поточному типі використання, але незалежно від потенційного впливу збільшення пропозиції цієї послуги на пропозицію іншої екосистемної послуги.

Природні екосистеми землекористування: екосистеми, що перебувають під впливом переважно природних екологічних процесів і характеризуються стійким екологічним станом, що зберігає цілісність екосистеми; стан екосистеми коливається в межах її природної мінливості.

Вихідний стан екосистеми землекористування: стан, з яким порівнюється минуле, сучасне та майбутнє стан екосистеми з метою оцінки відносної зміни з часом.

Вихідний рівень екосистеми землекористування: значення змінної у вихідному стані, з яким має сенс порівнювати минулі, дійсні або майбутні вимірювані значення змінної.

Консолідація земель сільськогосподарського призначення — це інтегрована система заходів із земельпорядно-правової організації території землекористувань (землеволодінь) шляхом об'єднання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), інших земельних ділянок, які парцелярно розміщені, у компактні земельні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земельних ділянок, а також земле- та природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, зокрема іригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що базується на засадах раціональності та еколого-економічної ефективності з метою уникнення черезсмужжя та забезпечення сталого (збалансованого) землекористування.

Контрольовані розширення/зменшення екосистеми землекористування: розширення/зменшення площі типу екосистеми завдяки прямій діяльності людини в екосистемі, включаючи незаплановані наслідки такої діяльності.

Область екосистемного обліку землекористування: географічна територія, на яку складається рахунок екосистеми землекористування. Область це основний компонент біосфери, який принципово відрізняється за організацією та функціонуванням екосистеми землекористування.

Основна просторова одиниця земельпорядкування: геометрична конструкція, що пред-

ставляє невелику просторову область екосистемного обліку землекористування.

Окремі активи екосистеми землекористування — це види активів у складі екосистеми землекористування, які можуть надати ресурси для використання в економічній діяльності. Вони включають землю, ґрунтові та водні ресурси, ресурси деревини, мінерально-енергетичні ресурси, гідробіоти та інші біологічні ресурси (за винятком ресурсів деревини та гідробіотів).

Планування використання і охорони земель — це врегульована нормами права діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання використання і охорони земель та інших природних ресурсів, яка полягає у розробленні та затвердженні земельпорядної документації, відповідно до якої здійснюється раціональна організація земельної території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання шляхом територіально-просторового планування сталого (збалансованого) землекористування з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті на їх основі відповідних рішень.

Показники стану екосистеми землекористування: змінні версії умовних змінних екосистем землекористування.

Потенціал екосистеми землекористування: здатність екосистеми землекористування генерувати екосистемну послугу при поточному стані екосистеми, управлінні та використанні, при максимальному рівні виходу або використання продукту, який не впливає на майбутню пропозицію тієї чи іншої екосистеми через цю екосистему.

Потенційна пропозиція екосистеми землекористування: стосується здатності екосистеми генерувати екосистемну послугу, без обмежень, пов'язаних з розглядом поточних моделей використання, але при цьому вимагаючи, щоб стан екосистеми не впливав.

Перетворення екосистем землекористування: ситуації, у яких у цьому місці відбувається зміна типу екосистеми, що тягне у себе чітке і постійне зміна екологічної структури, складу та функції, що, своєю чергою, відбивається у забезпеченні іншого набору екосистемних послуг.

Проект земельпорядкування — сукупність економічних, проектних і земельпорядно-правових та інженерно-технічних документів щодо обґрунтування заходів з земельпорядкування,

які передбачається здійснити за таким проектом.

Проект землеустрою з консолідації земель — це набір взаємопов'язаних документів, який визначає перерозподіл земель/земельних ділянок на території проекту земельної консолідації, затверджується всіма учасниками (у разі добровільної земельної консолідації) або встановленою законом кваліфікованою більшістю (у разі консолідації земель на мажоритарній основі) землевласників та затверджується компетентним державним органом. Проект землеустрою з консолідації земель є єдиною основою для реєстрації перерозподілених майнових прав.

Протяжність екосистеми землекористування (Масштаб екосистеми): розмір активу екосистеми землекористування.

Раціональне землекористування — це розумне використання земельних та інших природних ресурсів, і пошук методів, як можна оптимізувати землекористування, даючи земельним та іншим природним ресурсам можливість відновлюватися.

Робочий проект землепорядкування (земельних поліпшень) — сукупність економічних, проектних та інженерно-технічних документів з використання, відтворення, поліпшення та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

Розширення екосистеми землекористування: збільшення вартості активу екосистеми землекористування за проектом землепорядкування, пов'язане з покращенням стану активу.

Система землекористування — це форма організації суспільного відтворення процесів взаємодії суспільства, землі і природи, що історично склалася на певній території.

Система землепорядкування це комплекс взаємопов'язаних інституціональних процесів, заходів, дій, землепорядних розробок усіх рівнів (від масштабів країни до окремої земельної ділянки на найближчий період і подальшу перспективу), спрямованих на організацію використання і охорону земель.

Стан екосистеми землекористування: якість екосистеми землекористування, що вимірюється її абіотичними та біотичними характеристиками.

Стале землекористування — використання земель, що визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри

екологічних і соціально-економічних функцій територій, тобто не погіршується.

Стале (збалансоване) землекористування — землекористування яке відповідає тріаді складових сталого розвитку (екологічним, економічним та соціальним інтересам), що дозволяє задовольнити потреби сучасного покоління без шкоди для майбутнього та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій.

Структурні елементи екологічного каркасу системи землекористування -землекористування території екомережі, що відрізняються за своїми функціями та особливої охорони. До структурних елементів екологічного каркасу системи землекористування відноситься землекористування ключових, сполучних, буферних та відновлюваних територій екомережі та інше особливої охорони.

Схема планування використання та охорони земель — документація, що визначає концептуальні вирішення планування альтернатив раціонального використання та охорони земель та режиму землекористування із врахуванням екологічного каркасу системи землекористування, галузевих схем планування територій та природних ресурсів відповідної адміністративно-територіальної одиниці або області екосистемного обліку землекористування.

Територіально-просторове планування розвитку землекористування — це інституція та система специфічного соціально-економічного та природного середовища, яка характеризує встановлення і застосування в певних інституційних одиницях та в межах відповідних територій, часі і просторі певних методів використання земельних і інших природних ресурсів, а також режиму сталого (збалансованого) землекористування шляхом зонування земель за типами (підтипами) землекористування та планування альтернатив структури землекористування, інституціональних механізмів управління розвитку землекористування і території, правил (регламентів) використання і охорони земель.

Територія проекту земельної консолідації — це всі земельні ділянки, які включені в офіційно затверджену територію проекту, на які, відповідно, поширюються процедури земельної консолідації протягом здійснення проекту.

Тип (підтип) землекористування — різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності земель та цінності природних ресурсів, основного виду використання земель.

Тип екосистеми землекористування: окремий набір абіотичних та біотичних компонентів та їх взаємодія.

Типологія оцінки стану екосистеми землекористування: ієрархічна типологія для організації даних про характеристики стану екосистеми.

Технічна документація із землепорядкування — сукупність текстових, інженерно-технічних та графічних матеріалів, що визначають землепорядний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування землепорядно-правових елементів реалізації заходів землепорядкування.

Функціональне використання земель — різновид використання земель відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що проводиться в межах земельної ділянки (землекористування, територіальної зони, території).

Функціональні групи (підтипи) екосистем землекористування: функціонально помітні групи (підтипи) екосистем у рамках біома, які визначаються способом, що узгоджується з визначенням екосистем.

Характеристики екосистеми землекористування: системні властивості екосистеми землекористування та її основних абіотичних і біотичних компонентів (вода, ґрунт, топографія, рослинність, біомаса, довкілля та біологічні види). Приклади таких характеристик включають тип рослинності, якість води та тип ґрунту.

Цілісність екосистеми землекористування: здатність екосистеми землекористування зберігати свій характерний склад, структуру, функціонування та самоорганізацію з часом у межах природного діапазону мінливості.

Цільове призначення земель — встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з їх категорією.

Структура та зміст закону України "Про землепорядкування" повинні включати:

Розділ I. Загальні положення

Стаття 1. Основні терміни та їх визначення

Стаття 2. Завдання землепорядкування

Стаття 3. Система землепорядкування

Стаття 4. Суб'єкти землепорядкування

Стаття 5. Об'єкти землепорядкування

Стаття 6. Класифікація типів (підтипів) землекористування як об'єктів землепорядкування та екосистемних активів

Стаття 7. Принципи землепорядкування

Стаття 8. Організація та регулювання землепорядкування

Стаття 9. Правова основа землепорядкування

Розділ II. Повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землепорядкування

Стаття 10. Органи, що здійснюють регулювання у сфері землепорядкування

Стаття 11. Повноваження Верховної Ради України у сфері землепорядкування

Стаття 12. Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері землепорядкування

Стаття 13. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у сфері землепорядкування

Стаття 14. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у сфері землепорядкування

Стаття 15. Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері землепорядкування

Стаття 16. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі земельних відносин та використання і охорони земель, у сфері землепорядкування

Стаття 17. Повноваження центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у галузі земельних відносин та використання і охорони земель, у сфері землепорядкування

Стаття 18. Повноваження обласних рад у сфері землепорядкування

Стаття 19. Повноваження Київської і Севастопольської міських рад у сфері землепорядкування

Стаття 20. Повноваження районних рад у сфері землепорядкування

Стаття 21. Повноваження сільських, селищних, міських рад у сфері землепорядкування

Стаття 22. Особливості адміністративного провадження адміністративних справ у сфері землепорядкування

Розділ III. Організація і регулювання землепорядкування

Стаття 23. Обов'язковість землеустрою як складової землепорядкування

Стаття 24. Критерії "добровільного" та "обов'язкового" землеустрою і внутрішньо-функціонального землепорядкування

Стаття 25. Організація і планування заходів із землепорядкування

Стаття 26. Підстави проведення планування використання і охорони земель, землеустрою та внутрішньо функціонального землепорядкування

Стаття 27. Нормативно-правові акти з питань здійснення землепорядкування

Стаття 28. Стандарти, норми і правила у сфері землепорядкування

Стаття 29. Особливості розроблення експериментальних проектів землепорядкування (експериментального проектування)

Стаття 30. Формування та регулювання сталого (збалансованого) землекористування

Стаття 31. Особливості формування та регулювання системи природоохоронного землекористування

Стаття 32. Особливості формування та регулювання нетрадиційного сільськогосподарського землекористування

Стаття 33. Особливості формування та регулювання землекористування оборони

Стаття 34. Землепорядна документація

Стаття 35. Замовники і розробники документації із планування використання і охорони земель, землеустрою та внутрішньо функціонального землепорядкування

Стаття 36. Права та обов'язки замовників землепорядної документації

Стаття 37. Права та обов'язки розробників землепорядної документації

Стаття 38. Загальні вимоги до змісту документації із планування використання і охорони земель, землеустрою та внутрішньо функціонального землепорядкування

Стаття 39. Погодження і затвердження землепорядної документації

Стаття 40. Порядок внесення змін до землепорядної документації

Стаття 41. Державний фонд землепорядної документації та оцінки земель

Стаття 42. Порядок користування Державним фондом землепорядної документації та оцінки земель

Стаття 43. Топографо-геодезичні, картографічні та земельно-кадастрові роботи при здійсненні землепорядкування

Стаття 44. Інвентаризація земель при здійсненні землепорядкування

Стаття 45. Грунтові, геоботанічні та інші обстеження земель при здійсненні землепорядкування і нормативні вимоги до них

Стаття 46. Бонітування ґрунтів при здійсненні землепорядкування і нормативні вимоги до нього

Стаття 47. Земельно-оціночні роботи при здійсненні землепорядкування та екосистемних послуг землекористування і нормативні вимоги до них

Стаття 48. Технічне та технологічне забезпечення землепорядного проектування та

інших землепорядних робіт і нормативні вимоги до нього

Стаття 49. Надання консалтингових послуг з питань землепорядкування

Розділ ІУ. Планування використання і охорони земель

Стаття 50. Порядок розроблення, погодження та затвердження Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель

Стаття 51. Порядок розроблення, погодження та затвердження регіональних програм використання та охорони земель

Стаття 52. Порядок розроблення, погодження та затвердження місцевих програм використання та охорони земель

Стаття 53. Планування екологічного каркасу системи землекористування на загальнонаціональному, регіональному та місцевому рівнях

Стаття 54. Природно-сільськогосподарське районування земель при здійсненні планування використання і охорони земель

Стаття 55. Еколого-ландшафтне, ерозійне та інші види районування земель при здійсненні планування використання і охорони земель

Стаття 56. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад

Стаття 57. Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель окремих територій (або зміни категорій земель) адміністративно-територіальних одиниць

Стаття 58. Землепорядний процес при розробленні техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель

Стаття 59. Схеми планування використання і охорони земель адміністративно-територіальних одиниць

Стаття 60. Землепорядний процес при розробленні схем планування використання і охорони земель

Стаття 61. Технічна документація із землепорядкування щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів

Стаття 62. Врахування суспільних та громадських інтересів при плануванні використання і охорони земель

Стаття 63. Фінансування робіт з планування використання і охорони земель

Розділ ІУ. Територіально-просторове планування розвитку землекористування

Стаття 64. Порядок розроблення, погодження та затвердження територіально-просторового розвитку земельного устрою на загаль-

нонаціональному, регіональному та місцевому рівнях

Стаття 65. Проект зонування земель за типами (підтипами) землекористування територіальної громади

Стаття 66. Землевпорядний процес при розробленні проектів зонування земель за типами (підтипами) землекористування

Стаття 67. Схеми територіально-просторового планування територій областей екосистемного обліку землекористування

Стаття 68. Землевпорядний процес при розробленні схем територіально-просторового планування територій областей екосистемного обліку землекористування

Стаття 69. Технічна документація вартісної оцінки активів екосистем землекористування

Стаття 70. Землевпорядний процес при розробленні технічної документація вартісної оцінки активів екосистем землекористування

Стаття 71. Комплексний план територіально-просторового розвитку землекористування територіальної громади

Стаття 72. Землевпорядний процес при розробленні землевпорядної документації комплексного плану територіально-просторового розвитку землекористування територіальної громади

Стаття 73. Врахування суспільних, громадських та інтересів територіальних громад при територіально-просторовому плануванні розвитку землекористування

Стаття 74. Фінансування робіт з територіально-просторового планування розвитку землекористування

Розділ V. Землеустрій

Стаття 75. Встановлення та зміна меж територій адміністративно-територіальних одиниць

Стаття 76. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць

Стаття 77. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць

Стаття 78. Встановлення та зміна меж територій територіальних громад

Стаття 79. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж територій територіальних громад

Стаття 80. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж територій територіальних громад

Стаття 81. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій при-

родно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Стаття 82. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Стаття 83. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення

Стаття 84. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення

Стаття 85. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій лісогосподарського призначення, земель водного фонду

Стаття 86. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій лісогосподарського призначення, земель водного фонду

Стаття 87. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій водоохоронних зон, територіальних обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів

Стаття 88. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій водоохоронних зон, територіальних обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів

Стаття 89. Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

Стаття 90. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

Стаття 91. Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)

Стаття 92. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)

Стаття 93. Проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення

Стаття 94. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо консолі-

дації земель сільськогосподарського призначення

Стаття 95. Проекти землеустрою щодо формування меж землекористування сільськогосподарських підприємств із земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Стаття 96. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо формування меж землекористування сільськогосподарських підприємств із земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Стаття 97. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та/або зміні цільового призначення

Стаття 98. Землевпорядний процес при розробленні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та/або зміні цільового призначення

Стаття 99. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Стаття 100. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту

Стаття 101. Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Стаття 102. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель

Стаття 103. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини

Стаття 104. Землевпорядний процес при розробленні технічної документації із землеустрою

Стаття 105. Врахування суспільних, громадських, приватних та інтересів територіальних громад при землеустрої

Стаття 106. Фінансування робіт із землеустрою на регіональному та місцевому рівнях

Розділ VI. Внутрішньо-функціональне землевпорядкування

Стаття 107. Проекти внутрішньо-функціонального землевпорядкування щодо впорядкування території для містобудівних потреб

Стаття 108. Землевпорядний процес при розробленні проектів внутрішньо-функціонального землевпорядкування щодо впорядкування території для містобудівних потреб

Стаття 109. Проекти внутрішньо-функціонального землевпорядкування щодо впорядкування (консолідація, зведення в масиви) земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Стаття 110. Землевпорядний процес при розробленні проектів внутрішньо-функціо-

нального землевпорядкування щодо впорядкування (консолідація, зведення в масиви) земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Стаття 111. Проекти внутрішньо-функціонального землевпорядкування, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

Стаття 112. Землевпорядний процес при розробленні проектів внутрішньо-функціонального землевпорядкування, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

Стаття 113. Робочі проекти земельних поліпшень, зняття та перенесення родючого шару ґрунту

Стаття 114. Робочі проекти щодо рекультивациі порушених та/або знищених воєнними діями земель

Стаття 115. Врахування суспільних, громадських, приватних та інтересів територіальних громад при розробленні проектів внутрішньо-функціонального землевпорядкування

Стаття 116. Фінансування робіт із внутрішньо-функціонального землевпорядкування

Розділи VII — XII "Управління у сфері землевпорядної діяльності", "Професійні землевпорядні організації", "Державний та самоврядний нагляд і громадський контроль за здійсненням землевпорядкування", "Наукове та кадрове забезпечення землевпорядкування", "Відповідальність за порушення законодавства у сфері землевпорядкування" та "Прикінцеві положення" потребують додаткових досліджень, тому їх зміст в даній статті не приводиться.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Обґрунтовано, що реалізація авторської концепції розвитку системи землевпорядкування як інституції обумовлює зміни моделі інституціонального (в тому числі землевпорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування. Запропонована авторська модель інституціонального (в тому числі землевпорядного) процесу формування земельних відносин та системи землекористування за парадигмою "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка", яка дозволяє залучити в економічні відносини природні активи землі, здійснювати їх облік та оцінку вартості. Для викладення концептуальних положень нової редакції проекту закону

України "Про землевпорядкування" систематизовано чіткі терміни та їх визначення, які повинні бути застосовані у законі. Зокрема сформульовано 70 визначень термінів. Введено нові терміни визначень "земля", "система землевпорядкування", "територіально-просторове планування розвитку землекористування", "внутрішньо-функціональне землевпорядкування", "екосистемні активи землевпорядкування", "Активи екосистем землекористування", "Землевпорядний процес", "Екологічні активи землекористування", "Екологічний каркас системи землекористування", "Область екосистемного обліку землекористування", "Стале (збалансоване) землекористування, та інші. Запропоновано структуру і зміст розділів та статей проекту закону "Про землевпорядкування".

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі заключаються у додатковому дослідженні змісту розділів VII — XII "Управління у сфері землевпорядної діяльності", "Професійні землевпорядні організації", "Державний та самоврядний нагляд і громадський контроль за здійсненням землевпорядкування", "Наукове та кадрове забезпечення землевпорядкування", "Відповідальність за порушення законодавства у сфері землевпорядкування" та "Прикінцеві положення".

Література:

1. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А., Прядка Т.М., Гунько Л.А. Трансформація закону України "Про землеустрій": проблеми і перспективи. Ефективна економіка. 2024. № 4. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/142>.
2. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Концепції і закономірності розвитку землеустрою в Україні. Агросвіт. № 14. 2024. С. 3—11.
3. Третяк А.М., Третяк В.М. Парадигма звершення земельної реформи в Україні О.І., Коваліва: авторські судження. Ефективна економіка. 2025. № 1. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/198>.
4. Центральна основа. Система природно-економічного учета, 2012 год. Организация Объединенных Наций, Европейский союз, Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций, Международный валютный фонд, Организация экономического сотрудничества и развития, Группа Всемирного банка. Нью-Йорк. 2017. 400 с. URL:
5. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

References:

1. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Tretiak, N.A., Pryadka, T.M. and Gunko, L.A. (2024), "Transformation of the Law of Ukraine "On Land Management": Problems and Prospects", Effective Economy, vol. 4, available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/142> (Accessed 25 Jan 2025).
2. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M. and Tretiak, N.A. (2024), "Concepts and Laws of Land Management Development in Ukraine", Agrosvit, vol. 14, pp. 3—11.
3. Tretiak, A.M. and Tretiak, V.M.. (2025), "Paradigm of Land Reform in Ukraine O.I., Kovaliva: Author's Opinions", Effective Economy, vol. 1, available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/198> (Accessed 25 Jan 2025).
4. UN (2017), "Central base. System of natural and economic accounting", United Nations, European Union, Food and Agriculture Organization of the United Nations, International Monetary Fund, Organization for Economic Cooperation and Development, World Bank Group, New York, available at: https://unstats.un.org/unsd/envaccounting/seeaRev/CF_trans/SEEA_CF_Final_ru.pdf (Accessed 25 Jan 2025).
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On land management", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (Accessed 22 Jan 2025).

Стаття надійшла до редакції 10.02.2025 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ
удосконалення та розвиток

Виходить 12 разів на рік

включено до переліку наукових фахових видань України
з питань **ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**
(Категорія «Б»)

Наказ Міністерства освіти і науки України
від 28.12.2019 №1643

Спеціальність 281

e-mail: economy_2008@ukr.net

 viber: +38 050 3820663