
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ МЕХАНІЗМ, ЙОГО СКЛАДОВІ, ЗАВДАННЯ ТА ФУНКЦІЇ

А.Й. ДОРОШ,

PhD з економіки,

E-mail: doroshandriy1@gmail.com

Інститут землекористування НААН України

О.М. СВИРИДОВ,

аспірант,

E-mail: zemelshik@gmail.com

Інститут агроєкології і природокористування НААН

Анотація. Досліджено та запропоновано поняття землевпорядного механізму як сукупності інструментів та важелів, узгоджена взаємодія яких забезпечує вплив на формування та розвиток землекористування. Доведено, що землевпорядний механізм є важливою складовою системи землеустрою, що забезпечує раціональне використання та охорону земель. Основні завдання землевпорядного механізму полягають у створенні правових, економічних, організаційних та технічних умов для ефективного землекористування. Цей механізм спрямований на забезпечення балансу між економічними, екологічними та соціальними аспектами використання земельних ресурсів.

Обґрунтовано, що функції землевпорядного механізму є похідними від функцій землеустрою, оскільки саме через цей механізм здійснюється регулювання земельних відносин. Регулююча функція забезпечує контроль та стимулювання раціонального використання земель через розробку документації та управлінські рішення. Інвестиційна функція інформує про інвестиційну привабливість різних видів землекористування та оцінює ефективність вкладень. Стимулююча функція заохочує економічну вигоду від продуктивного використання земель, а інформаційна функція поширює об'єктивну інформацію про найбільш вигідні та екологічні способи використання земель.

Ефективне функціонування землевпорядного механізму дозволяє вирішувати конфлікти, пов'язані з використанням земельних ресурсів, сприяє підвищенню продуктивності сільськогосподарського виробництва, а також забезпечує стійкий розвиток територій. Крім того, землевпорядний механізм відіграє важливу роль у плануванні та розвитку інфраструктури, урбанізації та вирішенні питань, пов'язаних з землеустроєм.

Ключові слова: землеустрій, землекористування, землевпорядкування, землевпорядний механізм, функції землевпорядного механізму, завдання землевпорядного механізму

Постановка проблеми

Сучасні проблеми землеустрою в Україні, особливо в контексті територіальних громад, є одними з найгостріших викликів, з якими стикається країна. Інтенсивний розвиток ерозії, деградація ґрунтів, недостатня кількість ресурсів для відновлення біоенергетичного потенціалу земель, а також наслідки бойових дій та техногенних катастроф створюють складні умови для сталого землекористування. Зокрема, територіальні громади, які мають обмежені ресурси та недостатній рівень управлінської спроможності, відчують особливу потребу в ефективних інструментах для забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

В умовах постійних змін законодавства, економічних викликів та екологічних загроз виникає необхідність у пошуку нових підходів до землеустрою, що забезпечували б баланс між економічними, соціальними та екологічними потребами. Відсутність дієвих механізмів контролю та планування використання земельних ресурсів може призвести до погіршення стану навколишнього середовища, зниження родючості ґрунтів та зменшення біорізноманіття.

Одним із перспективних напрямків вирішення цих проблем є застосування землевпорядного механізму. Цей підхід передбачає комплексне управління земельними ресурсами з урахуванням сучасних вимог і стандартів, інтеграцію екологічних, економічних та соціальних аспектів у процес планування і використання земель. Землевпорядний механізм може стати ефективним інструментом для територіальних громад, сприяючи підвищенню якості землекористу-

вання, збереженню та відновленню земельних ресурсів, а також забезпеченню сталого розвитку територіальних громад. Важливою умовою для його успішного впровадження є активна співпраця державних органів, громадських організацій та місцевого населення, що дозволить створити дієву систему управління земельними ресурсами, орієнтовану на довгострокову перспективу. У зв'язку з цим необхідно дослідити поняття землевпорядного механізму, його складові, завдання та функції.

Основна мета функціонування землевпорядного механізму в контексті загальної системи управління земельними ресурсами полягає в сприянні завершенню земельної реформи. Це сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, інвестиційного та продуктивного потенціалу в територіальних громадах. Це, в свою чергу, сприятиме ефективному сталому соціально-економічному розвитку земельних ресурсів агросфери та вирішенню проблем охорони навколишнього природного середовища.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Вивченню землевпорядного механізму та його функцій присвятила свої праці Г.І. Грещук. Проте, у контексті цього дослідження також вагомими є дослідження щодо управління земельними ресурсами та землекористуванням у територіальних громадах, яким присвятили свої праці О.С. Дорош, А.М. Третяк, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, А.В. Тарнопольський, А.Г. Мартин, Д.М. Мельник та ін.

Зокрема Грещук Г. дає визначення землевпорядного механізму, як:

«комплексу інструментів та методів щодо інвентаризації земель, планування землекористування, встановлення (відновлення) і закріплення меж земельних ділянок, проведення інших землевпорядних заходів та робіт, які спрямовані на підвищення ефективності використання та охорони земель і передбачають відповідні передпроектні й проектні рішення з організації використання та охорони земель» [1].

О.С. Дорош, В.А. Фоменко та Д.М. Мельник пропонують зміни до практики землевпорядної діяльності, які стосуються розроблення наступних видів прогнозно-планувальної документації: «1) Програма використання та охорони земель та інших природних ресурсів на території громади; 2) Схема землеустрою і ТЕО використання та охорони земель на території громади; 3) Схема просторового розвитку системи землекористувань інженерної інфраструктури на території громади; 4) План просторового розвитку системи землекористувань на території громади; 5) Програма поводження з відходами та схема санітарного очищення території громади» [2].

Також вартий уваги концепт розподілу функцій в управлінні земельними ресурсами, який передбачає: «сприяння формуванню цілісного територіального просторового середовища життєдіяльності територіальної громади, в якому земельні та інші природні ресурси є основним матеріальним об'єктом децентралізації повноважень щодо використання активів (громади мають управляти всіма ресурсами як єдиним цілим)» [3]. Вважаємо, що саме застосування землевпорядного механізму сприятиме формуванню такого середовища.

Відповідно *метою дослідження* є визначення поняття землевпорядного механізму, його складових, завдань та функцій, зокрема в контексті сучасних викликів.

Матеріали та методи наукового дослідження

Застосовано різні методи дослідження, зокрема це методи загальнонаукового та спеціального характеру. Виділяємо наступні: наукового аналізу – з метою дослідження та виокремлення завдань та функцій землевпорядного механізму; монографічного аналізу – для науково-літературного пошуку визначення поняття землевпорядного механізму та ідентифікації його складових.

Результати дослідження та обговорення

Першочергово ми розпочали огляд літератури з цитування визначення поняття землевпорядного механізму запропонованого Г.І. Грещук. Вона вбачає землевпорядний механізм, як комплекс конкретних інструментів та методів землеустрою, що спрямований на підвищення ефективності використання та охорони земель якщо коротко описати сутність даного визначення. Ми пропонуємо не зосереджуватись на перерахунку окремих інструментів у визначенні поняття землевпорядного механізму, натомість дійсно вважаємо його – сукупністю інструментів та важелів, узгоджена взаємодія яких забезпечує вплив на формування та розвиток землекористування.

Таке визначення є більш загальним і не звужує поняття землевпорядного механізму, адже за своєю

сутністю землевпорядний механізм є механізмом реалізації землеустрою. І тут тавтологія вжита навмисно. Спершу необхідно зануритись у сутність поняття механізму. Словник української мови подає одне з значень слова механізм, як: «сукупність станів і процесів, з яких складається певне фізичне, хімічне та ін. явище», або ж як систему чого небудь [4].

Поняття землеустрою наведено в законодавстві, а саме в Земельному кодексі України: «сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» [5].

Хоча словник подає механізм, як сукупність станів і процесів, а землеустрій є сукупністю заходів, про землевпорядний механізм вважаємо за доцільне вести мову як про сукупність інструментів та важелів саме тому, що землевпорядний механізм має визначатись у першу чергу застосуванням інструментів землеустрою, а самий процесом землеустрою. Відповідно вважаємо, що складовими землевпорядного механізму є саме інструменти та важелі землеустрою, застосовуючи які формується землекористування.

Але загалом можна вести мову про те, що землевпорядний механізм включає в себе різноманітні елементи, які регулюють земельні відносини щодо використання земельних ресурсів та організації території. Він впливає на всі аспекти земельних відносин, зокрема економічні, екологічні, організаційні та соціальні [6].

Землевпорядний механізм реалі-

зовується в першу чергу через розроблення землевпорядної документації. Так як наше дослідження зокрема охоплює контекст територіальних громад, зазначимо, що Для них релевантними є такі планувальні документи:

- «схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель територіальних громад;

- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж території територіальних громад;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

- проекти землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

- комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад» [7].

Г.І. Грещук також пропонує бачення щодо основних функцій зем-

левпорядного механізму, які умовно розділяє на чотири основні групи, які відображають ключові аспекти загального управління земельними ресурсами:

- Оцінка, дослідження та інвентаризація земель;
- Планування раціонального використання та охорони земель;
- Організація ефективного використання та охорони земель;
- Контроль та експертиза [8].

Проте ми пропонуємо інший підхід щодо формування функцій землепорядного механізму. За результатами нашого дослідження виявлено, що вони є похідними від функцій землеустрою, адже через землепорядний механізм здійснюється землеустрій. Варто вести мову про наступні функції землеустрою:

Регулююча функція, що здійснюється державною владою та органами місцевого самоврядування, які через землепорядний механізм регулюють земельні відносини та стимулюють раціональне землекористування та охорону земель. Це реалізується як шляхом розроблення землепорядної документації, так і шляхом прийняття управлінських рішень.

Інвестиційна функція полягає в інформуванні щодо інвестиційної привабливості різних видів землекористування та оцінці ефективності вкладень у земельні поліпшення.

Стимулююча функція виступає в формі економічного заохочення, яке виражається в отриманні прибутку від більш продуктивного використання земель внаслідок відповідного землепорядного планування.

Інформаційна функція полягає в поширенні узагальненої об'єктивної інформації про з одного боку найбільш вигідні, а з іншого найбільш

екологічні способи та підходи до використання земель, шляхи інвестування тощо, яка дає змогу власникам землі і землекористувачам значно підвищити економічну ефективність використання земель.

Комерційна функція полягає в створенні умов та обґрунтуванні рентабельних шляхів капіталізації землекористування, а також оцінці окупності вкладеного капіталу.

Посередницька функція реалізується шляхом формування взаємодії між землевласниками та землекористувачами з одного боку та органами виконавчої влади та місцевого самоврядування з іншого в процесі розробки землепорядної документації.

Соціальна функція здійснюється шляхом формування власності на землю, сприяння раціональному використанню земель, перерозподілі землі тощо.

Екологічна функція полягає в охороні навколишнього природного середовища та зокрема земель та формуванні безпечного для життя та здоров'я довкілля.

З урахуванням основних функцій та ролі землепорядного механізму можна сформулювати наступні завдання зокрема спираючись на пропозиції Г.І. Грещук, О.І. Гуторова та П.Ф. Кулинича [1, 8, 9]:

- регулювання земельних відносин, зокрема шляхом розробки документації із землеустрою;
- формування умов, сприятливих для ефективного використання земель, зокрема шляхом формування відповідного правового поля;
- забезпечення використання земель відповідно до їх цільового призначення;
- забезпечення науково об-

грунтованого розподілу земельних ресурсів між категоріями земель з метою сприяння комплексному економічному і соціальному розвитку регіонів при збереженні екологічної рівноваги в агроєкосистемах, шляхом стримування «захоплення земель» забудовою;

- організація використання та охорони земель з урахуванням регіональних особливостей, узгодження екологічних, економічних і соціальних інтересів з метою підвищення економічної та соціальної ефективності їх використання та збереження природних ландшафтів;

- оновлення планово-картографічних матеріалів, проведення інвентаризації земель, ведення точного якісного та кількісного обліку земель.

Сучасний землевпорядний механізм повинен спиратися на чітко визначену стратегію земельних перетворень та включати науково обґрунтований план розвитку. Він має слугувати ефективним інструментом держави в управлінні земельними ресурсами в аграрній сфері, регулюванні земельних відносин, реформуванні аграрного сектору та вирішенні різноманітних екологічних, соціальних, економічних та суміжних проблем. Цей механізм має здійснюватися на системній основі, з використанням сучасних картографічних матеріалів.

Крім того, цей механізм відіграє важливу роль у зміцненні продовольчої безпеки країни шляхом створення організаційних, територіальних, економічних, екологічних та енергетичних засад для оптимізації сільськогосподарського виробництва та підвищення ефективності використання й охорони земель сільськогосподарського призначення. Механізм управління земельними ресурсами постійно роз-

вивається, адаптуючись до розвитку продуктивних сил, суспільних, соціально-економічних і земельних відносин, і залишається невід'ємною складовою економічного механізму організації сільськогосподарського виробництва в країні.

Висновки

Землевпорядний механізм є ключовим елементом системи управління земельними ресурсами, спрямованим на забезпечення їх раціонального використання, охорони та розвитку. Його основні завдання включають створення правових, економічних, організаційних та технічних умов для ефективного землекористування, а також балансування економічних, екологічних та соціальних аспектів. Землевпорядний механізм являє собою сукупністю інструментів та важелів, узгоджена взаємодія яких забезпечує вплив на формування та розвиток землекористування. Реалізація його функцій сприятиме розвитку землекористувань, зокрема територіальних громад та сприятиме їх розвитку.

Список використаної літератури

1. Грежук Г.І. Землевпорядний механізм у системі управління земельними ресурсами: роль та функції. *Вісник Львівського національного університету природокористування. Серія Економіка АПК*. 2023. № 30. с. 21-27. DOI: <https://doi.org/10.31734/economics2023.30.021>
2. Дорш О.С., Фоменко В.А., Мельник Д.М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. *Землеустрой, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 2. с. 22-33. DOI: <http://dx.doi.org/>

- org/10.31548/zemleustriy2018.02.022
3. Дорощ О.С., Мельник Д.М., Дорощ А.Й. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. с. 97-104.
 4. Механізм. Словник.UA. URL: <https://slovnuk.ua/index.php?swrd=%D0%BC%D0%B5%D1%85%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%BC>
 5. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
 6. Грещук Г.І. Роль планування в управлінні землями сільськогосподарського призначення. *Економічний дискурс*. 2018. № 2. с. 92-101.
 7. Дорощ А.Й. Еколого-економічні основи планування землекористування в контексті територіально-просторового розвитку: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 0.51 «Економіка» / Київ, Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2020, 256 с.
 8. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія. Харків: ХНАУ, 2010. 405 с.
 9. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
 - (2018). Key role of land management in the planning of the development of territorial communities. *Land Management, Cadastre and Land Monitoring*. 2018. 2. 22-33. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.02.022>
 3. Dorosh, O., Melnyk, D., Dorosh, A. (2017). Kontsept rozpodilu funktsiy upravlinnia zemlekorystuvanniam v konteksti rozvytku terytorialnykh hromad [The concept of distribution of land use management functions in the context of the development of territorial communities]. *Balanced nature management*. 3. 97-104.
 4. Mekhanizm [Mechanism]. Slovnuk.UA. URL: <https://slovnuk.ua/index.php?swrd=%D0%BC%D0%B5%D1%85%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%BC>
 5. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. (2002). Vidomosti Verkhovnoii Rady Ukrainy. 3-4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
 6. Hreshchuk, H. (2023). Planning role in the agricultural properties management. *The Economic Discourse*. 2018. 2. 92-101.
 7. Dorosh, A. (2020). Ecological and economic bases of land use planning in the context of territorial and spatial development: The dissertation on acquisition of a Doctor of Philosophy scientific degree of a specialty 051 – economy / National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv. 256 p.
 8. Hutorov, O. (2010). Problemy staloho zemlekorystuvannia u silskomu hospodarstvi: teoriia, metodolohiia, praktyka: monohrafiia [Problems of sustainable land use in agriculture: theory, methodology, practice: monograph.]. Kharkiv: KhNAU. 405 p.
 9. Kulynych, P. (2011). Pravovi problemy okhorony i vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: monohrafiia [Legal problems of protection and use of agricultural lands in Ukraine: monograph]. Kyiv: Lohos. 688 p.

References

1. Hreshchuk, H. (2023). Land management mechanism in the system of land resource management: role and functions. *Bulletin of Lviv National Environmental University. Series "AIC Economics"*. 30. 21-27. DOI: <https://doi.org/10.31734/economics2023.30.021>
2. Dorosh, O., Fomenko, V., Melnyk, D.

Dorosh A., Svyrydov O.

LAND MANAGEMENT MECHANISM, ITS TASKS AND FUNCTIONS

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'24: 84-91.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.07>

Abstract. *The concept of a land management mechanism as a set of tools and levers, the coordinated interaction of which provides influence on the formation and development of land use, has been proposed. It has been proven that the land management mechanism is an important component of the land management system, which ensures the rational use and protection of land. The main tasks of the land management mechanism are to create legal, economic, organizational and technical conditions for effective land use. This mechanism is aimed at ensuring a balance between the economic, ecological and social aspects of the use of land resources.*

It is substantiated that the functions of the land management mechanism are derived from the functions of land management, since it is through this mechanism that land relations are regulated. The regulatory function ensures control and stimulation of rational land use through the development of documentation and management decisions. The investment function informs about the investment attractiveness of various types of land use and evaluates the effectiveness of investments. The incentive function encourages economic benefit from the productive use of land, and the information function disseminates objective information about the most profitable and ecological ways of using land.

The effective functioning of the land management mechanism allows resolving conflicts related to the use of land resources, contributes to increasing the productivity of agricultural production, and also ensures the sustainable development of territories. In addition, the land management mechanism plays an important role in the planning and development of infrastructure, urbanization and solving issues related to land management.

Key words: *land management, land use, land management mechanism, functions of land management mechanism, tasks of land management mechanism*
