

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>

І. П. Гетманьчик,

к. е. н., Боярський фаховий коледж

Національного університету біоресурсів і природокористування України

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2321-2420>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.16.4

ГЕНЕЗИС ТА РОЗВИТОК ДЕФІНІЦІЙ ЗЕМЛЕУСТРОЮ І ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ В УКРАЇНІ

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

I. Hetmanchuk,

PhD in Economics, Boyar Vocational College of the National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

GENESIS AND DEVELOPMENT OF THE DEFINITIONS OF LAND USE ORGANIZATION AND LAND USE PLANNING IN UKRAINE

У статті досліджено, що на сьогоднішній день існує декілька найбільш затребуваних теорій визначення землеустрою, які сформувалися у різні проміжки часу. До таких теорій слід зарахувати: 1) адміністративно-правову; 2) техніко-економічну; 3) організаційно-господарську; 4) агроекономічну; 5) економічну; 6) соціально-економічну; 7) екологічну. Разом з тим, інституція землепорядкування, на відміну від теоретичних уявлень про "Систему землеустрою", приростає не просто новим, а визначальними для себе організаційними та соціальними компонентами. Відповідно обґрунтовано, що землепорядкування є соціально-економічною інституцією, що забезпечує довіру, порозуміння і керування в соціально-економічному просторі, через професійну обробку, подачу і інтерпретацію для користувачів інформації про факти і процеси життєдіяльності організацій (інститутів) формування земельних відносин та організації використання і охорони земель (землекористування). Обґрунтовано, що з врахуванням структуризації етапів розвитку теорії землеустрою, теорію землепорядкування в Україні, як новітнє землепорядкування, необхідно розглядати, як інституцію, яка формується на засадах інституціонально-поведінкової теорії. В цьому зв'язку, виділено у розвитку інституції землепорядкування інституціональний етап розвитку теорії землепорядкування, який розділений на під етапи: 1991—2003 рр.; 2003—2023 рр.; 2023—2030 рр. та залежно від реалізації в подальші роки. Крім того, виділено науково-інноваційний етап розвитку теорії землепорядкування.

The article explores that the leader in number of mentions on the global Internet network Google is the term "land use organization" in Ukraine — 370,000 mentions, and "Land use organization" globally — 1,960 million mentions. In second place is the land use organization system in Ukraine — 292,000 mentions. However, in terms of the dynamics of changes in the thesaurus framework of the theory of land use organization and land use planning from 2003 (the year the Law of Ukraine "On Land use organization" was adopted) to June 2025 in Ukraine and worldwide, the situation is quite

different. In terms of trends, the term "land use organization" in Ukraine ranks first with a 661.3% increase in mentions, and globally, "Land use organization system" increased by 181.2%. The analysis of the dynamics of changes in the thesaurus framework of the theory of land use organization and land use planning from 2003 to June 2025 in Ukraine and globally justifies the need to improve (i.e., change the conceptual transition from the land use organization system to the development of a land use planning system as an institution) the theoretical and methodological foundations for forming the land use planning system. It has been found that there are currently several most in-demand theories for defining land use organization, which have formed over different periods. These include: 1) administrative-legal; 2) technical-economic; 3) organizational-economic; 4) agro-economic; 5) economic; 6) socio-economic; 7) ecological. At the same time, the land use planning institution, unlike theoretical concepts of the "land use organization system," is growing not merely by acquiring new elements, but by gaining organizational and social components that are fundamental to its identity. Accordingly, it is substantiated that land use planning is a socio-economic institution that ensures trust, understanding, and manageability in the socio-economic space through the professional processing, delivery, and interpretation of information to users regarding facts and processes related to the functioning of organizations (institutes) in forming land relations and organizing the use and protection of land (land use). It is further substantiated that, considering the structuring of stages in the development of the land use organization theory, the theory of land use planning in Ukraine, and the new land use planning, should be viewed as an institution formed on the basis of the institutional-behavioral theory. In this regard, an institutional stage in the development of the land use planning theory has been identified, which is divided into sub-stages: 1991—2003; 2003—2023; 2023—2030, and beyond depending on future implementation. In addition, a scientific-innovative stage in the development of the land use planning theory has been highlighted.

Ключові слова: землевпорядкування, землеустрій, генезис та розвиток дефініцій, інституція, інститут.

Key words: land use planning, land use organization, genesis and development of definitions, institution, institute.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Починаючи з 2001р. інститут землеустрою регулюється в Україні Земельним кодексом України [1] та з 2003 р. законом України "Про землеустрій" [2], який за останній час зазнав численних змін, суть яких зводиться до звуження як предмета, так і об'єкта регулювання, що у свою чергу відображається на змісті інституту землеустрою. До закону України із 2003 р. вносилися зміни більш як 40 разів. Одночасно, серед освітян та вчених землевпорядників йдуть дискусії щодо термінів "землеустрій" і в останнє десятиріччя "землевпорядкування", а також похідних від них. Для виявлення тенденцій в розвитку тезаурусного каркасу теорії землеустрою та землевпорядкування в табл. 1 приведено тенденції змін із 2003 р. (часу прийняття Закону України "Про землеустрій") по червень 2025 р. в Україні і світі у пошуковій системі Google.com.

Як видно з таблиці, лідером за згадуваннями у Всесвітній мережі Інтернет Google є поняття "землеустрій" в Україні — 370 тис. згадувань та "Land use organization" у світі — 1960 млн згадувань, на другому місці — система землеустрою в Україні — 292 тис. згадувань. Проте,

в тенденціях змін тезаурусного каркасу теорії землеустрою та землевпорядкування із 2003 р. (часу прийняття Закону України "Про землеустрій") по червень 2025 р. в Україні та світі ситуація зовсім інша. Так, за тенденціями змін на першому місці перебуває термін "землеустрою" в Україні — 661,3% приріст згадувань та "Land use organization system" у світі — 181,2% приріст згадувань.

Приведений аналіз тенденцій змін тезаурусного каркасу теорії землеустрою та землевпорядкування із 2003 р. (часу прийняття Закону України "Про землеустрій") по червень 2025 р. в Україні та світі обумовлює необхідність удосконалення (зміни концепції переходу системи землеустрою до розвитку системи землевпорядкування як інституції) теоретико-методологічних засад формування системи землевпорядкування.

Вивчаючи доктринальні дослідження та законодавство, можна зробити висновок про його недосконалість, що стало підставою для проведення аналізу дефініцій землеустрій і землевпорядкування, із застосуванням історичного методу та методу критичного аналізу. Починаючи з 2025 року йде робота щодо підготов-

Таблиця 1. Тенденції тезаурусного каркасу теорії землеустрою та землевпорядкування в Україні і світі у пошуковій системі Google.com

Терміни	Станом на		Приріст в %
	2003 р.	26.06.2025 р.	
Землеустрій (<i>Land use organization</i>)	208 тис. 292,4 млн	370 тис. 1960 млн	119,4 570,3
Землевпорядкування (<i>Land use planning</i>)	16,3 тис. 904 млн	239 тис. 767 млн	153,7 -34,6
Економіка землеустрою (<i>Economics of land use organization</i>)	25,5 тис. 623 млн	113 тис. 237 млн	127,2 -63,8
Економіка землевпорядкування (<i>Economics of land use planning</i>)	12,4 тис. 0,09 млн	27,2 тис. 466 млн	78,9 517677,7
Екологічний землеустрій (<i>Ecological land use organization</i>)	67 тис. 456 млн	170 тис. 298 млн	153,7 -50,7
Екологічне землевпорядкування (<i>Ecological land use planning</i>)	10,3 тис. 423 млн	23,4 тис. 153 млн	127,2 -64,1
Еколого-економічний землеустрій (<i>Ecological and economic land use organization</i>)	29,4 тис. 180 млн	52,6 тис. 342 млн	78,9 90,0
Еколого-економічне землевпорядкування (<i>Ecological and economic land use planning</i>)	29,4 тис. 185 млн	14,5 тис. 334 млн	50,6 -
Внутрішньо функціональне землевпорядкування (<i>Intra-functional land use planning</i>)	5 тис. 120 млн	4,3 тис. 89,9 млн	-14,0 -25,1
Система землеустрою (<i>Land use organization system</i>)	81,5 тис. 729 млн	292 тис. 2050 млн	258,3 181,2
Система землевпорядкування (<i>Land use planning system</i>)	18,6 тис. 629 млн	46,5 тис. 700 млн	150,0 11,3
Інститут землеустрою (<i>Institute of Land Organization</i>)	24,3 тис. 672	185 тис. 662 млн	661,3 -1,5
Інститут землевпорядкування (<i>Institute of Land Planning</i>)	9 тис. 9	35,6 тис. 527 млн	295,6 -
Землевпорядне проектування (<i>Land use planning design</i>)	7,9 тис. 372 млн	12,6 тис. 451 млн	59,5 21,2

Примітка: Google — пошукова система у Всесвітній мережі Інтернет.

ки нового законопроекту "Про землевпорядкування" [3]. Зазначається, що при розробці нового закону "Про землевпорядкування" мають бути враховані недоліки поняття "землеустрій", що неодноразово висловлювалося науковою спільнотою [4, 5].

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 [3]. Для викладення концептуальних положень нової редакції проекту закону України "Про землевпорядкування" обґрунтовано чіткі терміни та їх визначення, які повинні бути застосовані у законі. Зокрема сформульовано 70 визначень термінів. Введено нові терміни визначень "земля", "система землепо-

рядкування", "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.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Дослідження генезису і розвитку дефініцій землеустрій і землевпорядкування в Україні та необхідності виділення нового інституціонального напрямку в теорії землевпорядкування.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інститут землеустрою має дуже тривалу історію свого існування. Вперше в літературі згадка про нього датована 1906 р. [6]. Починаючи з цього моменту поняття землеустрою неодноразово було предметом дослідження та визначалося фахівцями по-різному залежно від сформульованої теорії. До сьогодні відомо

кілька теорій, яким необхідно приділити увагу.

Так, Б. С. Мартинов, будучи одним із представників адміністративно-правової теорії, визначав землеустрій як засновану на встановлену у законі засадах діяльність державної влади, спрямовану на перетворення існуючих земельних прав окремих власників з метою створення самостійних поземельних володінь [7].

Д. Я. Кіндєєв визнав наявність трьох теорій — адміністративно-правової, адміністративно-економічної, але сам він дотримувався соціально-технічної теорії [8]. Загострюючи увагу, що не можна дивитися на землеустрій тільки як на адміністративний вплив державної влади — землеустрій є складним соціально-економічним актом, який обумовлюється цілою сукупністю умов кожного району, кожної країни [9].

О. А. Хауке пов'язував землеустрій із перетворенням земельних відносин⁸. Зокрема, будучи яскравим представником даної теорії, він визначав землеустрій як ряд дій, які в сукупності своїй утворюють землевпорядний процес [10], для початку якого потрібні об'єктивні або матеріальні передумови процесу, до яких належать такі: а) наявність об'єкта, якому землеустрій спрямовано, на ліквідацію черезсмузжя чи господарсько-недоцільної зміни земельних ділянок; б) обслуговування сільського господарства; в) значимість очікуваних покращень умов для господарювання [10].

При цьому вчений дивився на землеустрій об'ємно, в результаті чого дійшов висновку про те, що сучасне землевпорядне право вийшло за межі власне селянського права [10]. Таким чином, землеустрій розглядався ним з правової точки зору як право, а за обсягом — ширше, ніж селянське право, тобто як самостійна галузь.

В працях українських вчених землевпорядників зберігалось обґрунтування адміністративно-правової теорії землеустрою. Так, професор О.П. Вервейко вважав, що землеустрій спрямований "...на втілення у життя ленінської аграрної політики у сфері користування землею" (1980 р.), а професор М.А. Гендельман визначав землеустрій "як систему державних (а також приватно господарських) заходів щодо здійснення земельного законодавства..." (1995) тощо.

Техніко-економічна теорія, яскравим представником якої Ф. Г. Некрасов, визначала землеустрій як соціальну організацію землекористування (території), що супроводжується технічною реорганізацією площі у просторовому відношенні [6].

Прихильником цієї теорії слід вважати і професора А. П. Гойхбарга, який зазначав, що землеустрій взагалі означає внесення порядку в земельні відносини, при якому можливо більше землі могло б бути оброблене і дати якомога більше кількості можливо кращої якості продуктів при найменшій витраті людської праці [11]. Надалі він конкретизував визначення землеустрою стосовно соціалізму, підкреслюючи, що справжній, правильний соціалістичний землеустрій охоплює собою сукупність заходів технічного характеру, вкладених у поступовому усупільненню одноосібного землекористування, оскільки лише за усупільненні землекористування можливе розумне, правильне, наукове, економне використання землі й прикладеної до неї праці [11].

Організаційно-господарський напрямок обґрунтовували Є. І. Герман, І. В. Можухін, В. В. Редькін та ін. Зокрема, І. Є. Герман визначав землеустрій як "переробку маєтків за формою та утриманням у стан на найбільш зручний та вигідний з метою сільського господарства..." [12].

Розподіл на зазначені напрямки — не єдина класифікація. Сьогодні дискусія з цього питання триває. Суть її зводиться до багатогранності їх тлумачення та поєднання між собою. Так, А.М. Третяк методологічно пропонує розглядати зміст землеустрою у п'ятих напрямках: правовому, соціально-економічному, інженерно-технічному, екологічному, організаційно-господарському [4]. Ще один напрям запропонований Б. Д. Бруцкусом — агроекономічна теорія [13]. Б. Д. Бруцкус писав, що під землеустроєм ми розуміємо систему аграрних заходів, які мають на меті як організувати територію одиничних господарств.

Організаційно-господарська теорія землеустрою виникла ще під час Столипінської земельної реформи, коли в Україні відбувалося руйнація общинного землекористування і утворювалося індивідуальне селянське господарство (хутора, ділянки "отруба"), змінювалися система розселення, організація сільськогосподарського виробництва. Крен у землевпорядних процесах було взято в розвитку сільського господарства. Основоположниками цієї теорії були Н.П. Огановський, К.А. Кофод, І.В. Можухін, П.А. Кожеуров, її підтримували також І.Є. Герман, Б.Д. Бруцкус, пізніше — І. Д. Шулейкін та В.В. Редькін. Говорячи про організаційно-господарську роль землеустрою, професор І.Д. Шулейкін в 1929 р. підкреслював, що "... землеустрій організує територію для господарства у формах, що найбільш відповідають

змісту та напряму господарства з метою створення для цього останнього сприятливих умов для подальшого розвитку. Але також цілком ясно, що без наповнення земельних форм, що даються землеустроєм, агроекономічним змістом, землеустрій значною мірою втрачає ефект і якість реконструктивного заходу та без наповнення його агроекономічним змістом — різними агроекономічними заходами — від нього залишається геометрично-граничний скелет, сітка, а іноді й внутрішньої сітки не залишається" [14].

Соціально-економічна теорія землеустрою стала домінуючою у вітчизняній науці з другої половини 1930-х років. Її остаточно сформулював та розвивав аж до початку 1970-х років академік ВАСГНІЛ С.А. Удачин та створена ним наукова школа. В основі цієї теорії лежали наукові праці професора, згодом академіка АН України П.М. Першина. Його ключовою роботою, що визначила розвиток соціально-економічного спрямування у землевпорядній науці, була велика стаття "Соціально-економічна теорія землеустрою (Введення в економіку землеустрою)", що вийшла в журналі "На аграрному фронті" в 1925 р. Набагато пізніше, в 1959 р., ним була опублікована робота "Теоретичні передумови вивчення історії земельних відносин та землеустрою", в якій він узагальнив результати своїх теоретичних досліджень. Де, головна теза — те, що землеустрій є складовою суспільного способу виробництва, а його зміст "охоплює в нерозривній єдності організацію землі, як засоби виробництва, і ті суспільні відносини, якими характеризується володіння та користування землею".

Така різноманітність теорій, що виникли, говорить про багатоаспектність інституту землеустрою і спробу вчених сформулювати дефініцію землеустрою виходячи з різних аспектів. Крім того, цілком очевидним стає той факт, що одна теорія не здатна відобразити зміст землеустрою.

Після освоєння цілинних та перелогових земель у 1950-ті рр. н. у наступні роки завдання землеустрою ще більше ускладнюються. З метою інтенсифікації сільського господарства розпочато роботи з меліорації земель, захисту ґрунтів від вітрової та водної ерозії. Розробляються Генеральна схема використання земельних ресурсів СРСР, союзних республік, схем землеустрою областей, адміністративних районів [4].

Ймовірно, тому 1965 р. академік ВАСГНІЛ С. А. Удачин розкритикував погляди авторів на землеустрій як на вузький землемірно-техніч-

ний захід та визначення природи та сутності землеустрою виходячи з правових норм держави [15]. Він дотримувався того, що "землеустрій — комплексний інститут, який не може бути охарактеризований в рамках однієї теорії. Одночасно з цим він дав своє визначення, вказавши, що соціалістичний землеустрій є системою державних заходів щодо регулювання земельних відносин в країні, по раціональній організації використання землі як засобу виробництва в конкретних соціалістичних сільськогосподарських підприємствах, в окремих галузях і в народному господарстві в цілому, у інтересах розширеного соціалістичного відтворення" [15].

У своє чергу визначення С. А. Удачіна також було піддано критиці П. Д. Сахаровим, який писав, що не можна погодитись із твердженням С. А. Удачіна про те, що радянський землеустрій регулює земельні відносини. Воно не може їх регулювати, оскільки саме є одним із різновидів земельних відносин в СРСР. Роль регулятора земельних відносин у нашій країні виконує радянське земельне право [16]. Із цим слід погодитися. Більше того, ця позиція і зараз є актуальною, оскільки землеустрій — один із інститутів сучасного земельного права.

Згідно статті 148 "Державний землеустрій і його завдання" Земельного кодексу Української РСР, "Землеустрій включає систему державних заходів, спрямованих на здійснення рішень державних органів у галузі користування землею. Завданнями державного землеустрою є організація найбільш повного, раціонального й ефективного використання земель, підвищення культури землеробства та охорона земель. (в 1981 р. було доповнено славами: науково обґрунтованого, авт.. виділення). Землеустрій, включаючи проектно-розвідувальні, зйомочні і обслідиницькі роботи, провадиться за рахунок держави" [17].

Статтею 149 "Види землеустрою" в залежності від завдань, змісту і методів проведення державний землеустрій поділявся на два основних види — міжгосподарський і внутрігосподарський. "Міжгосподарський землеустрій має своїм завданням організацію раціонального використання землі шляхом правильного її розподілу між галузями народного господарства, підприємствами, організаціями і установами. Внутрігосподарський землеустрій має своїм завданням створення в межах окремих землекористувань територіальної основи для піднесення культури землеробства і продуктивності сільськогосподарських угідь, повного і правильного використання землі, високопро-

дуктивного застосування техніки і раціональної організації господарства" [17].

Згідно статті 150 "Зміст державного землеустрою" Земельного кодексу Української РСР, державний землеустрій включав такі землевпорядні дії:

" 1) утворення нових, а також упорядкування існуючих землекористувань з усуненням чре-зсмуажжя та інших незручностей в розташуванні земель; уточнення і зміну меж землекористувань;

2) внутрігосподарську організацію території колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств, організацій і установ із запровадженням економічно обґрунтованих сівозмін і впорядкуванням всіх інших сільськогосподарських угідь (сінокосів, пасовищ, садів та ін.), а також розробку заходів по боротьбі з ерозією ґрунтів;

3) виявлення нових земель для сільськогосподарського та іншого народногосподарського освоєння;

4) відведення і вилучення земельних ділянок;

5) встановлення і зміну міської межі, селищної межі і межі сільських населених пунктів;

6) проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обслідувань і досліджень;

7) відмежування в натурі присадибних земель сільських населених пунктів, не віднесених до перспективних, від громадських земель в колгоспах та інших земель;

8) здійснення робіт, зв'язаних з веденням державного земельного кадастру" [17].

З кінця 1970-х років землеустрій все більше став набувати природоохоронної, екологічної спрямованості, що відображалось у працях А.А. Варламова, С.М. Волкова, Д.С. Добряка, В.Д. Кірюхіна, Н.Г. Конокотіна, В.В. Косінського, М.І. Лопирьова, Л.Я. Новаковського, С.І. Носова, та інших. Узагальнення розглянутих теорій землеустрою, неоднозначно трактують його сутність, показує, що й виникнення пояснюється різноманітним змістом землевпорядних процесів, які у різних сферах: правової, соціально-економічної, інженерно-технічної, екологічної, організаційно-господарської та ін.

Екологічну теорію землеустрою в Україні в 1980 роки активно розвивали академік УААН Л.Я. Новаковський та член-кореспондент УААН Д.С. Добряк, запроваджуючи контурно-меліоративну організацію території. При прийнятті земельного кодексу України (1990 р.) було визначено, що "Землеустрій включає систему заходів, спрямованих на здійснення поло-

жень земельного законодавства, рішень Рад народних депутатів щодо організації використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів" [18]. Земельним кодексом України (1990 р.) визначено бudo такий зміст землеустрою: "1) розробку прогнозів державної і регіональної програм використання та охорони земель; 2) складання схем землеустрою, розробку техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земельних ресурсів; 3) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень; 4) складання проектів створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань з урахуванням контурної організації території; 5) обґрунтування розміщення і встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; 6) складання проектів відведення земельних ділянок у власність або користування, відмежування в натурі (на місцевості) вилучених (випкуплених) і відведених земельних ділянок; 7) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею; 8) складання проектів внутрігосподарського землеустрою колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, селянських (фермерських) господарств, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування впровадження сівозмін, впорядкування угідь, а також розробку заходів щодо охорони земель; 9) складання проектів внутрігосподарського землеустрою землеволодінь громадян з обґрунтуванням заходів щодо ефективного використання землі відповідно до цільового призначення, підвищення її родючості, застосування природоохоронної технології виробництва; 10) розробку проектів та іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням і охороною земель; 11) авторський нагляд за здійсненням проектів; 12) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земельного фонду" [18].

Статтею 181 Земельного кодексу України (2001 р.) встановлено, що "землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил" [1].



Рис. 1. Логічно-змістовна схема структуризації етапів розвитку теорії землевпорядкування в Україні

Виходячи із необхідності запровадження в Україні комплексної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами А.М. Третяк удосконалює поняття землеустроїв [4]: "це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів і організаційні, правові та інженерно-технічні дії, що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил". Таким чином, у коротке визначення землеустрою вчені намагаються включити всі його різноманітний зміст. Виходять складні конструкції, які тим не менш не дають чіткого уявлення про землевпорядкування як сферу практичної діяльності, галузі наукового знання, систему державних заходів з регулювання земельних відносин, режиму землекористування тощо. На нашу думку, визначення землевпорядкування взагалі не може бути однозначним; його слід шукати у різних функціональних частинах цього різноманітного явища.

Таким чином, на сьогоднішній день в науковій літературі розглядаються декілька найбільш затребуваних теорій визначення землеустрою, які сформувалися у різні проміжки часу. До таких теорій слід зарахувати:

1) адміністративно-правову;

2) техніко-економічну;

3) організаційно-господарську;

4) агроекономічну;

5) економічну;

6) соціально-економічну;

7) екологічну.

Разом з тим, А.М. Третяк, В.М. Третяк і Т.М. Прядка розглядають етапи розвитку теорії та методології землевпорядкування в Україні (рис. 1) [19], у контексті потреб науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів, екологізації та капіталізації землекористування.

З врахуванням структуризації етапів розвитку теорії землеустрою, теорія землевпорядкування в Україні, ними сформульована як новітнє землевпорядкування, і як інституція, що формується на засадах інституціонально-поведінкової теорії. В цьому зв'язку, А.М. Третяк, В.М. Третяк і Т.М. Прядка виділяють у розвитку інституції землевпорядкування інституціональний етап розвитку теорії землевпорядкування, який розділений на під етапи: 1991—2003 рр.; 2003—2023 рр.; 2023—2030 рр. та залежно від реалізації в подальші роки. Крім того, ними виділяється науково-інноваційний етап розвитку теорії землевпорядкування.

Одночасно, А.М. Третяк, В.М. Третяк і Т.М. Прядка зазначають, що в основі "розвитку "новітнього землевпорядкування", яке має



Рис. 2. Логічно-змістовна схема світоглядних паралелей зростання свідомості людини та розуміння нею цінності землі

Джерело: [20].

відповідати принципам сталого розвитку, має бути методологічна основа "простір — територія — система землекористування — режим землекористування — земельна ділянка" на відміну існуючої парадигми землеустрою, де закладено методологічну основу "земельна ділянка — режим її використання — землекористування як сукупність земельних ділянок — територія" [19].

Відповідно, у процесі еволюції системи землеустрою до інституції землевпорядкування в Україні [5] вона змінилася від технічно-правового землеустрою до комплексної інституціональної системи землевпорядкування, яка включає сукупність соціально-економічних та екологічних заходів і організаційні, правові та інженерно-технічні дії, що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональної організації території суб'єктів різного ієрархічного рівня країни.

Науково-світоглядним орієнтиром розвитку інституції землевпорядкування для України є рівень суспільного розуміння у розвинутих країнах цінності землі, що базується на багатовіковій реалізації в них людиноцентричної моделі розвитку, цінності екопоселень, єдності людини з природою [20]. Чи є таке розуміння в Україні? На рис. 2 показані паралелі зростан-

ня потреб людини (Піраміда Маслоу) з розумінням нею цінності землі (земельних ресурсів), особливо сільських територій.

Низькі рівні задоволення потреб людини формують розуміння цінності землі лише як засобу виробництва. Вищі рівні додають усвідомлення значення землі як базового компонента сталого розвитку громад, регіонів, які формують нові форми підприємництва (промисли, туризм, дозволя та інше), нову якість життя та новий рівень задоволення потреб. На найвищому, духовному рівні потреб людини (суспільство) усвідомлює життєдуховну — екологічну, соціально-економічну, просторову — цінність землі, без використання потенціалу якої неможливий прогрес особистості і, відповідно, людства в цілому. Це легко відслідковується у розвинутих країнах, де рушійний середній клас (не тільки фермери), як правило, проживає "на сільській землі" та духовно збагачується і отримує натхнення від "прив'язаних" до неї інших природних цінностей. Саме наявність у сільській місцевості розвинутих країн натхненної природою людської складової, поряд із виробничими, інфраструктурними, соціальними та іншими інвестиціями, капіталізує землю, а звідси і робить державу та націю багатшими.

Інституція землевпорядкування, на відміну від теоретичних уявлень про "Систему землеустрою", приростає не просто новим, а визначальними для себе організаційними та соціальними компонентами. Відповідно, А.М. Третяк та інші визначають, що "землевпорядкування є соціально-економічною інституцією, що забезпечує довіру, порозуміння і керованість в соціально-економічному просторі, через професійну обробку, подачу і інтерпретацію для користувачів інформації про факти і процеси життєдіяльності організацій (інститутів) формування земельних відносин та організації використання і охорони земель (землекористування)" [20].

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

З'ясовано, що на сьогоднішній день існує декілька найбільш затребуваних теорій визначення землеустрою, які сформувалися у різні проміжки часу. До таких теорій слід зарахувати: 1) адміністративно-правову; 2) техніко-економічну; 3) організаційно-господарську; 4) агроекономічну; 5) економічну; 6) соціально-економічну; 7) екологічну. Разом з тим, інституція землевпорядкування, на відміну від теоретичних уявлень про "Систему землеустрою", приростає не просто новим, а визначальними для себе організаційними та соціальними компонентами. Відповідно обґрунтовано, що землевпорядкування є соціально-економічною інституцією, що забезпечує довіру, порозуміння і керованість в соціально-економічному просторі, через професійну обробку, подачу і інтерпретацію для користувачів інформації про факти і процеси життєдіяльності організацій (інститутів) формування земельних відносин та організації використання і охорони земель (землекористування).

Обґрунтовано, що з врахуванням структуризації етапів розвитку теорії землеустрою, теорія землевпорядкування в Україні, новітнє землевпорядкування необхідно розглядати, як інституцію, яка формується на засадах інституціонально-поведінкової теорії. В цьому зв'язку, виділено у розвитку інституції землевпорядкування інституціональний етап розвитку теорії землевпорядкування, який розділений на підетапи: 1991—2003 рр.; 2003—2023 рр.; 2023—2030 рр. та залежно від реалізації в подальші роки. Крім того, виділено науково-інноваційний етап розвитку теорії землевпорядкування.

Перспективи подальших досліджень у даному напрямі заключаються в розробленні мето-

дологічних засад розвитку системи землевпорядкування.

Література:

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
3. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Третяк Н.А. Концепція проекту закону України "Про землевпорядкування". Агросвіт. 2025. № 5. С. 3—15.
4. Третяк А.М. Землеустрій: підручник. Херсон: Олді-плюс, 2014. 520 с.
5. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Гунько Л.А., Третяк Н.А. Землевпорядкування в Україні: розвиток на засадах новітньої інституціонально-поведінкової теорії: монографія. Біла Церква: "ТОВ "Білоцерківдрук", 2023. 224 с.
6. Некрасов Ф.Г. Основы землеустройства (Экономика, техника, организация). Одесса: изд-во автора, 1925. 376 с.
7. Мартынов Б.С. Понятие землеустройства: (опыт догматического исследования Положения 29 мая 1911 г.). Пг.: Тип. Мин-ва земледелия, 1917. 286 с.
8. Киндеев К.Я. Вопросы землеустройства: по материалам обследования НКРКИ РСФСР. М.: Изд-во НКРКИ, 1925. 131 с.
9. Земельный кодекс У.С.С.Р. от 29 ноября 1922 г.. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/KP220002?an=2>.
10. Хауке О. А. Качественное землеустройство в Пруссии. Издание Московского межевого Института. М.: 1928. Том I. Вып. 2. 122 с.
11. Гойхбарг А.П. Советское земельное право. М.: Государственное издательство, 1921. 116 с.
12. Герман И. Е. Земельные дела в западноевропейских государствах. М.: Издательство: Типо-лит. В. Рихтер, 1913. 304 с.
13. Бруцкус Б.Д. Аграрный вопрос и аграрная политика. Петербург: Право, 1922. 234 с.
14. Шулейкин И.Д. Землеустройство колхозов. Л.: Новая деревня. 1929. 115 с.
15. Удачин С.А. Научные основы землеустройства. М.: Колос, 1965. 272 с.
16. Сахаров П. Д. Землеустроительный процесс в СССР. М.: Юридическая литература, 1968. 160 с.
17. Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700-708#Text>.

18. Земельний кодекс України 18 грудня 1990 року № 561-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/#Text>.

19. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М. Вимоги закону України "Про вищу освіту" та освітніх стандартів щодо підготовки фахівців із землевпорядкування. Інноваційні технології в агрономії, землеустрої, електроенергетиці, лісовому та садовопарковому господарстві: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Біла Церква, 26 жовтня 2023 року). Біла Церква: БНАУ, 2023. С. 78—79.

20. Третяк А.М., Третяк В.М., Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк; Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціоналізації, практики: монографія. Біла Церква: "ТОВ "Білоцерківдрук", 2021. 227 с.

References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 20 June 2025).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine "On Land Management", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Accessed 26 May 2025).

3. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Kapinos, N. and Tretiak, N. (2025), "Concept of the Draft Law of Ukraine On Land Planning", *Agrosvit*, vol. 5, pp. 3—15.

4. Tretiak, A.M. (2014), *Zemleustriy* [Land management], OLDI-PLYUS, Kherson, Ukraine.

5. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Gunko, L. and Tretiak, N. (2023), *Zemlevporiadkuvannia v Ukraini: rozvytok na zasadakh novitn'oi instytutsional'no-povedinkovoi teorii* [Land planning in Ukraine: development on the basis of the new institutional and behavioral theory], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

6. Nekrasov, F.G. (1925), *Osnovy zemleustroystva* (Jekonomika, tehnika, organizacija) [Fundamentals of land management (Economics, technology, organization)], Odessa, Ukrainian SSR.

7. Martynov, B.S. (1917), *Ponjatie zemleustroystva: (opyt dogmaticheskogo issledovaniya Polozheniya 29 maja 1911 g.)* [The concept of land management: (experience of dogmatic research of the Provisions of May 29, 1911)], Ministry of Agriculture, Petrograd.

8. Kindeev, K.Ya. (1925), *Voprosy zemleustroystva: po materialam obsledovaniya NKRKI RSFSR* [Issues of land management: according to

the survey materials of the RSFSR NKRKY], Izdvo NKRKA, moscow, SSSR.

9. LIGA 360 (1922), "Land Code of U.S.S.R", available at: <https://ips.ligazakon.net/document/view/KP220002?an=2> (Accessed 30 June 2025).

10. Hauke, O.A. (1928), *Kachestvennoe zemleustroystvo v Prussii* [Quality land management in Prussia], 2nd ed, Edition of the Moscow Border Institute, moscow, SSSR.

11. Hoykhbarg, A.P. (1921), *Sovetskoe zemel'noe pravo* [Soviet land law], State Publishing House, moscow.

12. Herman, I. (1913), *Zemel'nye dela v zapadno-evropejskikh gosudarstvakh* [Land affairs in Western European states], Typography by V. O. Richter, moscow.

13. Bratskus, B.D. (1929), *Agrarnyj vopros i agrarnaja politika* [Agrarian question and agrarian policy], Pravo, petersburg, SSSR.

14. Shuleykin, I.D. (1929), *Zemleustroystvo kolhozov* [Land management of collective farms], New village, SSSR.

15. Udachyn, S. (1968), *Nauchnye osnovy zemleustroystva* [Scientific foundations of land management], Kolos, moscow, SSSR.

16. Sakharov, P.D. *Zemleustroitel'nyj process v SSSR* [The land-use process in the SSSR], Legal literature, moscow, SSSR.

17. The Verkhovna Rada of Ukraine (1970), "Land Code of the Ukrainian SSR", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700708#Text> (Accessed 30 June 2025).

18. The Verkhovna Rada of Ukraine (1990), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/#Text> (Accessed 30 June 2025).

19 Tretiak, A., Tretiak, V. and Pryadka, T. (2023), "Requirements of the Law of Ukraine On Higher Education and Educational Standards for Training Specialists in Land Management", *Innovatsijni tekhnolohii v ahronomii, zemleustroi, elektroenerhetytsi, lisovomu ta sadovoparkovomu hospodarstvi: Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii* [Innovative Technologies in Agronomy, Land Management, Electric Power, Forestry and Horticulture: Proceedings of the international scientific and practical conference], BNAU, Bila Tserkva, Ukraine, pp. 78—79.

20. Tretiak, A., Tretiak, V., Kuriltsiv, R., Pryadka, T. and Tretiak, N. (2021), *Upravlinnia zemel'nymy resursamy ta zemlekorystuvanniam: bazovi zasady teorii, instytutsiolizatsii, praktyky* [Management of land resources and land use: basic principles of theory, institutionalization, practice], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 01.08.2025 р.