

УДК 332.2:332.3

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН, професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного кадастру, Білоцерківський національний аграрний університет
ORCID ID: 0000-0002-1154-4797

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою,
Сумський національний аграрний університет
ORCID ID: 0000-0001-6779-1941

Р. М. Курильців,

д. е. н., професор, професор кафедри кадастру територій,
Національний університет "Львівська політехніка"
ORCID ID: 0000-0003-2059-665X

DOI: 10.32702/2306-6792.2021.18.12

ОСНОВНІ МЕТОДИ ТА ІНСТРУМЕНТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ

A. Tretiak,

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

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Geodesy
and Land Management, Sumy National Agrarian University

R. Kuryltsev,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department
of Cadastre of Territory, Lviv Polytechnic National University

BASIC METHODS AND TOOLS OF LAND RESOURCES AND LAND USE MANAGEMENT IN UKRAINE

З'ясовано, що вирішення таких стратегічно важливих проблем, як охорона земель, організація раціонального їх використання, досягнення стійкої екологічної та продовольчої безпеки, можливо шляхом як удосконалення методів управління — регулювання земельних відносин та землепорядного проектування, так і запровадження нового методу — адміністрування землекористування. Вони проявляються в прямому законодавчому або дозвільному впливі на користувачів земельних ділянок з боку державних та самоврядних органів, так і формування ефективної системи економічних важелів, які забезпечують охорону прав суб'єктів земельних відносин на землю, створення умов рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування і розвиток земельного ринку. Обґрунтовано, що створення системи методів та інструментів управління в Україні призведе до розв'язання існуючих на сьогодні проблем управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Evidently, solution of such strategically important problems as land protection, organization of their rational use, achieving sustainable environmental and food security, is possible by improving management methods — regulation of land relations and land management design, and the introduction of a new method — land administration. They are manifested in direct legislative or permitting influence on land users by state and self-governing bodies, and the formation of an effective system of economic levers that protect land rights of subjects of land relations, creating conditions for equal development of various forms of land use, formation and development of the land market. It is proposed in the article a method of state and self-government regulation of land relations that includes economic, land management and legal, organizational and land management instruments, which are implemented through differentiation of land tax and rent, compensation payments for withdrawal and conservation, payment for environmental damage and fines, legal regime and restrictions on land use, permitted use, administration of the land market process, establishment of land management regulations, distribution and redistribution of land, ecological optimization of land, as well as guarantee of property

rights. Important tools for land administration by the state are both economic and land management and legal, organizational and land management instruments, for which the basis is territorial and spatial planning of land use and land zoning by types (subtypes) of land use, land use planning and land management, maintaining the state land cadastre, regulating ecologically safe and economically efficient land use. Land management projecting as a method in the system of land resources and land use management, has tools for prognostication of land use development, planning, land management, land surveying and state land cadastre. It is substantiated that the creation of a system of management methods and tools in Ukraine will lead to the solution of existing problems of land resources and land use management.

Ключові слова: управління земельними ресурсами та землекористуванням, регулювання земельних відносин, адміністрування землекористування, землепорядне проектування, територіально-просторове планування розвитку землекористування.

Key words: management of land resources and land use, regulation of land relations, land use administration, land management, territorial and spatial planning of land use development.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Визначення методів управління є центральним питанням теорії і практики управління земельними ресурсами та землекористуванням. Кожен з методів управління земельними ресурсами та землекористуванням формує сукупність заходів, систему інструментів, склад і зміст яких формують специфічні для цього методу завдання, а також визначають інструменти їх вирішення. Це дозволяє кожному окремому методу управління бути відносно відокремленим напрямком управлінської діяльності у галузі використання та охорони земельних ресурсів.

Цілі управління мають бути основоположними при визначенні методів управління земельними ресурсами та землекористуванням. Крім того, наявність двох взаємопов'язаних форм екологічно раціонального використання землі, таких як організація (опосередкована форма) і здійснення її господарської експлуатації (пряма форма) впливають на вибір методу управління.

Отже, найважливішим напрямом подальшого розвитку систем управління земельними ресурсами та землекористуванням в Україні має бути створення системи методів та інструментів управління на підставі використання світового, особливо європейського, передового досвіду. До того ж Євроінтеграція України потребує впровадження європейських стандартів управління земельними ресурсами.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Вагомий внесок у дослідження питань теоретико-методологічних засад системи управління земельними ресурсами та землекористування, формування їх сутності й змісту здійсни-

ли Третяк А.М., Добряк Д.С., Сохнич А.Я., Горлачук В.В., Дорош О.С., Третяк В.М., Мартин А.Г., Курильців Р.М., Гаража О.П., Третяк Н.А. та ін. Однак в умовах децентралізації влади гостро постає питання удосконалення як існуючих методів управління, так і запровадження нових, що дадуть змогу підвищити ефективність використання земельно-ресурсного потенціалу країни та сприятиме сталому розвитку землекористування.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є дослідження та визначення основних методів та інструментів управління земельними ресурсами і землекористуванням в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Управління володінням і користуванням земельними ресурсами є ключовим елементом у визначенні того, чи можуть люди, громади та інші користувачі отримати права і пов'язані з ними обов'язки використовувати і контролювати земельні та інші природні ресурси, і якщо так, то яким чином. Багато проблем володіння і користування землею та іншими природними ресурсами виникають через неефективне регулювання, а успіх спроб розв'язати ці проблеми залежить від якості регулювання. Неефективне регулювання негативно впливає на соціальну стабільність, стале використання землі та інших природних ресурсів, інвестиції та економічне зростання.

Враховуючи важливість земельних відносин, Комітетом з всесвітньої продовольчої безпеки (КВПБ) розроблені добровільні керівні принципи відповідального регулювання питань володіння і користування земельними, рибно-

го і лісового ресурсами в контексті національної продовольчої безпеки. Зазначені керівні принципи спрямовані на такі напрями [1]:

1) поліпшення управління володінням і користуванням (у нашому дослідженні земельними відносинами) шляхом надання напрямних вказівок та інформації з міжнародно визнаною практиці щодо систем, що відповідають за права користування, управління і контролю над земельними, рібними і лісовими ресурсами;

2) сприяння вдосконаленню і розробці політичних, правових і організаційних механізмів, що регулюють весь діапазон прав володіння та користування цими ресурсами;

3) підвищення прозорості та покращення функціонування систем володіння і користування;

4) зміцнення потенціалу та вдосконалення діяльності закладів і виконавців, судових органів, місцевих органів влади, організацій фермерів і дрібних виробників, рибалок та лісокористувачів, скотарів-кочівників, громад корінних народів та інших громад, громадянського суспільства, приватного сектора, наукових кіл і всіх осіб, зайнятих у сфері регулювання питань володіння і користування (земельних відносин), а також на сприяння співробітництва між зазначеними суб'єктами.

Розділ, що присвячений регулюванню питань земельних відносин розглядає їх у контексті обліку прав володіння та користування, оцінки, оподаткування, регульованого територіального планування, вирішення спорів щодо володіння і користування і транскордонних питань. Для України найбільш гострими та не врегульованими питаннями є облік прав володіння і користування та регулювання територіального планування [2; 3].

Особливий вид у практиці організації земельних відносин є регулювання, яке спрямоване на те, щоб незалежно від форми власності враховувалися інтереси, наприклад, сільськогосподарських працівників колективних, чи фермерських господарств.

Таким чином, регулювання земельних відносин необхідно розглядати як складну багатогранну проблему, що зачіпає широке коло питань, які потребують вирішення: форми власності і господарювання, ринок землі, рента, податок на землю, управління земельними ресурсами, завершення розмежування земель державної та комунальної власності, а також

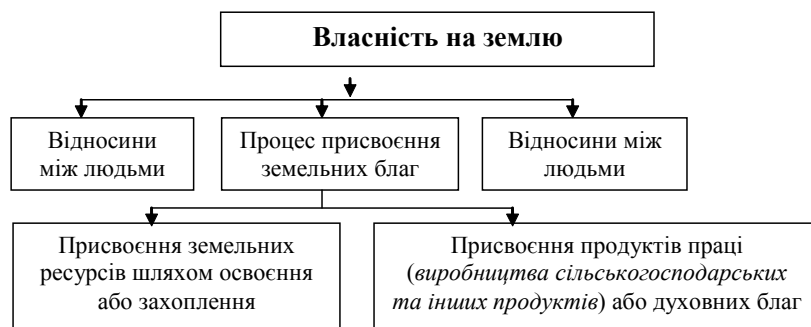


Рис. 1. Логічно-змістовна модель методологічної побудови категорії власність на землю

Джерело: [2, с. 110].

коштів, що надходять від плати за землю, в т.ч. оренди та обороту земельних ділянок.

Власність на землю та інші природні ресурси загалом є багатоплановою, а через це і складною соціально-економічною категорією, в якій виокремлюють економічний, екологічний, політичний, правовий, соціальний, сільськогосподарський, містобудівний та інші аспекти [4]. Відносини власності на землю — це санкціонована суспільством сукупність економічних, екологічних, правових, сільськогосподарських, містобудівних та інших відносин, які регулюють порядок отримання фізичними та юридичними особами корисності із земельних благ через систему часткової правомочності. На жаль, сьогодні (станом на 2021 р.) визначальними є саме економічні відносини власності, які детермінують їх юридичну форму. А виходячи із парадигми сталого розвитку необхідно вибудувати відносини власності на землю та інші природні ресурси на визначальних соціально-економічних та екологічних принципах.

За дослідженнями А.М. Третьяка, власність на землю — це суспільні (земельні) відносини, які в умовах неможливості задоволення всіх потреб у земельних ресурсах як благах, що присвоюються людьми за допомогою будь-якого виду праці, визначають, у чийй зацікавленості, для задоволення чийх потреб зазначені блага присвоюються [2, с. 110]. Керуючись вказаним формулюванням власності на землю, ним запропоновано логічно-змістову модель методологічної побудови категорії власність на землю (рис. 1), сутність якої полягає у відносинах між людьми щодо присвоєння земельних благ.

Також необхідно відзначити, що в економічних та екологічних відносинах, що складаються у процесі природокористування через певну міру відокремлення і одночасного усупільнення, виражається сутність відносин власності на землю й інші природні ресурси. Відокремлення використання природного, в



Рис. 2. Логічно-змістовна схема сутності інструментів методу державного та самоврядного регулювання земельних відносин

т.ч. земельного, капіталу, що перебуває у державній чи комунальній формі власності, суб'єктами різноманітних форм землекористування сприяє виникненню особливих економічних інтересів у процесі використання землі та інших природних ресурсів. У цій ситуації виникають два варіанти інтересів, які потребують регулювання:

1) інтереси відокремленого суб'єкта землекористування збігаються з суспільними інтересами;

2) інтереси відокремленого суб'єкта землекористування не збігаються із суспільними інтересами.

На рисунку 2 наведено логічно-змістовну схему сутності методу і його інструментів державного та самоврядного регулювання земельних відносин. Як видно із рисунка 2 метод державного та самоврядного регулювання земельних відносин включає цілу низку інструментів.

Територіально-просторове планування розвитку землекористування представляючи собою складніший процес, ніж просте регулювання землекористування, воно зачіпає розбіжності і протиріччя, які є в політиці, що проводиться в різних секторах, наприклад, конфлікти між політикою економічного розвитку, політикою в області охорони навколишнього середовища і політикою соціальної єдності. Проте його здійсненням забезпечується надання статусу заходам із розвитку землекористування, надання статусу територіальним обмеженням (обтяженням) у використанні земель та інших природних ресурсів і їх межах, надання статусу землепорядним регламентам (обов'язки землекористувачів, обмеження та обтяження прав) та інші управлінські заходи.

Адміністрування землекористування є новим методом в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. "Адміністрування землекористування — це процеси, пов'язані із земельною власністю, вартістю землекористування, використанням землі і розвитком землекористування, які здійснюються державою шляхом використання установ суспільного або приватного сектора. Політика сталого розвитку вимагає, щоб ці чотири функції були інтегровані" [5].

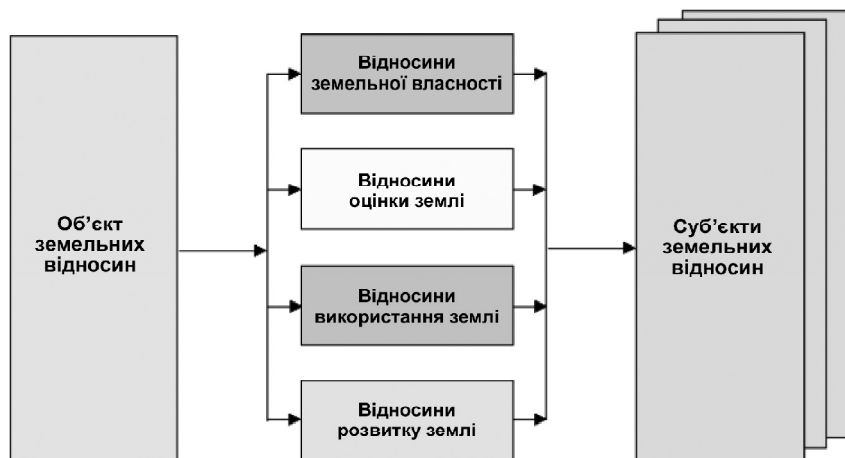


Рис. 3 Види земельних відносин у проблемній сфері адміністрування землекористування

Сучасна теорія земельного адміністрування забезпечує регулювання земельних відносин чотирьох видів (рис. 3):

- відносинами власності на землю;
- відносинами оцінки земель, земельних ділянок та землекористування;
- відносинами використання землі (землекористування);

— відносинами розвитку (планування) землекористування [5].

У системі адміністрування землекористування ці чотири види земельних відносин є взаємозалежними один від одного і взаємодіючими один з одним. До однієї земельної ділянки як об'єкта земельних відносин можуть бути визначені чотири види земельних відносин. З одним об'єктом земельних відносин можуть бути пов'язані один або кілька суб'єктів земельних відносин через чотири види земельних відносин.

В управлінні земельними ресурсами та землекористуванням об'єкт управління асоціюється із поняттям власності (property) щодо земельної ділянки як нерухомості. Земельний об'єкт, до якого юридичні права можуть бути приєднані, особливо права власності, називають нерухомим майном, нерухомістю, нерухомою власністю, реальною власністю (real property) [5]. Нерухоме майно в Україні трактується по-іншому, ніж у зарубіжних країнах. У цьому зв'язку для земельних відносин ключовим поняттям є земельна ділянка, інші природні ресурси, нерухомі речі, що невіддільні від неї. У більшості країн власником землі вважають особу, чие ім'я зареєстровано в реєстрі як власник у відсутності будь-яких доказів зворотного.

Суб'єктами земельних відносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, що достатні для участі в тих або інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: — фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства); юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні); територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування); держава (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

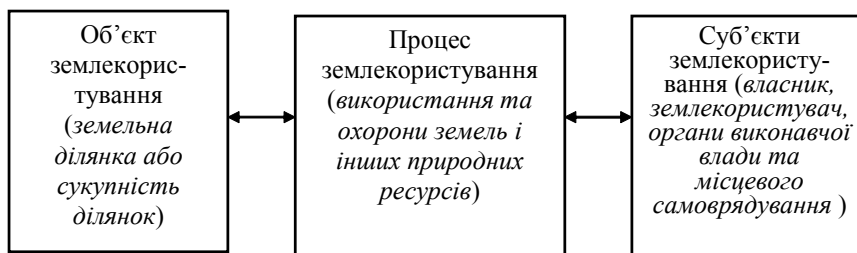


Рис. 4. Тріада проблемної області адміністрування землекористування

Адміністрування землекористування охоплює проблемну область, яка однозначно являє системну тріаду: об'єкт — процес землекористування — суб'єкти. Тріада являє собою загальний патерн і базову структуру проблемної області адміністрування землекористування. Вона визначає єдність трьох роздільних членів/частин: об'єкт землекористування, процес землекористування, суб'єкти землекористування (рис. 4).

Ці окремі частини взаємозалежні. Їхні системні зв'язки визначаються при взаємодії частин усередині цілого — тріади предметної області адміністрування землекористування. Подання проблемної області адміністрування землекористування як тріади є основою формулювання вихідних ключових постулатів для побудови ефективної системи адміністрування землекористування:

- розуміння проблемної області адміністрування землекористування як цілого;
- розуміння взаємозалежності та взаємозв'язку всіх частин проблемної області адміністрування землекористування;
- чітке однозначне визначення сенсу, змісту і охоплення компонентів проблемної області адміністрування землекористування.

В адмініструванні землекористування [5] режим землекористування встановлюються в результаті виконання чотирьох основних функцій:

- раціоналізація володіння земельною ділянкою або їх сукупністю;
- оцінювання стану та змін землекористування;
- соціалізація, екологізація, капіталізація та інституціоналізація використання і охорони земель і інших природних ресурсів;
- оптимізація розвитку (планування) землекористування.

Ключовою умовою парадигми екологічно раціонального управління є те, що чотири функції системи адміністрування землекористування розглядаються виключно у взаємодії (рис. 5).

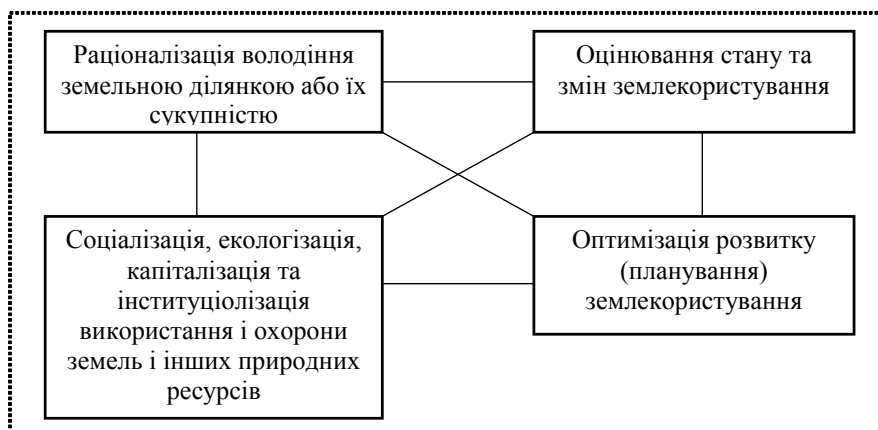


Рис. 5. Логічно-змістовна схема взаємозв'язку функцій адміністрування землекористування

Політика сталого розвитку вимагає, щоб чотири функції адміністрування землекористування були стратегічно інтегрованими. Це досягається у чотири основні способи:

1) у теорії ці функції розглядають як чотири частини єдиного цілого, а не як незалежні діяльності. Це означає, що кожна функція не є самоціллю, але всі чотири разом є засобом для сприяння сталому розвитку;

2) процеси, які використовують для реалізації функцій, повинні спрямовуватись на сталий розвиток;

3) інформація та результати, породжені процесами, повинні бути взаємно поділеними і мати широкий доступ;

4) всі функції мають бути побудовані на ядрі кадастрових знань [6].

Враховуючи викладене, розглянемо сутність інструментів державного та самоврядного адміністрування землекористування (рис. 6).

Отже, важливими інструментами адміністрування землекористування державою є як економічні, так і землевпорядно-правові та організаційно-землевпорядні, для яких базою є теж територіально-просторове планування розвитку землекористування та зонування земель за типами (підтипами) землекористування [3; 7], землеустрій та землевпорядкування, ведення державного земельного кадастру, регулювання екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель.

Метод землевпорядного проектування не є новим. Він застосовується в різних країнах світу та в Україні із різним наповненням та змістом. Так, для управління використанням землі в країнах Америки та Європи зазвичай використовується зонінг (zoning). На відміну від плану зонування території в Україні, який встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території

[8], зонінг є інструментом управління використанням земель [9]. Зонінг регулює види діяльності, які можуть бути розміщені на певній ділянці землі, а також обсяг, відведений для цих видів діяльності, і шляхи та форми розташування будівель. Він уточнює дозволене використання і стандарти для земельної ділянки. Слово "зонінг" є похідним від практики визначення видів дозволеного використання земельних ділянок на основі картографова-

них зон (зонінгових округів), які відокремлюють один набір використання землі від іншого. Зонінг має статус юридичного документу [6]. Декрет (Положення) про зонінг складається з двох частин: тексту зонінгу та карти зонінгу [10]. Текст встановлює зони (округи зонінгу) і положення, що регулюють правила використання землі та забудови. Текст зонінгу включає дозволене використання землі, стандарти розвитку земельної ділянки та питання з адміністрування зонінгу. Карти показують розташування зон (округів зонінгу).

В Україні у процесі здійснення землеустрою (землевпорядного проектування) розробляються заходи із землеустрою, які "передбачені документацією із землеустрою, роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів". Документація із землеустрою (землевпорядна документація) — це "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 тощо" [11].

Враховуючи, що згідно статті 2 Закону України "Про землеустрій" [11] землеустрій забезпечує прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, відповідно при розробленні документації із землеустрою розробляються управлінські рішення щодо перспективи та поточного раціонального використання та охо-



Рис. 6. Логічно-змістовна схема сутності інструментів методу державного та самоврядного адміністрування землекористування

рони земель. Ці управлінські рішення на-
правлені на [11]:

— "реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо";

— "встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів";

— "організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земель-

них угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни";

— "розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам";

— "організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення".

Отже, землевпорядне проектування як метод у системі управління земельними ресурсами та землекористуванням, володіє інструментами прогнозування розвитку землекористування, планування (територіально-просторове планування розвитку землекористування), зем-



Рис. 7. Логічно-змістовна схема сутності інструментів методу землепорядного проектування

леустрою, землепорядкування та державного земельного кадастру ("отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних" (рис. 7).

Метод землепорядного проектування є відносно самостійним напрямком з організації раціонального використання земельних ресурсів. При цьому окремі заходи з використання землі, пов'язані з прямим біотехнологічним впливом на землю і продуктивною працею людини, що здійснює цей вплив не відносяться до методу землепорядного проектування.

Цей метод особливо актуальний станом на 2021 р. коли земельна реформа є не завершеною. Наприклад, А.М. Третяк впевнений, що таких земель, які необхідно найближчим часом передати в комунальну власність органам місцевого самоврядування, не менше 15 млн гектарів. І це не тільки сільськогосподарські землі, а й лісові, водні та інші території. Хто заважає створювати, наприклад, лісові ферми, як це робиться в Канаді, Швеції, Фінляндії, США, особливо у степових районах у зв'язку із зміною клімату? Це буде набагато ефективніше, ніж якщо вони не використовуються

зовсім, у зв'язку із відсутністю зрошення. Лісові ферми грають там значну роль в системі боротьби із опустелюванням та комплексного ведення лісового господарства на своїй землі. Тут без методу землепорядного проектування не обійтися.

Відомо, що без обліку земель, який в Україні після 2016 р. детально не ведеться, не можна проводити зонування земель за типами (підтипами) землекористування, планувати ефективно використання землі та інших природних ресурсів та їх оцінку, а відповідно і охороняти їх, як це передбачено Конституцією України і земельним законодавством.

Ефективно управління земельними ресурсами методом землепорядного проектування також впроваджено в Китаї, де однією з найважливіших функцій міністерства земельних і природних ресурсів, створеного ще в 1998 році, є збір ренти за використання ресурсів, нормативно-правове регулювання та контроль за використанням цих коштів. Ці заходи дозволяють державі використовувати переваги вільного ринку, а суспільству — максимально виключити негативні антисоціальні явища, які процвіта-

ють при приватизації земельної ренти. Це для України, де 49% державної та комунальної власності, дуже важливо. Головний земельний документ у Китаї — генеральний план використання землі, а за українськими поняттями, це план землеустрою, який складається на всю територію країни і її регіони, всенародно обговорюється, законодавчо стверджується і підлягає обов'язковому виконанню. У ньому на місцевому рівні проводиться зонування землекористування із зазначенням цільового призначення кожної ділянки і її оцінкою. Всі показники вносяться в єдину земельно-інформаційну систему, куди може вільно звернутися будь-який громадянин або юридична особа. Вибравши необхідний варіант, він направляє запит до владних структур, які в установлений термін зобов'язані прийняти відповідні рішення. Роль чиновників — всього лише підготувати відповідне рішення. У Китаї працюють близько 200 тис. землепорядників, з них в сфері послуг 90%, решта за рахунок бюджету [12]. В Україні все навпаки. Потребують перегляду і умов надання земельних ділянок у власність або оренду, як за термінами, так і по порядку оформлення. У країні відсутній чіткий обов'язок органів місцевого самоврядування формувати земельні ділянки з урахуванням комплексного розвитку землекористування територій. Бюджетні витрати на це не передбачаються, іноді, мабуть, і спеціально. Мається на увазі весь процес оформлення — від вибору ділянки та прийняття рішення до її внесення у земельний кадастр та реєстрації права.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Рішення таких стратегічно важливих проблем, як охорона земель, організація раціонального їх використання, досягнення стійкої екологічної та продовольчої безпеки, можливо шляхом як удосконалення методів управління — регулювання земельних відносин та землепорядного проектування, так і запровадження нового методу — адміністрування землекористування. Вони проявляються в прямому законодавчому або дозвільному впливі на користувачів земельних ділянок з боку державних та самоврядних органів, так і формування ефективної системи економічних важелів, які забезпечують охорону прав суб'єктів земельних відносин на землю, створення умов рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування і розвиток земельного ринку.

Важливими інструментами адміністрування землекористування державою є як економічні так і землепорядно-правові та організаційно-землепорядні, для яких базою є теж територіально-просторове планування розвитку землекористування та зонування земель за типами (підтипами) землекористування, землеустроїв та землепорядкування, ведення державного земельного кадастру, регулювання екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель.

Землепорядне проектування як метод у системі управління земельними ресурсами та землекористуванням володіє інструментами прогнозування розвитку землекористування, планування (територіально-просторове планування розвитку землекористування), землеустрою, землепорядкування та державного земельного кадастру ("отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних").

Враховуючи світовий досвід, можна стверджувати, що створення системи методів та інструментів управління в Україні призведе до розв'язання зазначених вище проблем управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Література:

1. Добровольные руководящие принципы ответственного регулирования вопросов владения и пользования земельными, рыбными лесными ресурсами в контексте национальной производственной безопасности. Продовольственная и сельскохозяйственная Организация объединенных наций. 2013. URL: <http://www.fao.org/3/a-i2801r.pdf>
2. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія / Третяк А.М. — Львів: Сполом, 2011. 520 с.
3. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Скляр Ю.С., Капінос Н.О. Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис в контексті безпеки життєдіяльності людей. Агросвіт. № 15. 2021. С. 3—13.
4. Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. — Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.
5. Williamson I. Land administration for sustainable development / I. Williamson, S. Ene-mark, J. Wallace, A. Rajabifard. Esri Press, 2010. 506 p.

6. Шипулін В.Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії: навч. посібник. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2016. 220 с.

7. Третяк А.М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. № 23, 2020. С. 3—9.

8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038&VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038&17#Text>

9. Smith H. Citizen's Guide to Zoning. 1993. URL: <http://xfpdf.ivorylounge.com/citizens-guide-to-zoning-herbert-smith-40863694.pdf>

10. Guide To Zoning. City of Austin. 2016. URL: https://www.austintexas.gov/sites/default/files/files/Planning/zoning_guide.pdf

11. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858&IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858&15#Text>

12. Комов Н.В. Роль земельных ресурсов в устойчивом развитии России. Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 4. С. 7—14.

References:

1. The Food and Agriculture Organization of the United Nations (2013), "Voluntary guidelines for the responsible management of tenure and use of land, fisheries and forest resources in the context of national production security", available at: <http://www.fao.org/3/a-i2801r.pdf> (Accessed 12 July 2021).

2. Tretiak, A. (2011), *Zemelnyi kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia* [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and operation], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

3. Tretiak, A. Tretiak, V. Priadka, T. Skliar, Yu. and Kapinos, N. (2021), "Territorial-spatial planning of land use in Ukraine: conceptual basis in the context of vital activity security", *Agrosvit*, vol. 15, pp. 3—13. DOI: 10.32702/2306&-6792.2021.15.3

4. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), *Ekonomika zemel'noho rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky* [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

5. Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. and Rajabifard, A. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*, ESRI Academic Press, USA.

6. Shypulin, V. D. (2016), *Systema zemel'noho administruvannia: osnovy suchasnoi teorii* [Land administration system: basics of modern theory], Bektov NUUE, Kharkiv, Ukraine.

7. Tretiak, A. and Tretiak, V. (2020), "Land zoning: legislative collapse and scientific fundamentals of planning the land use development by united territorial community", *Agrosvit*, vol. 23, pp. 3—9. DOI: 10.32702/2306&6792.2020.23.3.

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011), Law of Ukraine "On regulation of urban planning activities", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038&17#Text> (Accessed 20 July 2021).

9. Smith, H. (1993), "Citizen's Guide to Zoning", available at: <http://xfpdf.ivorylounge.com/citizens-guide-to-zoning-herbert-smith-40863694.pdf> (Accessed 16 July 2021).

10. The official site of City of Austin (2016), "Guide To Zoning", available at: https://www.austintexas.gov/sites/default/files/files/Planning/zoning_guide.pdf (Accessed 18 July 2021).

11. 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 20 July 2021).

12. Komov, N.V. (2015), "The role of land resources in the sustainable development of Russia", *Economy and ecology of territorial entities*, vol. 4, pp. 7—14.

Стаття надійшла до редакції 15.09.2021 р.

www.economy.nayka.com.ua

Електронне фахове видання

Ефективна
ЕКОНОМІКА

Виходить 12 разів на рік

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)
Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292

e-mail: economy_2008@ukr.net

тел.: (044) 223-26-28

(044) 458-10-73