

## КЛАСИФІКАЦІЯ СУЧАСНИХ ПРОБЛЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ВИНИКЛИ У ПРОЦЕСІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

**ІБАТУЛЛІН Ш.І.**, д.е.н., член-кореспондент НААН,  
Інститут землекористування НААН України,  
e-mail: shamilibatullin@gmail.com

**АВРАМЧУК Б.О.**, к.е.н.,  
Інститут землекористування НААН України,  
e-mail: avramchuk.bogdan@gmail.com

**Анотація.** Дискусії щодо фундаментальних понять у сфері землеустрою велися і ведуться протягом усього часу здійснення земельної реформи.

За таких умов, вітчизняні вчені покладали значні зусилля на вирішення проблем землеустрою та земельної реформи, починаючи, в першу чергу, із систематизації або класифікації проблем, що виникають у процесі земельної реформи або здійсненні землеустрою.

Досліджено проблеми трактування поняття землеустрою в Україні, базуючись на законодавчому забезпеченні землеустрою, шляхів проведення і результатів земельної реформи та дослідженнях вітчизняних науковців.

Здійснено аналіз проблем, які виникли як результат проведення та незавершеності земельної реформи та які виникають при здійсненні землеустрою на сучасному етапі та у попередні роки на основі хронологічного аналізу наукових досліджень.

Запропоновано схему класифікації проблем розвитку землеустрою, яка включає проблеми здійснення землеустрою та проблеми земельної реформи.

Здійснено аналіз відповідності проведення землеустрою на різних рівнях призначенню землеустрою, що закріплено нормативно-правовими актами, на сьогоднішній день.

Результат проведеного дослідження та класифікації проблем розвитку землеустрою в подальшому знайде своє відображення в поглибленні досліджень щодо конкретних проблем здійснення землеустрою та застосуванні системного підходу до їх вирішення.

**Ключові слова:** землеустрій, земельна реформа, земельний кадастр, призначення землеустрою, стале землекористування.

### **Постановка проблеми.**

На сьогоднішній день проведення землеустрою не відповідає його законодавчо закріпленому призначенню в частині раціонального використання та охоро-

рони земель, організації, планування та прогнозування сталого землекористування, реалізації загальнодержавних програм використання та охороони земель тощо.

Тобто на сьогодні землеустрій в Україні є здебільшого інструментом

реєстрації земельних ділянок, відведення їх у власність чи користування та оформлення речових прав на них. Це означає, що інституційне поняття землеустрою надзвичайно звузилося у процесі земельної реформи.

Варто наголосити, що нормативно-правові документи в Україні спрямовані на те, що землеустрій є, в першу чергу, інструментом сталого розвитку, а рішення, які приймаються при здійсненні землеустрою орієнтовані на довгострокову перспективу та формування сталого землекористування.

### ***Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.***

З початком земельної реформи проблеми, які виникали при здійсненні землеустрою та при проведенні самої земельної реформи все більше цікавили вітчизняних дослідників.

Так проблеми землеустрою розглядалися Добряком Д., Мельничуком О., Чернягою П. [5, 9], нормативно-технічне забезпечення землеустрою та проблеми регулювання земельних відносин досліджувалися Новаковським Л. [10, 11], Третяк А. присвячував свої праці науковому забезпеченню методологічних засад землеустрою [12, 13], Мартин А., Аврамчук Б., Буряк І., Ковалишин О. звертали більшу увагу на питання оцінки та капіталізації земель сільськогосподарського призначення [1, 3, 8].

***Мета статті*** – класифікувати основні проблеми, які виникли як результат проведення та незавершеності земельної реформи та які виникають при здійсненні землеустрою на сучасному етапі.

### ***Виклад основного матеріалу.***

У 2008 році Г.І. Шарій [15] досліджував проблеми землеустрою з точки

зору державного управління земельними ресурсами та вже на той час пропонував шляхи завершення земельної реформи. Основні проблеми, які виділяв вчений можна звести до наступних:

– ігнорування проблем розвитку територіально-просторового планування землекористувань;

– необґрунтовано низька плата за землю, у порівнянні з розвиненими країнами;

– зарегульованість земельних відносин, що тягне за собою повільну реєстрацію та перереєстрацію речових прав на земельні ділянки.

У 2010 році О.Ю. Мельничуком та П.Г. Чернягою було запропоновано виділити декілька груп основних проблем землеустрою [9], однією з яких є екологічні проблеми землекористування, до яких автори відносять більшість негативних наслідків, які склалися внаслідок надмірної інтенсифікації сільськогосподарського виробництва без врахування екологічних вимог та вимог раціонального використання та охорони земель. Станом 2019 рік такі проблеми ще більше загострюються в умовах розвитку крупних сільськогосподарських товаровиробників, головною ціллю яких є отримання прибутку від реалізації сільськогосподарської продукції.

Крім того, важливою групою є техніко-технологічні проблеми землеустрою, які на думку О.Ю. Мельничука та П.Г. Черняги, проявляються у непослідовності державної політики щодо територіально-просторового розвитку землекористувань. Дійсно, на даний час, розробки Програм розвитку земельних ресурсів та охорони земель є винятками, а не правилом.

У 2012 році Й.М. Дорош [6] зазначив, що в державі немає загальнонаціональної програми використання

та охорони земель, а також відсутня науково обгрунтована чітка позиція щодо формування землеволодінь і землекористувань, прогнозу наслідків здійснення заходів стосовно реформування земельних відносин.

Вчений стверджує, що «прорахунки в стратегії й тактиці земельної реформи на її першому етапі полягали у переоцінці значення приватної власності на землю порівняно з іншими факторами ефективного землекористування, недооцінці соціальних факторів її проведення, а також ролі землеустрою й екологічних проблем землекористування» [6]. Крім того, він наголошує, що землеустрій, при трансформації земельних відносин, повинен виконувати такі функції як соціальна, екологічна, правова, інноваційна, містобудівна, прогнозувальна, інвестиційна, інформаційна.

Розглядаючи дослідження Добряка Д.С. щодо проблем у сфері землеустрою, то вчений вкотре звернув увагу на фундаментальні засади землеустрою у 2012 році [5], коли земельна реформа вже відбувалася двадцять років.

Добряк Д.С. зазначає, що у 1970-х років в Україні були «науково обгрунтовані сутність, зміст і принципи планування й прогнозування використання земельного фонду шляхом розробки Генеральної схеми використання та охорони земельних ресурсів. На той час це був прорив у науковій думці щодо рівнів землеустрою, закономірно виникала потреба в новому погляді на сутність і роль землеустрою у розвитку продуктивних сил держави. Крім того, суттєві недоліки Схем районного планування в розв'язанні питань ефективного розподілу, використання й охорони земель, які на той період широко розроблялися, зумови-

ли необхідність першочергового усвідомлення нових спеціалізованих розробок щодо використання та охорони земельних ресурсів. Зазначеним було зроблено перший крок до поглиблення теорії землеустрою щодо значного розширення сутності його від господарського рівня до загальнодержавного, а з часом і регіонального» [5].

Крім того, актор зупиняється на надзвичайно важливому питанні, яке теоретично мало б бути вирішене до початку земельної реформи, але було актуальне як на час дослідження Добряка Д.С. у 2012 році, так і на сьогодні. Учений наводить різні трактування поняття землеустрою у різних вітчизняних дослідників «так, у публікаціях доктора технічних наук, професора С.П. Войтенка, доктора технічних наук М.О. Володіна, доктора економічних наук, професора, член-кореспондента НААН України А.М. Третяка, кандидатів економічних наук О.І. Коваліва, А.М. Шворака сутність землеустрою трактується як різні поняття, а саме: землеустрій та землевпорядкування, територіальний землеустрій, комплексний державний землеустрій та землевпорядкування, зокремлений землеустрій, еколого-ландшафтний землеустрій тощо» [5].

Також, Добряк Д.С. розглядає роботи, що виконуються в рамках землеустрою на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівні, та вважає, що «роботи, які виконують із землеустрою на загальнодержавному рівні, враховуючи їхнє виняткове національне значення, повинні розробляти державні наукові установи й за рахунок державного бюджету» [5]. Варто зазначити, що на даному етапі проведення робіт на загальнодержавному рівні відбуваються значно рідше ніж, наприклад, землеустрій на

місцевому рівні. Це також обґрунтовує ствердження, що сьогодні землеустрій зводиться до документування реєстрації земельних ділянок та речових прав на них.

Новаковський Л.Я. у 2013 році звернув увагу на проблеми землеустрою в Україні з точки зору регулювання земельних відносин [11].

Центральною проблемою, навколо якої вчений описував своє дослідження – це також стан та результати земельної реформи, основними з яких на 2013 рік були: заборона купівлі-продажу земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, питання запровадження прозорого ринку земель, проблема недостатнього нормативно-правового забезпечення охорони земель, відведення особливо цінних земель під забудову внаслідок хаотичної зміни цільового призначення земельних ділянок.

Пізніше, у 2014 році, Новаковський Л.Я. привернув увагу до питання нормативно-технічного забезпечення землеустрою в Україні та узагальнив помилки та недоліки, що були допущені при плануванні та управлінні земельним фондом.

У цій роботі Новаковський Л.Я. звертає значну увагу на охорону земель та зазначає, що «у сучасних умовах одним з найскладніших завдань землеустрою залишається вирішення проблем охорони земель. Має бути кардинально змінено ставлення держави до охорони земельного фонду країни. Землю треба охороняти насамперед від деградації. Припинення робіт по боротьбі з ерозією ґрунтів, засоленням, заболоченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами обумовило зростання площі деградованих угідь. Катастрофічно знижується рівень гу-

мусу в ґрунті» [10]. Учений вважав, що питання охорони досягло такого рівня, що земель може вважатися проблемою національної безпеки країни.

Крім того, у вищезазначеному дослідженні Новаковський Л.Я. стверджував, що «значний інтелектуальний потенціал нині зосереджено на виконанні технічно простих робіт з відведення ділянок та оформлення прав на них. Однак ні за час реформи, ні в пореформений період не розроблено ні на один адміністративний район схеми землеустрою, не відпрацьовано склад і порядок розробки землевпорядної документації на територію сільської, селищної, міської ради» [10]. Тобто проблема сприйняття інституту землеустрою як звичайного документування речових прав на земельні ділянки піднімалася також у 2014 році.

Також вчений наголошує, що «обсяги робіт щодо розроблення стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та у сфері охорони земель за останні роки залишаються недостатніми. Відсутні правила і методичні рекомендації для розроблення більшості із видів документації із землеустрою, що ускладнює діяльність проектних організацій із землеустрою, особливо підприємницьких структур» [10]. Дійсно, проблеми відсутності стандартів і норм у сфері землевпорядної діяльності є досі актуальним питанням, про що свідчать останні наукові дослідження [2].

У 2016 році група вчених на чолі з А.М. Третяком (В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк) досліджували проблеми землеустрою з точки зору оцінки земель сільськогосподарського призначення в рамках нової методики нормативної грошової оцінки, що була запропонована Держгеокадастром [14].

Описуючи попередню методику нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, автори наголошували на тому, що відповідно до Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка повинна проводити не рідше, ніж кожна 5-7 років, проте вона не проводилася вже більше 20 років, а також стверджували, що «підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які закріплені постановою КМУ від 23 березня 1995 року № 213, не дають можливість здійснювати об'єктивну актуалізацію її показників, оскільки не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період» [14]. Про застарілі підходи до проведення нормативної грошової та економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення йшлося також і в інших науковців – А.Г. Мартин, Р.І. Буряк, Б.О. Аврамчук [1, 3, 8].

Провівши узагальнення пропозицій до різних Методик нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, А.М. Третяк та ін. прийшли до висновку, що нормативна грошова оцінка повинна проводитися у три етапи:

- «1) агрокліматична оцінка;
- 2) економічна оцінка;
- 3) нормативна грошова оцінка земельних ділянок» [14].

У 2017 році вчені з Національної академії аграрних наук України – Президент НААН Я.М. Гадзало та радник Президії НААН Ю.Я. Лузан – провели дослідження щодо загального стану розвитку аграрної економіки в Україні та проблем земельної реформи [4].

У першу чергу, науковці звертають увагу на проблему ринку земель сільськогосподарського призначення: «Розвиток ринкових земельних відносин в Україні поки що залишається

найбільш законсервованим, що порушило системність та комплексність «ринкових перетворень, загальмувало дію пов'язаних синергетичних чинників розвитку аграрної економіки» [4].

Учені також наголошують на вже згаданих проблемах, які полягають у тому, що «на сьогодні бачення розвитку земельних відносин окремими політиками і деякими аграрниками в основному сконцентровано на купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. На думку багатьох учених, такі погляди залишають поза увагою вирішення сучасних прогресуючих проблем, пов'язаних з охороною земель, збереженням родючості ґрунтів, оптимізацією землекористування, надмірною розораністю, згортанням меліорації, недотриманням сівозмін, нераціональної концентрацією земель в окремих виробників, екологізацією виробництва та ряду інших прихованих тенденцій» [4]. Це вкотре підтверджує існування фундаментальної проблеми недосконалого трактування поняття землеустрою, основною причиною чого стало спрощення земельної реформи з одночасним звуження її основних цілей до звичайної приватизації земель громадянами.

Я.М. Гадзало та Ю.Я. Лузан звернули увагу на стрімко зростаючу проблему гуманітарної кризи сільських територій, вирішення якої повинне бути націленим на «створення додаткових робочих місць, припинення вимирання українських сіл, деградації сільського населення, гарантування правового захисту селян-власників земельних ділянок, загальне вирівнювання умов життєдіяльності сільського і міського населення, на чому постійно наголошують політики протягом усіх років незалежності України» [4].

Таблиця 1. Незадіяні чинники конкурентного розвитку сільського господарства внаслідок незавершеності земельної реформи [4]

№ з/п	Чинники
1	Розвиток приватної ініціативи, надання селянам виключного права самостійного розпорядження власності на землю
2	Впровадження земельно-іпотечного кредитування
3	Кооперація, інтеграція, організація спільної підприємницької діяльності
4	Унормування діяльності великих сільськогосподарських товаровиробників
5	Землевпорядкування, охорона земель, збереження родючості ґрунтів, екологізація виробництва
6	Привабливість інвестування, розвиток фондового ринку, міжнародне співробітництво на умовах економічної сумісності

Крім наведених основних проблем розвитку землеустрою у процесі земельної реформи, автори також наводять власну класифікацію чинників, які через незавершеність земельної реформи не є розвиненими в Україні (табл. 1).

Враховуючи вищевикладене, можна виділити дві основні групи проблем землеустрою:

1) проблеми, що виникають при здійсненні землеустрою (Проблеми здійснення землеустрою);

2) проблеми, що виникли як наслідок проведення земельної реформи (Проблеми земельної реформи).

Рисунок 1 відображає зв'язки між проблемами, які виникають при здійсненні землеустрою на сьогодні

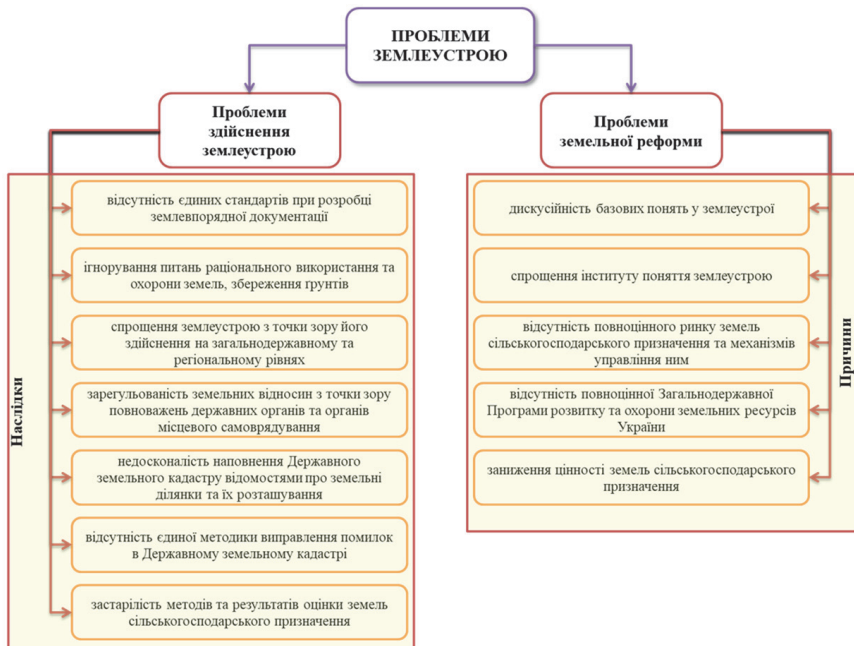


Рис. 1. Класифікація сучасних проблем розвитку землеустрою у процесі земельної реформи.



нішній день та проблемами, які виникли як результат земельної реформи і які є основними причинами нових недоліків:

Висновок. Класифікувавши основні проблеми, що виникли та виникають при здійсненні землеустрою у процесі земельної реформи, можна зробити висновок, що більшість із них є взаємопов'язаними. При цьому джерелом виникнення їх є фундаментальні поняття землеустрою, а точніше – їх неоднозначне трактування, у результаті чого до кінця не сформований інститут поняття землеустрою ще більше звужується лише до оформлення документів на земельні ділянки та реєстрації речових прав на них. Відповідно, сучасні проблеми землеустрою можна розділити на дві основні групи:

1) проблеми, що виникають при здійсненні землеустрою (Проблеми здійснення землеустрою);

2) проблеми, що виникли як наслідок проведення земельної реформи (Проблеми земельної реформи).

---

#### **Список використаних джерел**

1. Аврамчук Б.О. Сучасна методика економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 138-145.
2. Аврамчук Б. О., Харитоненко Р. А., Патіюк О. О., Лашкевич О. В. Аналіз передумов стандартизації документації із землеустрою. Землеустрій, кадастрі і моніторинг земель. 2019. № 2.
3. Буряк Р.І., Аврамчук Б.О. Сучасна методика капіталізації рентного доходу в сільському господарстві України, Агросвіт, 2017, № 15–16, С. 11–16.
4. Гадзало Я. М., Лузан Ю.Я. Земельна реформа: проблеми і перспективи розвитку аграрної економіки. Економіка АПК. 2017. № 1. С. 5–14.

5. Добряк Д. С. Проблеми сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2012. № 1. С. 30–34.
6. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні : Монографія / Й.М. Дорош. – К. : ЗАТ «ВПІОЛ», 2011. – 286 с.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
8. Мартин А. Г., Аврамчук Б. О. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2. С. 116–127.
9. Мельничук О., Черняга П. Сучасні проблеми землеустрою та їх вирішення. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. 2010. № II (20). С. 167–170.
10. Новаковський Л. Я. Нормативно-технічне забезпечення землеустрою в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 9. С. 12–15.
11. Новаковський Л. Я. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2013. № 6. С. 2–6.
12. Третяк А.М. Концептуальні засади «Землеустрою – 2030». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 1-2, 2013. С. 4-12.
13. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою : навчальний посібник / А.М. Третяк. – К. : ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
14. Третяк А. М., Третяк В.М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113–118.
15. Шарий Г.І. Проблеми державного управління земельними ресурсами в сучасних умовах та основні шляхи завершення земельної реформи в Україні. Науковий вісник. 2008. № 2.

---

#### **References**

1. Avramchuk B.O. (2018) Suchasna metoda ekonomichnoi otsinky zemel silsko-

- hospodarskoho pryznachennia [Modern method of economic evaluation of agricultural land]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. № 1. P. 138-145.
2. Avramchuk B. O., Kharytonenko R. A., Pattiuk O. O., Lashkevych O. V. (2019) Analiz peredumov standartyzatsii dokumentatsii iz zemleustroi [Analysis of preconditions for standardization of documentation on land management]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 2.
  3. Buriak R.I., Avramchuk B.O. (2017) Suchasna metodyka kapitalizatsii rentnoho dokhodu v silskomu hospodarstvi Ukrainy [Method of Capitalization of Rental Income in Agriculture of Ukraine]. Ahrosvit. № 15–16, P. 11–16.
  4. Hadzalo Y.M., Luzan Y.I. (2017). Zemelna reforma: problemy i perspektyvy rozvytku ahrarynoy ekonomiky [Land reform: problems and prospects of agrarian economy development]. Ekonomika APK. № 1. P. 5–14.
  5. Dobriak D.S. (2012) Problemy suchasnoho zemleustroi [Problems of modern land management]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 1. P. 30–34.
  6. Dorosh Y.M. (2011) Teoretyko-metodolohichni osnovy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini : Monohrafiia / [Theoretical and methodological foundations of the development of land relations in Ukraine: Monograph] – K. : ZAT «VIPOL». 286 p.
  7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”, Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 3-4, 27.
  8. Martyn A.H., Avramchuk B.O. (2016) Udoskonalennia rynku silskohospodarskoi nerukhomosti Ukrainy na osnovi mizhnarodnoho dosvidu [Improvement of the Ukrainian agricultural real estate market based on international experience]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 1–2. P. 116–127.
  9. Melnychuk O., Cherniaha P. (2010) Suchasni problemy zemleustroi ta yikh vyrishennia [Modern problems of land management and their solutions]. Suchasni dosiahnennia heodezychnoi nauky ta vyrobnytstva. № II (20). P. 167–170.
  10. Novakovskiy L.Y. (2014) Normatyvno-tekhniche zabezpechennia zemleustroi v Ukraini [Regulatory and technical support of land management in Ukraine]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 9. P. 12–15.
  11. Novakovskiy L.Y. (2013) Suchasni problemy rehuliuвання zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Modern problems of regulation of land relations in Ukraine]. Zemlevporiadnyi visnyk. № 6. P. 2–6.
  12. Tretiak A.M. (2013) Kontseptualni zasady «Zemleustroi – 2030» [Conceptual foundations of Land Management – 2030]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel. № 1-2. P. 4-12.
  13. Tretiak A.M. (2002) Naukovi osnovy zemleustroi : navchalnyi posibnyk / [Scientific bases of land management: a textbook]. K. : TsZRU. 342 p.
  14. Tretiak A.M., Tretiak V.M., Kovalyshyn O.F., Tretiak N.A. (2016) Stan ta problemy metodychnoho zabezpechennia otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [The state and problems of methodological support of agricultural land valuation in Ukraine]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. № 2. P. 113–118.
  15. Sharyi H.I. (2008) Problemy derzhavnoho upravlinnia zemelnymy resursamy v suchasnykh umovakh ta osnovni shliakhy zavershennia zemelnoy reformy v Ukraini [Problems of state management of land resources in modern conditions and the main ways of completing land reform in Ukraine]. Naukovyi visnyk. № 2.
- 
- \*\*\*
- Ibatullin Sh., Avramchuk B.**  
**CLASSIFICATION OF MODERN LAND MANAGEMENT PROBLEMS ARISING FROM THE LAND REFORM**  
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.02>  
**Abstract.** *Discussions on fundamental concepts in land management have been and are ongoing throughout the land reform process.*



*In such circumstances, domestic scientists have made considerable efforts to solve the problems of land management and land reform, beginning, first of all, with the systematization or classification of problems arising in the process of land reform or land management.*

*The problems of interpretation of the concept of land management in Ukraine are investigated, based on the legislative support of land management, ways of carrying out and results of land reform and researches of domestic scientists.*

*The analysis of problems that have arisen as a result of the implementation and incompleteness of land reform and which arise in the implementation of land management at the present stage and in previous years on the basis of a chronological analysis of scientific research.*

*A scheme of classification of problems of land development is proposed, which includes problems of land management and problems of land reform.*

*The analysis of the conformity of land management at different levels to the purpose of land management, which is fixed by regulatory legal acts, is carried out to date.*

*The result of the conducted research and classification of the problems of land development will further be reflected in the deepening of the research on the specific problems of land management and the application of a systematic approach to their solution.*

**Keywords:** land management, land reform, land cadastre, land use purpose, sustainable land use.

\*\*\*

**Ибатуллин Ш.И., Аврамчук Б.О.**

**КЛАССИФИКАЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ**  
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.02>

**Аннотация.** Дискуссии о фундаментальных понятиях в сфере землеустройства ве-

*лись и ведутся в течение всего времени осуществления земельной реформы.*

*При таких условиях, отечественные ученые возлагали значительные усилия на решение проблем землеустройства и земельной реформы, начиная, в первую очередь, по систематизации или классификации проблем, возникающих в процессе земельной реформы или осуществлении землеустройства.*

*Исследованы проблемы трактовки понятия землеустройства в Украине, основываясь на законодательном обеспечении землеустройства, путей проведения и результатов земельной реформы и исследованиях отечественных ученых.*

*Осуществлен анализ проблем, возникших как результат проведения и незавершенности земельной реформы и возникающие при осуществлении землеустройства на современном этапе и в предыдущие годы на основе хронологического анализа научных исследований.*

*Предложена схема классификации проблем развития землеустройства, которая включает проблемы осуществления землеустройства и проблемы земельной реформы.*

*Осуществлен анализ соответствия проведения землеустройства на разных уровнях назначению землеустройства, закреплено нормативно-правовыми актами, на сегодняшний день.*

*Результат проведенного исследования и классификации проблем развития землеустройства в дальнейшем найдет свое отражение в углублении исследований по конкретным проблемам осуществления землеустройства и применении системного подхода к их решению.*

**Ключевые слова:** землеустройство, земельная реформа, земельный кадастр, назначения землеустройства, устойчивое землепользование.