

УДК 332.2

DOI: <https://doi.org/10.32782/1814-1161/2024-1-20>

Коваль В.В.

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри управління підприємницькою та туристичною діяльністю
Ізмаїльського державного гуманітарного університету

Трохимець О.І.

доктор економічних наук, професор,
професор кафедри національної економіки,
маркетингу та міжнародних економічних відносин
Класичного приватного університету

Козлова А.І.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки та управління бізнесом
Міжрегіональної Академії управління персоналом

Баланчук М.І.

здобувач кафедри управління підприємницькою та туристичною діяльністю
Ізмаїльського державного гуманітарного університету

Viktor Koval

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Professor of the Department of Business and Tourism Management
Izmail State Humanitarian University

Trokhymets Olena

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Professor at the Department of National Economy,
Marketing and International Economic Relations
Classic Private University

Kozlova Alla

Ph.D. in Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Economics and Business Management
Interregional Academy of Personnel Management

Balanchuk Maksym

PhD Student of Department of Business and Tourism Management
Izmail State Humanitarian University

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

FEATURES OF LAND USE REGULATION IN UKRAINE

У статті розглянуто особливості регулювання землекористування. Досліджено правовий, економічний та адміністративно-організаційний механізми через які держава здійснює регулювання. Охарактеризовано принципи на основі яких повинно здійснюватися регулювання діяльності суб'єктів землекористування. Зазначено, що удосконалення системи регулювання землекористування безпосередньо залежить від якості та ефективності системи державного земельного кадастру в Україні, оскільки в ньому міститься ключова інформація про землю та її властивості, межі землекористування та зміст його права власності. Хоча земельним кадастром і реєстрами прав на нерухоме майно управляють різні організації, вони повинні функціонувати як інтегрована система з використанням інформаційного обміну через сучасні електронні засоби зв'язку.

Ключові слова: державне регулювання, землекористування, суб'єкти господарювання, ефективність, сільськогосподарські землі.

This study examines the peculiarities of land-use regulation, and the mechanisms through which the state regulates are studied. The principles based on which the activity of land use subjects should be regulated are described. The improvement of the land use regulation system depends on the quality and efficiency of the state land cadastre system in Ukraine, as it contains vital information about the land and its properties, land use boundaries, and the

content of its ownership rights. This article analyzes the legal, economic, and administrative-organizational aspects of land use, as well as the principles on which the regulation of the activities of land use entities should be based. Special attention is paid to the role of the state land cadastre as a critical source of information about land relations and their regulations. The study also emphasizes that the effectiveness and level of the state cadastre have a direct impact on the effectiveness of the land use regulation system. Having analyzed the dynamics of changes in this number, he testified to the tendency towards a decrease in the number of active business entities in the field of land use. In particular, he found that from 2015 to 2022, the number of agricultural enterprises decreased by 30% and the number of individual land users – by more than 37%. Thus, the article emphasizes the need to improve the system of land use regulation in Ukraine and indicates the key aspects that should be considered in this process. Therefore, in regulating land use, the state should be given a critical role, as it can only develop a practical legal framework, act as a guarantor of the country's food security, and promote balanced land use. Ensuring the effective regulation of land use is only possible with a complete understanding of the dynamic natural environment and monitoring the impact of business entities on this environment.

Keywords: state regulation, land use, business entities, efficiency, agricultural land.

Постановка проблеми. Зміни в соціально-економічному середовищі, що мають місце в нашій державі, в значній мірі визначають роль і значення регулювання процесів землекористування. Невирішеність соціально-господарських проблем землекористування зумовлена відсутністю дієвої регуляторної політики [1]. Крім того, з урахуванням зміни клімату загострюється завдання неефективного використання земельних ділянок або їх нецільового використання, що може призводити до втрати потенціалу для розвитку сільського господарства.

У випадку неконтрольованого землекористування це може призводити до забруднення та погіршення екологічної ситуації, в тому числі через відсутність ефективної системи моніторингу та контролю за використанням земельних ділянок.

Складається ситуація за якої володіючи значним аграрним потенціалом суб'єкти ринку не в змозі його максимально реалізувати з метою підвищення конкурентоспроможності національної економіки. У зв'язку із чим дослідження особливостей регулювання землекористування є надзвичайно актуальним питанням.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблематика регулювання землекористування представлена в працях багатьох вітчизняних науковців, а саме: Кушнірук Т.М., Ясінецька І.А., Додурич В.В. [2], Паньків З.П. [3], Третяк А.М., Курильців Р.М., Третяк Н.А. [4], Осипчук С.О. [5] та інших. Основні принципи раціонального землекористування та його регулювання в Україні, яке спрямоване на раціоналізацію досліджувалось Тешевою Л.В. та Хтомінською В.О. [6].

Проте, беззаперечно визначаючи значний внесок науковців у дослідження окресленої тематики, варто відмітити, що ряд проблем все таки потребують подальшого вивчення і опрацювання.

Мета статті полягає у вивченні особливостей регулювання землекористування в Україні та дослідженні механізмів, які використовує держава для здійснення цього регулювання.

В статті аналізуються правові, економічні та адміністративно-організаційні аспекти землекористування, а також принципи, на яких має базуватися регулювання діяльності суб'єктів землекористування. Особлива увага приділяється ролі

державного земельного кадастру як ключового джерела інформації про земельні відносини та їхнє регулювання. Також в статті зазначається, що удосконалення системи регулювання землекористування безпосередньо залежить від якості та ефективності цього державного кадастру.

Виклад основних результатів дослідження. Землекористування в нашій країні є сферою, яка потребує виваженої державної політики та використання дієвих форм і механізмів державного регулювання. Взагалі під державним регулюванням слід розуміти вплив держави на суб'єктів господарювання, спрямований на досягнення визначених цілей її економічної політики. Держава здійснює регулювання землекористування застосовуючи ряд механізмів, основними серед яких є: правовий, економічний та адміністративно-організаційний.

Досліджуючи правовий механізм державного регулювання землекористування, то зауважимо, що суб'єктом в ньому виступає законодавчий орган державної влади. Зміст правового методу регулювання полягає в розробленні нормативних правових актів у сфері землекористування, до яких належать закони, постанови, укази, інструкції, норми. Дотримання прийнятих законодавчих актів та відповідних до них нормативно-правових документів забезпечується загальними правовими нормами регулювання землекористування та встановленими юридичними критеріями відповідальності суб'єктів господарювання щодо за їх порушення.

Аналізуючи економічний механізм державного регулювання землекористування, то варто наголосити, що тут головними суб'єктами є Кабінет Міністрів України, який виступає в ролі головного розпорядника бюджетних коштів, ряд державних фінансових інститутів та відповідно органи виконавчої влади. Головна мета застосування економічних методів регулювання полягає у стимулюванні землекористувачів до більш ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, як основного виробничого ресурсу.

Досліджуючи аспекти адміністративно-організаційного механізму державного регулювання землекористування, то слід сказати, що тут основними суб'єктами виступають органи державної виконавчої влади та місцевого самоврядування. Характерними особливостями методів впливу,

що входять в цей механізм, окрім прямої дії на землекористувачів, є їх обов'язковий до виконання, директивний характер. Основною метою з якою вони застосовуються є повне усунення або зменшення негативних наслідків економічної діяльності суб'єктів господарювання в аграрній сфері.

Слід наголосити на зростаючій ролі економічних засобів державного регулювання на діяльність суб'єктів землекористування. Статтею 205 Земельного кодексу України [1] передбачено економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель, яке охоплює:

1) надання фінансових пільг громадянам та компаніям, які, за власні кошти, виконують заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання та охорони земель;

2) виділення коштів з державного або місцевого бюджету для громадян та юридичних осіб з метою відновлення попереднього стану земель, які були пошкоджені не з їхньої вини;

3) звільнення від сплати податків за земельні ділянки, які перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;

4) компенсація власникам землі та землекористувачам зниження доходу, спричиненого тимчасовою консервацією деградованих та малопродуктивних земель, які стали такими не з їх вини, за рахунок бюджетних коштів.

Аналіз недоліків практичного застосування економічного стимулювання раціонального землекористування засвідчує важливість економічного заохочення як засобу регулювання діяльності суб'єктів землекористування, який серед інших

виконує стимулюючу, виховну та координаційну функції. Аналізуючи динаміку зміни кількості діючих суб'єктів господарювання в сфері землекористування (рис. 1) можна констатувати негативну тенденцію до її зниження. Так, згідно даних Державної служби статистики України [7], кількість сільськогосподарських підприємств 2022 року в порівнянні з 2015 роком зменшилась на 30%, а кількість фізичних осіб-підприємців в сфері землекористування знизилась більше, ніж на 37%.

Важливим засобом регулювання діяльності суб'єктів землекористування є наявність різноманітних видів санкцій, у тому числі й відповідні різновиди юридичної відповідальності, що забезпечують виконання вимог земельного законодавства (статтею 211 Земельного кодексу України [1]) щодо певного кола правопорушень з боку суб'єктів аграрного ринку.

Регулювання діяльності суб'єктів землекористування повинно здійснюватися на основі дотримання таких принципів [1]:

– забезпечення сталого землекористування на засадах самостійного господарювання шляхом невторчання у господарську діяльність землекористувачів з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб та інших суб'єктів у тому числі власників земельних ділянок чи первинних землекористувачів без наявності передбачених законом підстав, а також попередження неправомірного припинення суб'єктивних прав землекористувачів;

– забезпечення дотримання відповідального використання земельних ресурсів землекористувачами, а саме збалансованого за економічними, екологічними та соціальними критеріями викорис-

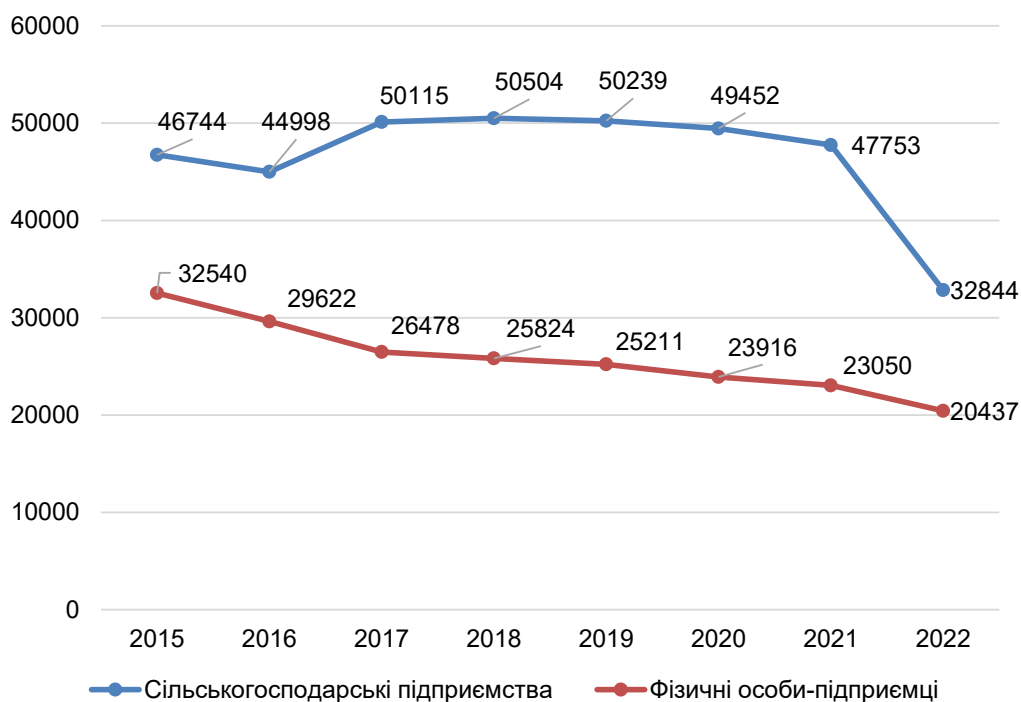


Рис. 1. Кількість діючих суб'єктів господарювання в сфері землекористування

Джерело: побудовано на основі [7]

тання земель як основного національного багатства України.

Важливим інструментом державного регулювання землекористування є зонування земель. Зонування земель за типами землекористування і категоріями визначає варіанти їх дозволеного використання. Зонування сільських територій має на меті захист земель від міської експансії, а також охорону довкілля. У багатьох розвинутих країнах не дозволяється нецільове використання земель сільськогосподарського призначення. Держава також може здійснювати регулювання землекористування шляхом встановлення правил здійснення угод, земельного планування та інших методів. Окремо варто зазначити, що в багатьох країнах держава може здійснювати пряме втручання на ринках землі, у багатьох із них існують спеціально створені інституції, які наділені правом купувати й продавати землі сільськогосподарського призначення, надавати пільги при продажі цих земель тощо [2].

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) тлумачить регулювання землекористування як «спосіб визначення та встановлення правил землеволодіння», що передбачає:

- 1) регулювання земельного права через:
 - розподіл прав на землю;
 - визначення меж земельних ділянок, на які були розподілені права;
 - передачу земельної ділянки від однієї сторони іншій через її продаж, оренду, дарування чи спадкування;
 - правове оформлення сумнівних ситуацій і суперечок, що стосуються прав і меж земельних ділянок;
 - 2) безпосереднє регулювання землекористування через:
 - планування землекористування;
 - забезпечення виконання директив в земельній сфері;
 - правове оформлення конфліктів, пов'язаних із землекористуванням;
 - 3) визначення вартості й оподаткування землі.
- Основними завданнями державного регулювання землекористування в Україні є [8]:
- забезпечення дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України;
 - забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;
 - запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення;
 - забезпечення дотримання власниками землі та землекористувачами нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів.

Ще однією особливістю розвитку регулювання землекористування є те, що воно зараз пере-

живає період технологічного прориву через повсюдне використання сучасних інтернет технологій, використання геоінформаційних систем, які здатні оптимізувати процеси передачі інформації та зробити її доступнішою для суб'єктів господарювання. Це стало можливим на основі розробки інформаційної інфраструктури регулювання землекористування в Україні та введення державного земельного кадастру.

З метою підвищення ефективності регулювання процесів землекористування значна частина країн Європейського Союзу вже здійснила автоматизацію своїх офіційних земельних інформаційних систем. Наслідком такої автоматизації стало те, що почало оброблятися і пересилатися в сферу електронної комерції розширений асортимент документів та різного роду даних, що стосуються земель сільськогосподарського призначення. Важливим повстало питання вибору варіанту найкращого ведення форм облікових записів про землекористування, використовуючи наявні інформаційні системи та технології, що вимагає прийняття певних технічних рішень та внесення змін в існуючі фінансові механізми [4]. В Україні головним розпорядником великого обсягу інформації у сфері землекористування є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Отже, встановлення умов для взаємодії між зацікавленими сторонами у використанні географічної інформації про землю та пов'язаними з нею земельними інтересами є надзвичайно важливим для забезпечення ефективного регулювання землекористування, підтримки соціальної стабільності та захисту навколишнього середовища, регулювання сільського розвитку в умовах децентралізації [9–10]. З огляду на це, для забезпечення доступу до земельної інформації необхідно розширити діючий на сьогодні перелік наборів даних, що надається Держгеокадастром.

Такого роду геопросторова послуга повинна надаватися у вигляді окремих наборів даних про землекористування як геопросторовий об'єкт для усіх зацікавлених осіб на платній чи безоплатній основі. Як приклад, надання інформації про межі землекористування, наборів даних про його агро-виробничі групи ґрунтів, рельєф, земельні угіддя та інших для складання проектів землеустрою.

Таким чином, удосконалення системи регулювання землекористування є безпосередньо залежним від якості та ефективності системи державного земельного кадастру в Україні [4]. Адже в ньому міститься ключова інформація про землю та її властивості, межі землекористування та зміст його права власності. Хоча земельним кадастром і реєстрами прав на нерухоме майно управляють різні організації, вони повинні функціонувати як інтегрована система з використанням інформаційного обміну через сучасні електронні засоби зв'язку.

Висновки. У статті проведено аналіз особливостей регулювання землекористування в Україні. Розглянуто різні механізми, через які держава здійснює регулювання землекористування, вклю-

чаючи правові, економічні та адміністративно-організаційні.

Також було охарактеризовано принципи, якими має керуватись регулювання діяльності суб'єктів землекористування. Наголошено, що удосконалення системи регулювання землекористування безпосередньо залежить від якості та ефективності державного земельного кадастру, що містить ключову інформацію про землю та її характеристики.

Виділено важливе значення інтеграції земельного кадастру та реєстрів прав на нерухоме майно до єдиної системи з використанням сучасних електронних засобів зв'язку для забезпечення ефективного інформаційного обміну.

Таким чином, стаття наголошує на необхідності вдосконалення системи регулювання землекористування в Україні та вказує на ключові аспекти, які слід враховувати при цьому процесі. Отже, в регулюванні землекористування ключова роль повинна бути відведена саме державі, оскільки лише вона здатна розробляти ефективну нормативно-правову базу, виступати гарантом продовольчої безпеки країни, сприяти збалансованому землекористуванню. Забезпечення ефективного регулювання землекористування є неможливим без повного розуміння динамічного природного середовища та моніторингу впливу діяльності суб'єктів господарювання на це середовище.

Бібліографічний список:

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. С. 27.
2. Кушнірук Т.М., Ясінецька І.А., Додуріч В.В. Засади інноваційного сільськогосподарського землекористування. *Таврійський науковий вісник. Серія «Сільськогосподарські науки»*. 2022. Вип. 128. С. 77–82.
3. Паньків З.П. Земельні ресурси: навчальний посібник. Львів : Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.
4. Третяк А.М., Курильців Р.М., Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами і земельний кадастр: взаємозалежність і ефективність. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 10. С. 34–39.
5. Осипчук С.О. Сільськогосподарське землекористування України (сутність, проблеми, напрями вдосконалення). *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 3. С. 51–71.
6. Тешева Л.В., Хтомінська В.О. Напрями та принципи державного управління землекористуванням в Україні. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. Острог : Вид-во НаУОА. 2022. № 27(55). С. 12–16.
7. Про державний контроль за використанням та охороною земель. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 39. Ст. 350.
8. Державна служба статистики. Кількість діючих суб'єктів господарювання в сфері землекористування. 2023. URL: <https://ukrstat.gov.ua/>
9. Tamavskiy V. Ecological and economic provision of fiscal regulation of agricultural land use. *World Science*. 2022. Vol. 5(77). DOI: https://doi.org/10.31435/rsglobal_ws/30092022/7860
10. Коваль В., Вдовенко Н., Зось-Кіор М. Регулювання сільського розвитку для експорту органічної аграрної продукції в нових умовах розвитку міжнародної торгівлі та децентралізації. *Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. Серія економічна. Серія юридична*. 2023. Вип. 38. С. 331–337. DOI: <http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.8409867>

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2002). Land Code of Ukraine: adopted on October 25, 2001 No. 2768-III.
2. Kushniruk T., Yasinetska I., Dodurych V. (2022). Principles of innovative agricultural land use. *Taurian Scientific Bulletin. "Agricultural Sciences"*, vol. 128, pp. 77–82.
3. Pankiv Z.P. (2008). Land resources: a study guide. Lviv: Ivan Franko National University Publishing Center.
4. Tretyak A.M., Kuryltsiv R.M., Tretyak N.A. (2014). Management of land resources and land cadastre: interdependence and efficiency. *Land Management Bulletin*, vol. 10, pp. 34–39.
5. Osypchuk S.O. (2005). Agricultural land use in Ukraine (essence, problems, directions for improvement). *Land management and cadastre*. No. 3. P. 51–71.
6. Tiesheva, L., Khtominska, V. (2022). Directions and principles of state land use management in Ukraine. *Scientific Notes of Ostroh Academy National University, "Economics" Series*, vol. 27, no. 55, pp. 12–16. DOI: [https://doi.org/10.25264/2311-5149-2022-27\(55\)-12-16](https://doi.org/10.25264/2311-5149-2022-27(55)-12-16)
7. Verkhovna Rada of Ukraine (2003). About state control over the use and protection of land No. 39. Article 350.
8. State Statistics Service. (2023). The number of active business entities in the field of land use. Available at: <https://ukrstat.gov.ua>
9. Tamavskiy, V. (2022). Ecological and economic provision of fiscal regulation of agricultural land use. *World Science*, 5(77). DOI: https://doi.org/10.31435/rsglobal_ws/30092022/7860
10. Koval, V., Vdovenko, N., & Zos-Kior, M. (2023). Regulation of rural development for the export of organic agricultural products in the new conditions of development of international trade and decentralization. *Scientific Notes of Lviv University of Business and Law*, vol. (38), pp. 331–337. Available at: <https://nzbulp.org.ua/index.php/journal/article/view/934>