

УДК 322.2

І. О. Удовенко,  
к. е. н., доцент, доцент кафедри геодезії, картографії та кадастру,  
Уманський національний університет садівництва  
ORCID ID: 0000-0001-5971-8365

М. В. Шемякін,  
к. с.-г. н., доцент, доцент кафедри геодезії, картографії та кадастру,  
Уманський національний університет садівництва  
ORCID ID: 0000-0002-8323-5053

С. І. Кононенко,  
ст. викладач, ст. викладач кафедри геодезії, картографії та кадастру,  
Уманський національний університет садівництва  
ORCID ID: 0000-0001-6060-2589

М. В. Мельник,  
студентка, Уманський національний університет садівництва  
ORCID ID: 0000-0001-7362-3688

DOI: 10.32702/2306-6792.2021.19.41

## ІСТОРІЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УКРАЇНИ: ВІД СТАРОДАВНІХ ЧАСІВ ДО СЬОГОДЕННЯ

I. Udovenko,  
PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department  
of Geodesy, Cartography and Cadastre, Uman National University of Horticulture

M. Shemyakin,  
PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department  
of Geodesy, Cartography and Cadastre, Uman National University of Horticulture

S. Kononenko,  
Senior Lecturer, Senior Lecturer of the Department of Geodesy, Cartography  
and Cadastre, Uman National University of Horticulture

M. Melnyk,  
Student, Uman National University of Horticulture

### HISTORY OF LAND MANAGEMENT IN UKRAINE: FROM ANCIENT TIMES TO THE PRESENT

У статті здійснено екскурс в історичному ракурсі щодо виникнення та становлення землеустрою як основного методу організації управління земельними ресурсами. Зазначено, що земля як основний засіб реалізації земельних відносин набуває значення основного фактору розвитку та надає переважного статусу своєму власнику в будь-якому суспільстві, за будь-яких умов чи періоду суспільного розвитку. Незалежно від історичного розвитку господарських форм суспільства, способи виробництва підпорядковуються саме земельним відносинам, а саме тим їх формам, які окресленні та продиктовані відповідним змістом землеустрою. Тобто саме землеустрій скеровує способи використання наявних земельних ресурсів, їх регулювання у чітку і збалансовану систему заходів щодо організації управління та охорони земель.

Визначено та проаналізовано позитивні та негативні наслідки щодо зняття мораторію на продаж землі та запровадження вільного обігу земельних ресурсів. Актуалізується постулат, що землеустрій виступає як державний важіль регулювання землеволодіння і землекористування при будь-яких змінах земельних відносин. Практична цінність дослідження полягає в аналізі історичних етапів становлення землеустрою як пріоритетного методу управління земельними ресурсами та хронологічне впорядкування основних законодавчих і нормативних актів, які справили свій вплив на формування сучасного типу провадження сучасного землеустрою, а також економічний стан земельно-ресурсного потенціалу на території нашої держави.

The country's land resource potential should have a well-established algorithm of interaction with all industries and spheres of management. In this regard, according to the authors, it is necessary to study the historical and chronological course of formation and development of land management as an independent economic mechanism and its impact on the modern type of management in the context of the reformist policy of the government, which is now relevant for our state.

The article provides an excursion in the historical perspective on the emergence and formation of land management as the main method of organizing land management. The review of the relevant legislative and regulatory acts on the regulation of land relations on the territory of Ukraine is carried out in chronological order. Attention is accented on close connection of the system of administrative management of characteristic for the corresponding historical period of community development and by the ways of organization of the landed relations in the field of management. Positive and negative consequences are marked, in opinion of authors, removal of moratorium on the sale of earth and input of free turnover of the landed resources. The current state of land management, as well as possible changes in land legislation in connection with the future lifting of the moratorium on land sales have been identified. Outlines the main characteristics of the current state of land management and possible changes in land legislation due to the future lifting of the moratorium on land sales. The main aspects of the functional features of the legal regulation of land relations are highlighted. The postulate that land management acts as the state lever of regulation of land tenure and land use at any changes of the land relations is actualized. The practical value of the study lies in the analysis of historical stages of land management as a priority method of land management and the chronological ordering of the main laws and regulations that have influenced the formation of a modern type of modern land management, as well on the economic condition of land resources in our country.

*Ключові слова: земля, землеустрій, регулювання, функції, організація, земельні відносини.*  
*Key words: land, land management, regulation, functions, organization, land relations.*

### **ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ**

Земля — основне національне багатство. Як об'єкт нерухомості, вона має особливий правовий статус та є об'єктом суспільно-економічних відносин. Землеустрій в свою чергу виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту. Він є однією із функцій державного управління в сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності. Одним з основних методів управління земельними ресурсами на регіональному та місцевому рівнях є землеустрій.

Система управління земельними ресурсами у сучасних умовах еволюційного розвитку суспільних відносин стала більш вузько направленою та більш скорегованою на вирішенні завдань держави більш у галузевому вираженні.

Під час широкомасштабних земельних і економічних перетворень, якими є аграрна і земельна реформи, повсюдної реорганізації виробництва і територій, перерозподілу земель першочергового значення набуває землеустрій. З часом землеустрій почав пов'язуватися саме із ви рішенням питань, які забезпечують організацію раціонального та ефективного використання земель, підвищенням культури землеробства та охорони земель.

### **АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ**

Серед базових досліджень становлення землеустрою у історичному аспекті та підходів щодо управління земельними ресурсами необхідно визначити, передусім праці А. Чендлера [1, с. 463] та І. Ансоффа [2, с. 519]. Окремі ас-

пекти стратегічного планування та управління аналізувалися та розроблялися К. Ендрюсом [3, с. 132]. Вітчизняний дослідник Гуцуляк Д. характеризує земельні ресурси як одну з баз розвитку та розміщення народного господарства. Саме народного господарства, що надає пріоритетність системі землеустрою у загальному господарюванні держави [4, с. 52].

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Земля як основний засіб реалізації земельних відносин набуває значення основного фактору розвитку та надає переважного статусу своєму власнику в будь-якому суспільстві, за будь-яких умов чи періоду суспільного розвитку. Незалежно від історичного розвитку господарських форм суспільства, способи виробництва підпорядковуються саме земельним відносинам, а саме, тим їх формам, які окреслені та продиктовані відповідним змістом землеустрою. Тобто саме землеустрій скеровує способи використання наявних земельних ресурсів, їх регулювання у чітку і збалансовану систему заходів щодо організації управління та охорони земель. Основна суть землеустрою крізь призму історичних змін — це його тісний взаємозв'язок з усіма складовими економічних відносин характерних для певного періоду суспільно-історичного розвитку, якому притаманна постійна боротьба за пріоритетний засіб виробництва, зокрема за земельні ресурси. Тому існує потреба у окресленні тенденцій змін у прив'язці до еволюції суспільного способу виробництва за участі землеустрою як його основної складової, що охоплює організацію землі як засобу виробництва.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Історія землеустрою України бере свої витоки ще з давніх часів. Відомо, що першими державницькими відносинами стало об'єднання земель Руської держави Володимиром, Ярославом та іншими князями Київської Русі. Нестор Літописець описував реформи Володимира так: "Він поважав своє військо і по всім важливим питанням, як то війна і закони, радився з ним". Ці закони називаються "Устав Земляний" [5, с. 253]. Завдяки йому було зміцнено владу феодалів, сприяло становленню та зміцненню дідичного господарства на княжих землях. Та найголовнішим стало те, що саме ця низка законодавчих документів стали правовою основою для створення "Руської Правди" князя Ярослава Мудрого.

За тих часів, територія тодішньої України поділялась на землі та волості. Волості — це адміністративно-територіальна одиниця у Київській Русі, підпорядкована владі одного князя, що входила до складу повіту [6, с. 662]. Вони входили до складу земель. Території були княжими і народними. Київська Русь була утворена завдяки об'єднанню земель удільних князівств та була феодальною державою з князівсько-дружинним устроєм. У середині XII ст. Київська Русь була поділена на частини: Київське, Галицьке, Волинське, Смоленське, Переяславське, Володимиро-Суздальське князівства. А вони у свою чергу поділялися на менші князівства або волості.

XVI ст. на українських землях відбулись докорінні зміни в землекористуванні селян. Їхню землю поділили на державну та панську. Це закріпилось у III Статуті Великого князівства Литовського — основному кодексі права Великого князівства Литовського, Руського, Жемайтійського. Згадані зміни у землеустрої запроваджувалась за допомогою "Уставу на волоки", який видали в 1557 році. Завдяки цьому землі переміряли та поділяли на волоки, а от під фільварки віддавали найкращі землі. Фільварки — це земельні угіддя, на яких феодал-поміщик вів власне господарство [7, с. 421]. Селянам віддавали неродючі землі, ділянки на схилах та покинуті території під ведення господарства. Після затвердження Люблінської унії життя селян ще більше погіршилось, тому що селян будь-яким способами намагались позбавити права на земельні ділянки. Наприклад, селян заставляли понаднормово працювати на панських землях і вони втрачали можливість займатися своїми земельними ділянками. Також селяни залишилися без права переходу від одного пана до іншого. В Галичині вони були позбавлені цього права ще в XV ст., на інших землях Литовсько-Руської держави — в XVI ст., таким чином селяни все життя могли працювати на одного пана. В другій половині XVI ст. польський та литовський уряд затвердили закони, завдяки яким селянам заборонялось переходити на інше місце без згоди його власника. А от за допомогою "Артикули", яку запровадив Генріх Валуа 20 травня 1573 р. на виборчому сеймі Речі Посполитої, затвердили необмежену панщину у маєтках. Велике князівство Литовське було досить розвинене у галузі права. Можна сказати, що більшість затверджених принципів з Великого князівства Литовського після Люблінської унії, яку прийняли 1 липня 1569 року, стали використовувати і в майбутньому. Проте, III Статут, який затвердили у

1588 році, став найголовнішим джерелом регулювання та становлення земельного права і земельних відносин.

Протягом другої половини XVI ст. до першої половини XVII ст. відбувалось покозачення. Люди хотіли мирним шляхом звільнитися від панщини та отримати право вільно працювати на власній землі. Отже, з появою козаків з'явилась інша система землеустрою. Правові норми земельного регулювання, що склалися на Запорізькій Січі, допомагали підтримувати порядок у користуванні землею та ухваленні різного типу договорів.

У XVII ст. Московське царство провело ревізію українських земель, а у XVI — запровадило Генеральне межування територій на основі проведеної ревізії. Також уряд Катерини II видав Маніфест про розмежування приватних земель (1765 р.), а згодом видали "Генеральні правила" і "Настанови землемірам" в 1766 р. Ці акти, більш ніж ціле століття, мали важливу роль у регулюванні земельних відносин та кадастру.

Політика закріпачення, яка проводилась Московським царством та Річчю Посполитою, спонукала селян втікати від переслідування на вільні землі, які були належали до територій земель Запорізької Січі. Подібні земельні відносини були запроваджені Катериною II, яка поширила дію російського законодавства на ці вільні козацькі території.

У XIX ст. земельні відносини змінилися. Згідно з указом від 12 грудня 1801 р.: "...міщанам, купцям і всім селянам (звісно, крім поміщиків), було надано право купляти землі", а Селянською реформою від 3 березня 1848 р. це право надали також поміщикам. Завдяки Указу від 20.02.1803 р. "Про вільних хліборобів" поміщикам дозволили відпускати селян на волю за певну плату (викуп), який встановлювався ними ж [8, с. 668].

Відомо, що до 60-років XIX ст., панівною формою господарювання було кріпосницьке господарство, а домінуючою формою управління — клас поміщиків, дворян. Правлячі імператорські особи роздавали землю вельможним людям у власність як "помісні наділи". Маніфест "Про звільнення селян" від 19.02.1861 р. і Положення "Про селян, що звільнились від кріпосної справи", наголосило, що селяни можуть звільнитися від цієї залежності за викуп. Проте за користування землею селяни мали відбувати повинності або їх компенсувати матеріальною Положенням від 19.02.1861 р. встановлювалось, що селяни, які звільнились від кріпацтва, мусили об'єднуватись в сільські гро-

мади [9, с. 518]. Постановою №313 ЦК КПУ і Ради Міністрів України від 26.07.1983 р. основні положення реформи поширились на удільних селян, а законом від 18.01.1866 р. ще й на державних селян. [10, с. 688]. По положенню від 26.07.1863 р. всіх удільних селян переводили до класу селян-власників. [9, с. 518]. Положення про викуп від 1861 р. наділило членів сільської громади права покинути її при умові дострокового викупу землі. Законом від 14.02.1893 р. право окремих господарів вимагати виділу скасувалось, узгодження про вихід узгоджувалось з громадою [11, с. 392]. У Правобережній Україні на той час ввели обов'язковий викуп селянами наділів. На відміну від них, селяни Лівобережжя та Півдня, перевелись на обов'язковий викуп лише у 1886 році. В результаті реформ на Правобережжі, на Півдні та Полтавщині майже вся земля селян перейшла у приватну власність поміщиків.

Після Російської революції у 1905 р. земельна політика на українських землях зазнала великих змін, що знайшла відображення в законах та інших актах, внаслідок чого уряд вирішив створити надійний форпост в обличчі багатого селянства. У 9.11.1905 р. був виданий царський маніфест "Про поліпшення добробуту і полегшення становища селянського населення". Згідно з цим документом, викупні платежі урізались наполовину з 1906 р., а з 1907 р. скасовувались повністю. З цього часу на земельні відносини значний вплив справила Столипінська аграрна реформа, розробником якого був російський державний діяч — П.А. Столипін. Було прийнято укази "Про зменшення і наступне припинення всіх платежів з селян" та "Про полегшення завдань Селянського Поземельного банку по сприянню у збільшенні площі землеволодіння малоземельних селян", останній ввів кредитування для погашення заборгованості селян коштом викупних платежів, що надійшли до банку. В серпні 1906 р. видано указ "Про призначення казенних земель до продажу для розширення селянського землекористування", який почав готувати державу до радикальних реформ землеволодіння [12, с. 24—26]. У вересні того ж року було видано "Про передачу кабінетних земель в розпорядження Головного управління землеробства та землевпорядкування з метою утворення селянських ланок", який регламентував початок переселення селян із займаних територій [13, с. 68—69].

У 1906 році прийняли указ "Про відміну деяких обмежень у правах сільських обива-

телів та осіб інших бувших податних слів". В ньому вказали єдині права для всіх громадян стосовно державної служби "окрім іногородців". Відмінювався податок щодо обов'язкового виключення селян з сільського товариства в разі вступу на цивільну службу, отримання орденів, вчених ступенів, закінченні навчання в закладах освіти, призначенні на посади. Селяни могли самі обирати місце проживання. Його визначали за місцем знаходження власності або служби. Волосні органи видавали паспорти по місцю прописки, а поліція — по місцю знаходження власності. Також відмінили підкореність земським начальникам та накладення адміністративних стягнень [14, с. 859].

Столипінський указ від 09.11.1906 р. затверджував вільний порядок виходу з общини та фіксування наділів у селянську власність у будь-який час. Будь-який господар мав право вимагати фіксування наділу землі у приватну власність і виділення з общини навіть тоді, коли його розмір перевищував норму, яка встановлювалась на частку двору в конкретній сільській громаді на момент виділення [15, с. 273].

Акт "Про видачу Селянським Поземельним банком позичок під заставу надільних земель", який прийняли в листопаді 1906 року, забезпечував фінансування реформи. В зв'язку з цим, відмінялась заборона віддавати під заставу приватним особам та товариствам надільні землі. Основні положення від 9.11.1906 р. закріпились і розвивались від 14.06.1910 р. [16, с. 273].

Завдяки встановленню приватної власності на землю, заможні селяни отримали можливість скуповувати землі бідніших селян і, таким чином, посилити концентрацію надільної селянської землі. Значна частина надільної землі перейшла до багатих селян на підставі договорів про оренду землі. Згідно з указом від 4.03.1906 р. створили систему землевпорядних органів, яка стала головною ланкою в земельній політиці царського уряду. Прийнятий в 29 травня 1911 року Закон "Про землеустрій" детально регламентував порядок землеустрою. Орендарі землі не мали права заперечувати проти їх розверстування [17, с. 388—407]. Закон "Про Землеустрій", який був прийнятий 29.05.1911 р. розгорнуто регламентував порядок землеустрою. Орендарі не мали жодного права суперечити розверстуванню. Затверджено порядок, за яким створювали комісії із землеустрою під керівництвом головних представників дворянства. Земські начальники мали вести збори,

які вирішували питання про розверстування земель. Всі суперечки вирішували в уїздній комісії. Всі рішення могли оскаржити в Сенаті [18, с. 343].

Виникнення в Росії різних форм власності, володіння і користування землею призвело до створення особливої правової галузі — земельного права. Після перемоги Жовтневої революції, в законодавстві України відбулись великі зміни. Декрет "Про землю", прийнятий 26.10.1917 року, став тим земельним законодавчим документом СРСР, що назавжди скасував право приватної власності на землю. Він був затверджений в СРСР рішенням Першого Всеукраїнського з'їзду Рад від 12.12.1917 року [19, с. 319]. Він зобов'язував встановити повну координацію у своїх цілях і діях з Росією та іншими частинами Союзу. З'їзд доручив обраній ним ЦВК України поширити на території України всі декрети та розпорядження Робітничо-Селянського Уряду, що мали важливе значення для всієї держави. Декрет був заснований на "селянському Декреті про землю", який став обов'язковою частиною Декрету "про землю". У зв'язку з цим указом вся земля була націоналізована і передана волосним земельним комітетам і повітовим радам селянських депутатів. Землю не забирали лише у рядових селян і козаків [20, с. 205].

Декрет РНК РРФСР "Про соціалізацію землі" від 19.02.1918 року скасував приватну власність на землю і передав її робочим для вирівнювання землекористування. Маніфестом Тимчасового робітничо-селянського уряду в 1919 році Україна оголосила, що землі поміщицьких прохань повинні бути відібрані і передані селянам. Це було прописано в Конституції Української РСР, а також у постанові РНК Української РСР від 3.04.1920 року [21, с. 268].

Оновлена політика уряду Радянського Союзу вимагала чіткого затвердження земельного законодавства. Так почалося видання земельних кодексів всіх республік СРСР. Першою республікою, яка вийшла в світ, була РРФСР. Земельний кодекс створив основні передумови для формування земельного права в Союзі.

Досвід Російської соціалістичної республіки щодо генералізації земельного законодавства використовувався й іншими республіками СРСР. 29.11.1922 року третя сесія ВУЦВК 6 скликання прийняла Земельний кодекс СРСР. Він став головною ланкою при створенні земельного законодавства в УРСР. Загалом земельні кодекси всіх республік майже ідентичні. Пер-

ший Земельний кодекс СРСР скасував приватну власність на землю, продаж, оренду та інші відносини, що пов'язані з відчуженням землі. Також затверджено націоналізацію землі. Право отримати землю в безоплатне і необмежене користування закріплювалось за усіма громадянами незалежно від їхньої статі, віри та національності. ЗКУ затвердили постановою 7 Всеукраїнського з'їзду рад від 14.12.1922 року, а резолюція просила селян перейти до більш доскональних форм користування землею. Важливим документом цього періоду була постанова ВРУ та РНК від 18.07.1928 року "Про вилучення та відведення земель для державних і суспільних потреб" [22, с. 62]. Постановою ЦВК і РНК СРСР від 16.03.1927 року "Про колективні господарства" проголошувалося припинення землевпорядкування на землях колгоспу, передачу колгоспам у користування землі із держфонду, надання їм пільг. З цього часу земельні фонди всіх республік перетворились в єдиний земельний фонд СРСР, який став єдиним суб'єктом виключного права державної власності на землю.

01.03.1930 року було прийнято постанову РНК СРСР і Президії ЦВК СРСР "Про затвердження зразкового статуту сільськогосподарської артілі", в якому були знищені всі кордони, що розділяли наділи членів кооперативів [23, с. 9]. 25 лютого 1930 року вийшла постанова "Про скасування земельних громад у районах суцільної колективізації", а також у селах, де велика частина бідного населення охоплена виробництвом сільськогосподарської кооперації. У зв'язку з цією постановою функції регулювання землекористування перейшли до колгоспів. Постанова Центральної Вибірчої Комісії та РНК Радянського Союзу "Про заборону здачі в оренду земель с/г призначення" забороняла оренду земельних ділянок на державному рівні. Це означало те, що господарі мали право володіти та користуватися лише своєю землею.

Земельний кодекс Української РСР прийняли 08.07.1970 р. Стаття 3 Земельного кодексу УРСР підкреслила, що відповідно до Конституції Радянського Союзу і цієї республіки, земля є державною і може надаватися лише в користування. Основні закони Союзу та республік про землю прийняли 28.02.1990 року [24, с. 672]. Декларація про державний суверенітет України проголосила верховенство Конституції та законів кожної республіки на своїх територіях, а також самостійність в економічних аспектах та законодавстві. Однак у декларації не було ні слова про чинність на території УРСР

законів Союзу. Після розпаду Радянського Союзу Україна стала самостійною державою. Виникло багато питань, які треба було терміново вирішувати. Наприклад, якщо Радянський Союз зник до певного зведення законів, колишня республіка мала встановити своє земельне законодавство. Все почалось з ініціативи створення інституту приватної власності. Фактично, за часів СРСР була лише державна власність на землю, тож запропонована земельна реформа мала змінити як систему ведення землеустрою України, так і ввести певні корективи в законодавство.

У 1992 році, після ухвалення Земельного кодексу України, розпочалися реформи землі. Першим і найголовнішим етапом стало розпаювання території. Ці землю ділили на земельні частки. Члени підприємств отримували сертифікати єдиного зразка. Вони гарантували право на земельну частку, тобто пай. Також власники сертифікатів могли покинути підприємство, проте залишитися зі своїми земельними частками та виділити їх на місцевості. До 2000 року завершився перший етап земельної реформи. Наслідком стало те, що понад 6 000 000 селян отримали сертифікати на виділення паїв у приватну власність [25].

Новим етапом стало реформування колективних сільськогосподарських підприємств. На думку аграріїв, ця форма господарювання була прототипом колгоспу, тож не могла відповідати новим вимогам. Міжнародний валютний фонд активно надавав поради Україні щодо приватизації землі, тому необхідно було реформувати землю в господарські структури на приватній власності. Власники паїв почали отримувати ділянки реформованих колективних сільськогосподарських підприємств у натурі та оформлювати державні акти на право власності на землю. Це тривало аж до кінця 2000-х років. До Держземкадастру земельні ділянки продовжують вносити до сьогодні.

Переломним моментом в землеустрої України стало запровадження мораторію на продаж землі в березні 1992 року. Це було реалізовано в новій редакції Земельного кодексу України [26, с. 5—15]. У результаті 15-річної дії мораторію основна форма земельних відносин в Україні — це орендні договори з пайовиками. Ринок оренди характеризується локальними монополіями, бо навіть якщо на території умовних сільради/району землю обробляють кілька орендарів, то їхні цінові пропозиції, як правило, ідентичні [27, с. 89—90].

Відомо, що близько 96% сільськогосподарських земель підпадають під дію мораторію, 68% земель знаходиться у власності селян-пайовиків. Не секрет, що українській земельній реформі, фундаменту земельного законодавства — 28 років. Це світовий рекорд. До цього першість тримала Мексика [28]. Позитивними наслідками, на нашу думку, зняття мораторію на продаж землі, стала б для власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які самостійно її не обробляють, можливість продати іншій юридичній особі. Також для землекористувачів, відносними плюсами дії мораторію, є користування земельними активами за низькою ціною, а також направлення вільних коштів на оновлення технічного парку, інфраструктури, придбання насіння, добрив, засобів захисту рослин тощо. Для суб'єктів розпорядження державними та комунальними землями сільськогосподарського призначення перевагою дії мораторію є можливість незаконної передачі земель у користування та привласнення коштів.

Відтак розглянемо всі мінуси впровадження вільного продажу землі. За рахунок продажу землі селян місцеві поповнюватимуться в будь-якому випадку й розширюватимуться. Земля буде переходити з одних рук в інші. Можливо це буде інвестор — вітчизняний, або іноземний. Українські фермери не мають змоги скуповувати землі через обмеженість у фінансах. Тому, скоріш за все, паями володітимуть іноземці. Важливим фактором є також контроль за тим, чи використовується земля за цільовим призначенням. Іншою ланкою створення земельної біржі, яка б слідувала за тим, як земля переходить від одного власника до іншого. Лише при затвердженні всіх необхідних законів Україна зможе відкрити ринок землі. Нині наше законодавство не готове для таких рішучих змін.

### ВИСНОВКИ

В Україні при організації сучасного типу землеустрою доцільно було б звернутися до світового досвіду країн із цивільною ринковою економікою, в тому числі й стосовно ринку сільськогосподарських земель. Більшість держав з так званим вільним оборотом земель вже давно запровадили дозвільну систему на відчуження сільськогосподарських земель, що знімає переважну частку недоліків у систему землевпорядкування. Результатом такого запозичення досвіду могло б бути те, що у процесі перерозподілу земель потрібно формувати такий ринок землі,

який би був контрольованим з боку суб'єктів земельних відносин та відносно жорстко обмеженим з боку держави, і, з одночасним дотриманням вільного обігу земель серед учасників земельного ринку. Тому кожна реформа має бути законодавчо обгрунтованою. Насамперед найголовнішим кроком сучасного керівництва держави є донесення до народу вірогідної інформації щодо зняття мораторію на продаж землі та всі подальші кроки земельної реформи. На нашу думку, найважливішою задачею на шляху формування сталих земельних відносин в Україні є розроблення законопроекту про внесення змін і доповнень до Закону України "Про землеустрій" та інших законодавчих актів щодо закріплення правових підстав проведення землеустрою, вилучення декларативних та непрацюючих правових положень, об'єднання та спрощення землевпорядних процедур, запровадження саморегулювання у сфері землеустрою.

### Література:

1. Chendler A. D. Strategy and structure. Cambridge: chapters in the history of the industrial enterprise: MIT Press, 1962. 463 p.
2. Ансофф И. Стратегическое управление. Москва: Экономика, 1989. 519 с.
3. Andreus K. The Concept of the Corporate Strategy. 3rd. Ed. Homewood III: Richard D., 1987. 132 p.
4. Гуцуляк Г.Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів: Світ, 1991. 152 с.
5. Боряк Г.В., Верстюк В.Ф. Енциклопедія історії України: в 10 т. / ред. В.А. Смолій. Київ: Наук. думка, 2013. Т.10. 253 с.
6. Юридична енциклопедія / редкол.: Ю.С. Шемшученко та ін. Київ: Українська енциклопедія, 1998. Т. 1. 662 с.
7. Смолій В., Кульчицький С., Майборода О. Малий словник історії України. Київ: Либідь, 1997. 457 с.
8. Лазанська Т.І. Енциклопедія історії України: в 11 т. Київ: Наук. думка, 2003. Т. 1: Вільні хлібороби. 688 с.
9. Лазанська Т.І. Енциклопедія історії України: в 11 т. Київ: Наук. думка, 2012. Т. 9: Селянська реформа 1861. 518 с.
10. Юридична енциклопедія / редкол.: Ю.С. Шемшученко та ін. Київ: Українська енциклопедія, 2003. Т. 5. 392 с.
11. Белая О., Распутіна Л. Погляд крізь століття. Землевпорядники та Столипінська реформа. Землевпорядний Вісник. 2018. № 1. С. 24—26.

12. Кульчицький В., Настюк М., Тишик Б. Історія держави і права України. Київ: Юрінком Інтер, 1999, С. 68—69.

13. Волковинський В.М., Хоптяр Ю.А. Столипінська аграрна реформа. Київ: Наук. думка, 2012. 859 с.

14. Музиченко П.П. Історія держави і права України. Київ: Знання, 2000, 273 с.

15. Лісова Т.В. Законодавство про землеустрій: становлення та його розвиток, 2004. URL: <https://lawbook.online/pravo-ukrajini-zemelne/zakono-davstvo-pro-zemleustriy-stanovlennya-61797.html> (дата звернення: 22.09.2021).

16. Кулинич П., Медведєв К., Потапенко А., Тиханський О., Семенюк В. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ — на початку ХХІ століття. Київ: ФОП Клименко Ю.Я., 2018, 142 с.

17. Реєнт О.П., Сердюк О.В. Столипінська аграрна реформа: в 2 т. / відп. ред. В.А. Смолій. К.: Наукова думка, 2006. Т. 1: Історія українського селянства. С. 388—407.

18. Хміль І.В. Енциклопедія історії України: в 9 т. / відп. ред. В.А. Смолій. К.: Наукова думка, 2004. Т. 2: Декрет про землю 1917. С. 319.

19. Капелюшний В.П. Енциклопедія сучасної України: в 7 т. Київ: Інститут енцикл. досліджень НАН України, 2005. Т. 4: Декрети радянської влади. 205 с.

20. Кульчицький С.В. Енциклопедія історії України: в 4 т. Київ: Наук. думка, 2005. Т. 3: Закон про соціалізацію землі 1918. 268 с.

21. Верт Н. Історія радянської держави. Москва: ВПА, 1995. 347 с.

22. Кульчицький С.В. Енциклопедія історії України: в 12 т. Київ: Наук. думка, 2009. Т. 9: Примірні статuti сільськогосподарської артілі. С. 9—12.

23. Кулинич П.Ф. Енциклопедія історії України: в 5 т. / відп. ред. В.А. Смолій. К.: Наукова думка, 2005. Т. 3: Земельні кодекси УСРР-УРСР. 672 с.

24. Самойленко А. Право власності на землю: процес отримання документів. 2012. URL: <http://www.npp.com.ua/articles/articles/2567.html> (дата звернення: 21.09.2021).

25. Лупенко Ю.О., Хомаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. Вип. 12. С. 5—15.

26. Удовенко І.О. Місце земельної ділянки сільськогосподарського призначення в економіці України. II International Confe-

rence of European Academy of Science on the topic. Bonn, Germany. 20—28 November. 2018. P. 89—90.

27. Як проходить мораторій на продаж землі. Український земельний ринок. 2021. URL: [http://land-ukraine.com/news/yak\\_obkhodyat\\_moratorii\\_na\\_prodazh\\_zemli/](http://land-ukraine.com/news/yak_obkhodyat_moratorii_na_prodazh_zemli/) (дата звернення: 23.09.2021).

References:

1. Chendler, A.D. (1962), *Strategy and structure*, MIT Press, London, UK.

2. Ansoff, I. (1989), *Strategicheskoe upravlenie [Strategic management]*, Ekonomyka, Moscow, Russia.

3. Andrews, K. R. (1987), *The Concept of Corporate Strategy*, 3rd ed, Homewood, IL: R.D. Irwin, UK.

4. Gutsulyak, G.D. (1991), *Zemel'no-resursnyy potentsial Karpats'koho rehionu [The Land resource potential of the Carpathian region]*, Svit, Lviv, Ukraine.

5. Boriak, H.V. and Verstiuk, V.F. (2013), *Entsyklopediia istorii Ukrainy [Encyclopedia of the History of Ukraine]*, Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

6. Shemshuchenko, Yu.S. (1998), *Yurydychna entsyklopediia [Legal Encyclopedia]*, Ukrains'ka entsyklopediia, Kyiv, Ukraine.

7. Smolij, V., Kul'chyts'kyj, S. and Majboroda, O. (1997), *Malyj slovnyk istorii Ukrainy [Small dictionary of Ukrainian history]*, Lybid', Kyiv, Ukraine.

8. Lazans'ka, T.I. (2003), *Entsyklopediia istorii Ukrainy: Vil'ni khliboroby [Encyclopedia of the History of Ukraine: Free farmers]*, Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

9. Lazans'ka, T.I. (2012), *Entsyklopediia istorii Ukrainy: Selians'ka reforma 1861 [Encyclopedia of the History of Ukraine: Peasant reform 1861]*, Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

10. Shemshuchenko, Yu.S. (2003), *Yurydychna entsyklopediia [Legal Encyclopedia]*, Ukrains'ka entsyklopediia, Kyiv, Ukraine.

11. Bielaia, O. and Rasputina, L. (2018), "A look through the centuries. Land managers and the Stolypin reform", *Zemlevporiadnyj Visnyk*, vol. 1, pp. 24—26.

12. Kul'chyts'kyj, V., Nastiuk, M. and Tyshyk, B. (1999), *Istoriia derzhavy i prava Ukrainy [History of State and Law of Ukraine]*, Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.

13. Volkovyns'kyj, V.M. and Khoptiar, Yu. A. (2012), *Stolypins'ka ahrarna reforma [Stolypin agrarian reform]*, Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.



14. Muzychenko, P.P. (2000), *Istoriia derzhavy i prava Ukrainy* [History of the state and law of Ukraine], Znannia, Kyiv, Ukraine.

15. Lisova, T.V. (2004), "Legislation on land management: formation and its development", available at: <https://lawbook.online/pravo-ukrajini-zemelne/zakonodavstvo-pro-zemleustriy-stanovlennya-61797.html> (Accessed 22 September 2021).

16. Kulynych, P., Medvediev, K., Potapenko, A., Tykhans'kyj, O. and Semeniuk, V. (2018), *Stanovlennia i rozvytok zemel'noho zakonodavstva Ukrainy u KhKh — na pochatku KhKhI stolittia* [Formation and development of land legislation of Ukraine in the XX — early XXI], FOP Klymenko Yu.Ya., Kyiv, Ukraine.

17. Reient, O.P. and Serdiuk, O.V. (2006), *Stolypyn'ska ahrarna reforma: Istoriia ukrains'koho selianstva* [Stolypin's agrarian reform: History of the Ukrainian peasantry], Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

18. Khmil', I.V. (2004), *Entsyklopediia istorii Ukrainy: Dekret pro zemliu 1917* [Encyclopedia of the History of Ukraine: Decree on Land 1917], Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

19. Kapeliushnyj, V.P. (2005), *Entsyklopediia suchasnoi Ukrainy: Dekrety radians'koi vlady* [Encyclopedia of modern Ukraine: Decrees of the Soviet government], Instytut entsykl. doslidzhen' NAN Ukrainy, Kyiv, Ukraine.

20. Kul'chyts'kyj, S.V. (2005), *Entsyklopediia istorii Ukrainy: Zakon pro sotsializatsiiu zemli 1918* [Encyclopedia of the History of Ukraine: Law on Socialization of Land 1918], Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

21. Wert, N. (1995), *Istoriia radians'koi derzhavy* [History of the Soviet state], VPA, Moscow, Russia.

22. Kul'chyts'kyj, S.V. (2009), *Endyklopediia istorii Ukrainy: Prymirni statuty sil's'kohospodars'koi artili* [Encyclopedia of the History of Ukraine: Exemplary statutes of the agricultural artel], Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

23. Kulynych, P.F. (2005), *Entsyklopediia istorii Ukrainy: Zemel'ni kodeksy USRR-URSR* [Encyclopedia of the History of Ukraine: Land Codes of the USSR-USSR], Naukova dumka, Kyiv, Ukraine.

24. Samoilenko, A. (2012), *Pravo vlasnosti na zemliu: protses otrymannia dokumentiv* [Land ownership: the process of obtaining documents], available at: [//www.npp.com.ua/articles/articles/2567.html](http://www.npp.com.ua/articles/articles/2567.html) (Accessed 21 September 2021).

25. Lupenko, Yu.O. and Khodakivs'ka O.V. (2016), "Scientific principles of introduction of

market circulation of agricultural lands", *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 5—15.

26. Udovenko, I.O. (2018), "The place of the agricultural land in the economy of Ukraine", Conference Proceedings of the International Conference [II International Conference of European Academy of Science on the topic], Bonn, Germany, 20—28 November, pp. 89—90.

27. Land-Ukraine (2021), "Land market. How is the moratorium on land sales", available at: [//land-ukraine.com/news/yak\\_obkhodyat\\_moratorii\\_na\\_prodazh\\_zemli/](http://land-ukraine.com/news/yak_obkhodyat_moratorii_na_prodazh_zemli/) (Accessed 23 September 2021).

*Стаття надійшла до редакції 25.09.2021 р.*

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України (Категорія «Б») з

**ЕКОНОМІЧНИХ НАУК та ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**

(Наказ Міністерства освіти і науки України № 886 від 02.07.2020)

Спеціальності - 051, 071, 072, 073, 075, 076, 281, 292