

УДК 332.3:332.6:1  
© 2026

## ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК НАУКА ТА ЙОГО ЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СУЧАСНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Й.М. Дорош<sup>1</sup>, Ш.І. Ібатуллін<sup>2</sup>,  
О.С. Дорош<sup>3</sup>, О.В. Сакаль<sup>4</sup>, А.В. Тарнопольський<sup>5</sup>

<sup>1,2</sup>доктори економічних наук, професори, академіки НААН

<sup>3</sup>доктор економічних наук, професор

<sup>4</sup>доктор економічних наук, старший науковий співробітник

<sup>1, 2, 4, 5</sup>Інститут землекористування Національної академії аграрних наук України  
вул. Васильківська, 37, м. Київ, 03022, Україна

<sup>3</sup>Національний університет біоресурсів і природокористування України  
Міністерства освіти і науки України

вул. Героїв оборони, 15, м. Київ, 03041, Україна

<sup>1, 2</sup>Національна академія аграрних наук України

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 9, м. Київ, 01010, Україна

e-mail: <sup>1</sup>landukrainenaas@gmail.com, <sup>2</sup>shamilibatullin@gmail.com,

<sup>3</sup>dorosh\_o@nubip.edu.ua, <sup>4</sup>o\_sakal@ukr.net, <sup>5</sup>andrey0037@gmail.com

ORCID: <sup>1</sup>0000-0002-1764-6188, <sup>2</sup>0000-0002-4032-6182,

<sup>3</sup>0000-0003-2906-4174, <sup>4</sup>0000-0001-8803-1298, <sup>5</sup>0000-0001-5313-6380

Надійшла 21.04.2026. Рецензована 05.05.2026. Прийнята до друку 10.06.2026

**Мета.** Провести комплексний аналіз землеустрою як науки в контексті сучасних земельних відносин в Україні. Розглянути предмет і об'єкт науки землеустрою з урахуванням трансформаційних процесів у земельній сфері; дослідити її методологічні засади й теоретичну систему, що забезпечують сталий розвиток і раціональне використання земельних ресурсів країни; проаналізувати актуальні виклики та тенденції розвитку в умовах ринкових перетворень, децентралізації влади й подолання наслідків воєнних дій. **Методи.** Використано методи систематизованого огляду та концептуального аналізу (для вивчення наукових праць), історико-генетичний (для дослідження еволюції науки землеустрою), абстрактно-логічний (для теоретичних узагальнень щодо предмета, об'єкта й методології цієї науки), а також метод узагальнення (для формулювання висновків і пропозицій). **Результати.** Запропоновано напрями вдосконалення науково-методологічного апарату землеустрою для вирішення сучасних завдань, пов'язаних із земельними відносинами в Україні. **Висновки.** Доведено, що землеустрій сформувався як фундаментальна міждисциплінарна наука та прикладна галузь, яка вивчає закономірності, принципи, методи й механізми розподілу, організації використання та охорони земель у багатовимірному просторі. Це визначення землеустрою знайшло відображення в сучасному науковому осмисленні його предмета, об'єкта, методології й теоретичної системи в умовах сучасних земельних відносин в Україні.

**Ключові слова:** земельна реформа, земельні відносини, землеустрій, методологія землеустрою, ринок землі, стале землекористування, теорія землеустрою, територіальне планування.

**DOI:** <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk202606-02>

Земельні відносини в Україні перебувають в активній фазі трансформації, зумовленій упровадженням ринкових механізмів регулювання та адміністративно-територіальною реформою. Зняття в Україні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення у 2021 р. стало початком нового етапу розвитку ринку землі, а децентралізація влади сприяла перерозподілу повноважень у сфері управління земельними ресурсами між органами державної влади та місцевого самоврядування. У цих умовах роль науки землеустрою як теоретичної та методологічної основи для організації раціонального використання й охорони земель набуває виняткового значення.

Наука землеустрою в Україні сьогодні потребує переосмислення предмета, об'єкта, методології й теоретичної системи, адже на тлі таких глобальних викликів, як зміна клімату, деградація ґрунтів, цифровізація економіки, зростає потреба в науковій аргументації стального землекористування й ефективного управління земельними ресурсами.

Актуальність цього дослідження зумовлена необхідністю систематизації та розвитку фахових уявлень про землеустрій як науку в контексті сучасних земельних відносин в Україні. Попри наявність значної кількості досліджень у сфері землеустрою, питання його теоретико-методологічних засад в умовах ринкової економіки та децентралізації влади залишаються недостатньо вивченими.

**Мета досліджень** — визначити предмет, об'єкт, методологію та теоретичну систему землеустрою як науки в сучасних умовах України, а також проаналізувати взаємозв'язок цих складових у контексті викликів XXI ст.

### **Матеріали та методи досліджень.**

Використано: методи систематизованого огляду та концептуального аналізу (для опрацювання наукових праць із питань землеустрою); історико-генеалогічний метод (для дослідження еволюції науки землеустрою та її теоретичної системи); абстрактно-логічний метод (для формування теоретичних узагальнень щодо предмета, об'єкта й методології науки землеустрою); метод узагальнення (для систематизації отриманих результатів і формулювання відповідних пропозицій та висновків).

**Результати досліджень. Предмет науки землеустрою в контексті сучасних земельних відносин.** Предмет науки землеустрою еволюціонував разом зі зміною соціально-економічних формацій та моделей земельних відносин. У радянський період землеустрій розглядали насамперед як інструмент державної політики щодо використання землі в умовах державної власності на неї, а предмет землеустрою визначали крізь призму планово-економічної системи господарювання. З часом у працях вітчизняних учених відбулося переосмислення предмета науки землеустрою. Особливу увагу почали приділяти питанням формування багатокладної системи землеволодіння й землекористування як у контексті ринкових перетворень, так і у зв'язку з воєнними викликами та євроінтеграційними прагненнями України.

Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк розглядають землеустрій як визначальний механізм формування землеволодіння і виникнення прав на землю, що забезпечує територіальну організацію виробництва з урахуванням якісних характеристик ґрунтів, просторового розташування угідь і спеціалізації

господарств, а також створює оптимальні організаційно-територіальні умови землекористування, які набувають особливої значущості в контексті масового формування приватної земельної власності та нових аграрних структур [1].

На думку А.М. Третяка, землеустрій втратив державний характер, що спричинило прогресуюче погіршення якісного стану земель як головного національного багатства країни та послаблення функції планування їх використання й охорони. Відсутність загальнонаціональної програми використання земельних ресурсів, науково обґрунтованої політики формування землеволодінь і видів землекористування, прогнозування наслідків земельної реформи зумовлює необхідність комплексного дослідження ролі землеустрою в історичному аспекті [2].

Й.М. Дорош обґрунтовує ідею про те, що в умовах трансформації земельних відносин землеустрій як системоутворювальний фактор їх формування має розширити свій функціональний зміст: поряд із базовими функціями — інженерно-технічною, економічною, управлінською — набувають принципового значення соціальна, правова, екологічна, містобудівна, інноваційна, інвестиційна й інформаційна функції, а пріоритетною серед них має стати прогнозно-планувальна, сутність якої полягає в забезпеченні населення територією для проживання і повноцінної життєдіяльності, тоді як ефективність землекористування є похідною від реалізації цієї стратегічної мети [3, 4].

На необхідності трансформації землеустрою як технічної процедури в інструмент економічного й екологічного управління наголошують Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков, Н.В. Кузін. Ідеться передусім про його основні завдання: формування агроструктур ринкового типу, розвиток земельного кадастру на засадах економічного, грошового та бонітетного оцінювання із

застосуванням технологій на основі геоінформаційної системи (ГІС), встановлення обмежень і обтяжень у землевпорядкуванні, створення екологічно стійких агроландшафтів і механізмів реабілітації деградованих земель. Пріоритетним стратегічним завданням держави є завершення земельної реформи та перехід до моделі сталого землекористування [5].

Покращення фінансового стану об'єднаних територіальних громад, на переконання Л.Я. Новаковського, А.М. Третяка, Й.М. Дороша, потребує проведення землевпорядних заходів з метою встановлення їхніх меж та впорядкування територій, що сприятиме зростанню вартості земель і відповідному збільшенню надходжень до бюджету від плати за них. Для забезпечення правових та організаційних засад цього процесу вчені розробили пропозиції стосовно внесення змін до чинного законодавства [6].

М.С. Богіра, Г.М. Дудич, Л.В. Дудич та інші науковці окреслили основні напрями покращення землеустрою для забезпечення збалансованого розвитку територій, обґрунтували механізми управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки, розкрили теоретико-методологічні засади модернізації землеустрою на сучасному етапі земельних відносин і науково-методичні основи управління земельними ресурсами в період економічних перетворень [7].

Інституціоналізація землеустрою в умовах глобалізації, як вважають А.М. Третяк, В.М. Третяк, Л.А. Гунько, передбачає перехід до міжнародних принципів сталого управління землями, уніфікації земельної статистики й геопросторових баз даних, гармонізації інформаційних систем земельного обліку та введення норм просторового планування у відповідність міжнародним стандартам. Реалізація інституцій землеустрою має здійснюватися через координаційну, перерозподільну, трансакційну та

капіталізаційну функції, а власне землеустрій — бути основоположним механізмом формування сталого землекористування [8].

Й.М. Дорош, А.В. Барвінський, О.С. Дорош, Л.А. Свиридова, В.А. Фоменко обґрунтували основні завдання землеустрою в аграрній сфері в умовах воєнної агресії — від інвентаризації земель та класифікації уражених територій, оцінювання збитків землекористувачів і вартості рекультивації порушених територій до розробки (оновлення) проєктів землеустрою з урахуванням змін у структурі посівів та землекористуванні, а також вилучення земель із пошкодженими угіддями із сільськогосподарського обігу [9, 10]. Науковці виявили системні недоліки чинного законодавства у сфері землеустрою, що перешкоджають виконанню завдань воєнного та післявоєнного часу. Зокрема, вони зауважили про неможливість розроблення схем землеустрою для деокупованих територій та обґрунтували необхідність системного перегляду законодавчих документів з урахуванням особливостей здійснення землеустрою в умовах воєнного стану, потреб післявоєнного відновлення і вимог щодо гармонізації із законодавством ЄС [9, 10].

Три етапи еволюції концепцій землеустрою в Україні виокремили А.М. Третяк, В.М. Третяк, Н.А. Третяк: від роздержавлення та приватизації земель (1991–2000 рр.) через установаження меж земельних ділянок (2001–2010 рр.) до територіально-просторового планування землекористування територіальних громад на засадах зонування земель за типами (підтипами) землекористування, що свідчить про трансформацію землеупорядкування як технічної процедури в повноцінну інституцію [11].

Узагальнення наукових поглядів і результатів досліджень учених свідчить про те, що вони розглядають землеустрій не лише як практичний

інструмент організації землекористування, а і як самостійну наукову дисципліну, що потребує системного теоретичного та методологічного оновлення. Нині, коли в Україні формується ринок землі сільськогосподарського призначення, здійснюється децентралізація влади, предмет науки землеустрою потребує подальшого уточнення та розвитку.

*Сучасне трактування предмета науки землеустрою.* На підставі аналізу наукових джерел і сучасної практики предмет науки землеустрою можна визначити як низку закономірностей, принципів, методів і механізмів організації використання землі — територіальної основи, природного ресурсу й основного засобу виробництва з метою забезпечення сталого соціально-економічного розвитку територій та формування ефективних земельних відносин.

На відміну від традиційного розуміння землеустрою, сучасне його трактування як науки потребує розгляду ще й таких аспектів:

- дослідження закономірностей формування та розвитку землеволодінь і видів землекористування в умовах функціонування ринку землі;
- аналіз механізмів забезпечення балансу інтересів різних суб'єктів земельних відносин (власників землі, землекористувачів, територіальних громад, держави);
- розроблення теоретичних основ і методичних підходів до планування використання земель в умовах децентралізації влади;
- дослідження економічних, екологічних і соціальних аспектів територіальної організації землекористування;
- аналіз питань адаптації землекористування до змін клімату та мінімізації антропогенного впливу на земельні ресурси;
- розроблення теоретичних основ цифровізації землеустрою.

Після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель (2021 р.) предметом землеустрою стали регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, запобігання монополізації та збереження родючості ґрунтів.

*Взаємозв'язок предмета науки землеустрою із сучасними земельними відносинами в Україні.* Загалом сучасні земельні відносини в Україні характеризуються певними особливостями, що впливають на формування предмета науки землеустрою:

- функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення за умов певних законодавчих обмежень;
- реалізація процесів децентралізації влади та розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами;
- розвиток різних форм власності на землю та господарювання на ній;
- загострення екологічних проблем землекористування;
- необхідність інтеграції земельних відносин в Україні із земельними відносинами в європейському та світовому економічному просторі;
- впровадження цифрових технологій у галузь управління земельними ресурсами;
- необхідність відновлення територій, постраждалих унаслідок воєнних дій.

За таких умов предмет науки землеустрою розширюється — охоплює питання ринкового обігу земель, просторового планування територіальних громад, екологізації землекористування, адаптації до європейських стандартів землеустрою, цифрової трансформації земельних відносин, а також відновлення земель, що зазнали негативного впливу внаслідок воєнних дій.

**Об'єкт науки землеустрою в умовах сучасних земельних відносин.** Теоретичні підходи до визначення об'єкта науки землеустрою. У науковій

літературі застосовують різні підходи до визначення об'єкта науки землеустрою. Традиційно об'єктом землеустрою вважають земельний фонд країни, а також процеси організації використання земель. Однак сучасні умови потребують розширення уявлень про об'єкт науки землеустрою.

Загалом можна виділити кілька підходів до визначення об'єкта науки землеустрою:

- *ресурсний* — об'єктом виступають земельні ресурси як просторовий базис і головний засіб виробництва;
- *системний* — об'єкт визначають як систему земельних відносин і процесів організації використання земель;
- *функціональний* — об'єкт розглядають крізь призму функцій землі в суспільному виробництві та життєдіяльності;
- *територіальний* — об'єкт визначають як територіальний земельний комплекс певного рівня.

*Сучасне розуміння об'єкта науки землеустрою.* З урахуванням сучасних реалій земельних відносин в Україні об'єкт науки землеустрою можна визначити як складну багаторівневу систему територіальної організації використання земель, що охоплює:

- земельний фонд як сукупність усіх земель у межах території України;
- процеси організації використання та охорони земель на різних територіальних рівнях — національному, регіональному, місцевому, локальному;
- землеволодіння та види землекористування різних форм власності та господарювання;
- територіально-економічні райони, функціональні зони, просторову структуру та ландшафтний комплекс країни;
- систему управління земельними ресурсами.

*Особливості об'єкта науки землеустрою в умовах ринку землі та децентралізації влади.* Після відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні істотно змінився характер

об'єкта науки землеустрою — з'явилися нові процеси та явища, що стають *об'єктами дослідження*, а саме:

- ринковий обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- формування ринкової інфраструктури (земельні біржі, аукціони, іпотечні установи);
- консолідація та фрагментація земель;
- земельні спекуляції та латифундизація;
- капіталізація землі як ресурсу.

Децентралізація влади також викликала появу нових об'єктів дослідження в науці землеустрою:

- території територіальних громад як базові одиниці адміністративно-територіального устрою;
- процеси перерозподілу земель між різними рівнями управління;
- механізми просторового планування на рівні територіальних громад;
- системи управління земельними ресурсами територіальних громад.

Особливої уваги заслуговують території, що постраждали внаслідок воєнних дій, оскільки вони потребують фахових (специфічних) підходів до відновлення та реінтеграції в економічний простір країни.

**Методологія науки землеустрою.** Філософські та загальнонаукові засади методології землеустрою. Методологія науки землеустрою базується на філософських принципах і загальнонаукових підходах, адаптованих до специфіки земельних відносин. Основні *філософські принципи*, на яких ґрунтується методологія землеустрою:

- *системності* — розгляд земельних відносин і землекористування як цілісної системи взаємопов'язаних елементів;
- *історизму* — потребує врахування історичного контексту розвитку земельних відносин;
- *детермінізму* — виявлення причинно-наслідкових зв'язків у процесах землекористування;

- *розвитку* — розгляд земельних відносин з огляду на їх постійну зміну та вдосконалення.

До *загальнонаукових підходів*, що застосовуються в методології землеустрою, належать:

- *системний* — розгляд землекористування як складної динамічної системи з багатьма взаємопов'язаними елементами;
- *синергетичний* — дослідження процесів самоорганізації в системах землекористування;
- *ситуаційний* — вибір методів дослідження з урахуванням конкретної ситуації;
- *процесний* — розгляд землеустрою як безперервного процесу взаємопов'язаних дій;
- *інформаційний* — аналіз інформаційних потоків у системі управління земельними ресурсами;
- *екосистемний* — трактування землекористування в контексті збереження екологічної рівноваги;
- *інституційний* — дослідження інституцій регулювання земельних відносин;
- *комплексний* — врахування економічних, екологічних, соціальних, правових та інших аспектів землекористування.

В умовах трансформації земельних відносин в Україні методологічний апарат землеустрою збагачується завдяки інтеграції підходів різних наук, що забезпечує міждисциплінарний характер досліджень.

*Спеціальні методи науки землеустрою.* Крім загальнонаукових методів (аналізу, синтезу, індукції, дедукції, абстрагування, моделювання тощо) в науці землеустрою використовують *спеціальні методи*, що відображають особливості її предмета та об'єкта:

- *землевпорядного проектування* — дає змогу розробляти проектні рішення щодо організації використання та охорони земель на різних територіальних

рівнях, а також створювати проекти організації території;

- *землевпорядного аналізу території* — комплексне оцінювання природних, економічних, екологічних і соціальних умов землекористування. З огляду на сучасний контекст особливу увагу приділяють аналізу екологічної стійкості територій та ризиків деградації земель;

- *економіко-математичного моделювання землекористування* — оптимізація розподілу земельних ресурсів і прогнозування наслідків різних варіантів використання земель. В умовах ринкових відносин активно розвиваються моделі оцінювання економічної ефективності землекористування з урахуванням ринкової вартості землі;

- *економічного обґрунтування землевпорядних рішень* — оцінювання економічної ефективності ухвалених постанов;

- *балансів* — забезпечення збалансованого розподілу земельних ресурсів;

- *картографічний* — просторове відображення землевпорядних рішень;

- *земельно-кадастровий* — реєстрація, облік та оцінювання земель. В умовах функціонування ринку землі цей метод відіграє особливу роль у забезпеченні прозорості земельних операцій і захисту прав власників землі;

- *екологічного оцінювання території* — забезпечення екологічної стійкості землекористування;

- *геоінформаційного моделювання* — використання ГІС для аналізу земельних ресурсів та управління ними. Застосовується для просторового аналізу й візуалізації землевпорядних рішень. ГІС-технології стають невід'ємним інструментом сучасного землеустрою, який дає змогу інтегрувати різні просторові дані та здійснювати багатофакторний аналіз території;

- *дистанційного зондування Землі* — отримання об'єктивної інформації про стан земельних ресурсів. Застосування космічних знімків є

особливо актуальним для моніторингу використання земель і контролю за дотриманням земельного законодавства в умовах обмежених можливостей наземних обстежень.

Для оцінювання, наприклад, впливу воєнних дій на земельний фонд України рекомендується застосовувати комплексний методологічний підхід, що передбачає аналіз даних дистанційного зондування, геоінформаційне моделювання зон забруднення і руйнування, економічне оцінювання завданої шкоди та розроблення проєктів щодо відновлення територій.

*Сучасні тенденції розвитку методології землеустрою.* В умовах сучасних викликів стосовно розвитку методології землеустрою в Україні існують певні тенденції:

- *Цифровізація* методологічного інструментарію, що передбачає впровадження цифрових технологій на всіх етапах землеустрою. Йдеться про розвиток національної інфраструктури геопросторових даних, застосування блокчейн-технологій у земельному кадастрі, використання штучного інтелекту для аналізу інформації про землю, автоматизацію землевпорядного проєктування. Разом ці технології є новими методологічними орієнтирами.

- *Екологізація* методології, спрямована на інтеграцію екологічних принципів у землевпорядних рішеннях. Розвиваються методи оцінювання екосистемних послуг земель, ландшафтно-екологічного зонування територій, проєктування екологічних мереж і впровадження природоорієнтованих рішень.

- *Адаптація до змін клімату*, що передбачає розроблення методів оцінювання уразливості земельних ресурсів до кліматичних змін і проєктування адаптаційних заходів.

- *Розвиток партисипативних методів*, які передбачають залучення до ухвалення землевпорядних рішень усіх заінтересованих сторін. В умовах

децентралізації цей напрям набуває особливої актуальності, оскільки забезпечує баланс інтересів різних суб'єктів земельних відносин.

- *Інтеграція з європейськими методологічними підходами*, зумовлена процесами євроінтеграції України. Імплементація принципів сталого землекористування, просторового планування, стратегічного екологічного оцінювання відповідно до європейських стандартів потребує адаптації методологічного апарату українського землеустрою.

- *Розроблення методів відновлення постраждалих територій*, що передбачають комплексне оцінювання завданих збитків, розмінування земель, реабілітацію забруднених територій та їх реінтеграцію в господарський обіг.

Методологічний апарат сучасного землеустрою в Україні постійно розвивається та збагачується новими підходами й методами, що відповідають актуальним викликам і завданням у сфері земельних відносин.

**Теоретична система науки землеустрою.** Структура теоретичної системи землеустрою. Теоретична система науки землеустрою являє собою організовану сукупність знань про закономірності, принципи та методи організації використання землі. В умовах сучасних земельних відносин в Україні теоретична система землеустрою містить такі *основні компоненти*:

- *фундаментальні теорії землеустрою*, що формують концептуальну основу науки, теорію земельних відносин і земельного права, теорію раціонального землекористування, теорію землевпорядного проєктування, теорію земельного кадастру та моніторингу земель, теорію управління земельними ресурсами;

- *принципи землеустрою*, які визначають базові правила організації використання та охорони земель (сталого землекористування, пріоритетності екологічних вимог, економічної

ефективності, соціальної справедливості, комплексності та системності, урахування регіональних особливостей, публічності та відкритості);

- *закономірності організації використання землі*, виявлені в результаті наукових досліджень (формування та розвитку системи землеволодіння і землекористування, просторової організації територій, взаємодії природних та антропогенних чинників у процесі землекористування, економічного й екологічного регулювання земельних відносин);

- *категоріальний апарат* землеустрою, що охоплює систему понять і визначень, які відображають сутність землевпорядних процесів та явищ.

*Розвиток теоретичних концепцій землеустрою в сучасних умовах.* У контексті сучасних земельних відносин в Україні відбувається активний розвиток низки теоретичних концепцій землеустрою:

1. *Концепція сталого землекористування*, спрямована на забезпечення балансу між економічними, екологічними й соціальними аспектами використання землі. В умовах кліматичних змін і деградації земельних ресурсів ця концепція набуває особливої актуальності, трансформуючись у концепцію кліматично нейтрального землекористування.

2. *Концепція екосистемних послуг землі*, в контексті якої землю розглядають не лише як засіб виробництва, а і як постачальника екологічних благ. Розвиток цієї концепції пов'язаний із формуванням методів оцінювання та компенсації екосистемних послуг, що надаються різними категоріями земель.

3. *Концепція просторового планування територій*, заснована на інтеграції землеустрою та містобудування з метою забезпечення комплексного розвитку територій. В умовах децентралізації ця концепція реалізується через створення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад.

4. *Концепція земельного адміністрування*, спрямована на створення ефективної системи управління земельними правами, обмеженнями та обов'язками. В умовах функціонування ринку землі ця концепція розвивається в напрямі цифровізації й автоматизації процесів земельного адміністрування.

5. *Концепція відновлення постраждалих територій*, орієнтована на розроблення теоретичних засад і методичних підходів до відновлення земель, що постраждали внаслідок воєнних дій, техногенних катастроф та інших негативних впливів.

Наприклад, концепція просторового планування територій реалізується завдяки інтеграції даних землеустрою, містобудівного кадастру й екологічного моніторингу в єдину геоінформаційну систему територіальної громади, що дає змогу ухвалювати обґрунтовані рішення стосовно розвитку території з урахуванням різних чинників та інтересів.

*Взаємозв'язок теоретичної системи землеустрою з практикою земельних відносин.* Теоретична система землеустрою тісно пов'язана з практикою земельних відносин, вона реагує на зміни в нормативно-правовій базі, соціально-економічних умовах та екологічних вимогах. Сучасні тенденції розвитку земельних відносин в Україні істотно впливають на *теоретичну систему* землеустрою:

1. Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення стимулювало розвиток теоретичних концепцій консолідації земель, захисту прав власників, регулювання земельного обігу. Особливу увагу було приділено розробленню теоретичних засад запобігання негативним наслідкам концентрації земель і забезпеченню сталого розвитку сільських територій.

2. Децентралізація влади сприяла формуванню нових теоретичних підходів до управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад, зокрема розробленню моделей просторового

планування, методів оцінювання земельного потенціалу громад, механізмів залучення громадськості до процесу ухвалення рішень.

3. Цифрова трансформація земельних відносин позитивно впливає на розвиток теоретичних засад цифрового землеустрою, зокрема концепцій цифрових двійників територій, автоматизованого моніторингу земель, застосування технологій штучного інтелекту для аналізу інформації про землю.

4. Екологізація земельних відносин стимулює розроблення теоретичних основ екологічно орієнтованого землеустрою, особливо концепцій ґрунтозахисної організації територій, екологічної реставрації ландшафтів, формування екологічних мереж.

5. Воєнні дії та наслідки від них зумовили необхідність розвитку теоретичних підходів до обліку й оцінювання земель у зонах воєнних дій, розроблення механізмів захисту прав власників на тимчасово окупованих територіях, планування відновлення постраждалих регіонів.

Отже, теоретична система землеустрою в Україні динамічно розвивається, адаптуючись до нових викликів і завдань земельних відносин, інтегруючи передовий міжнародний досвід і формуючи наукову основу для ухвалення обґрунтованих рішень у сфері управління земельними ресурсами.

Закономірним підсумком виконаних авторами досліджень є висновок про те, що землеустрій сформувався як фундаментальна міждисциплінарна наука та прикладна галузь, що вивчає закономірності, принципи, методи і механізми розподілу, організації використання й охорони земель у багатовимірному просторі. Це визначення землеустрою знайшло відображення в науковому осмисленні його предмета, об'єкта, методології та теоретичної системи в умовах сучасних земельних відносин в Україні.

## Висновки

Предмет науки землеустрою знає трансформації, розширюючись від традиційних питань організації використання земель до комплексного вивчення закономірностей, принципів і механізмів формування сталого землекористування в умовах ринкової економіки, децентралізації влади та нових екологічних викликів. Об'єкт науки землеустрою є багаторівневою системою, що охоплює земельний фонд країни, процеси організації територій і види землекористування, ринковий обіг земель, території територіальних громад і землі, що постраждали внаслідок воєнних дій. Ця система відображає актуальні реалії земельних відносин в Україні. Методологія науки землеустрою збагачується новими підходами та методами, адаптованими до умов ринку землі й децентралізації влади, зокрема цифровими технологіями, геоінформаційним моделюванням, дистанційним зондуванням і партисипативними методами, що підвищують об'єктивність й ефективність землеустрою. Теоретична система землеустрою еволюціонує в напрямі інтеграції концепцій сталого землекористування, просторового планування, екосистемних послуг земель і цифрового земельного

адміністрування, формуючи наукову основу для розв'язання сучасних проблем земельних відносин.

Слід зазначити, що наука землеустрою відіграє ключову роль у забезпеченні балансу інтересів різних суб'єктів земельних відносин — держави, територіальних громад, бізнесу та громадян, а також в узгодженні економічних, екологічних і соціальних пріоритетів землекористування. В умовах трансформації земельних відносин зростає значення землеустрою як інструмента державної політики, націленого на раціональне використання та охорону земель, запобігання негативним наслідкам концентрації земельної власності й деградації земельних ресурсів. Перспективні напрями розвитку науки землеустрою в Україні пов'язані з розробленням наукових засад адаптації землекористування до змін клімату, відновлення постраждалих територій, цифрової трансформації земельних відносин та інтеграції в європейське просторове планування.

Дослідження засвідчили, що землеустрій є фундаментальною міждисциплінарною наукою та прикладною галуззю, яка вивчає закономірності, принципи, методи і механізми розподілу, організації використання й охорони земель у багатовимірному просторі.

**Dorosh Y.<sup>1</sup>, Ibatullin Sh.<sup>2</sup>, Dorosh O.<sup>3</sup>, Sakal O.<sup>4</sup>, Tarnopolskyi A.<sup>5</sup>**

<sup>1, 2, 4, 5</sup>Institute of Land Use of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 37 Vasylkivska Str., Kyiv, Ukraine; <sup>3</sup>National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, 15 Heroyiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine; <sup>1, 2</sup>National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 9 Mykhailo Omelianovych-Pavlenko Str., Kyiv, 01010, Ukraine; e-mail: <sup>1</sup>landukrainenaas@gmail.com, <sup>2</sup>shamilibatullin@gmail.com, <sup>3</sup>dorosh\_o@nubip.edu.ua, <sup>4</sup>o\_sakal@ukr.net, <sup>5</sup>andrey0037@gmail.com; ORCID: <sup>1</sup>0000-0002-1764-6188, <sup>2</sup>0000-0002-4032-6182,

<sup>3</sup>0000-0003-2906-4174, <sup>4</sup>0000-0001-8803-1298, <sup>5</sup>0000-0001-5313-6380

### **Land management as a science and its importance in the conditions of modern land relations in Ukraine**

**Goal.** To conduct a comprehensive analysis of land management as a science in the context of modern land relations in Ukraine. Consider the subject and object of the science of land management, taking into account the transformation processes in the land sector; explore its methodological principles and theoretical system that ensure sustainable development and rational use of land resources

of the country; analyze current challenges and trends in the conditions of market transformations, decentralization of power, and overcoming the consequences of hostilities.

**Methods.** Methods of systematic review and conceptual analysis (for the study of scientific works), historic-genetic (for the study of the evolution of the science of land management), abstract (for theoretical generalizations regarding the subject, object, and methodology of the science), as well as the method of generalization (for the formulation of conclusions and proposals) were used. **Results.** Directions for improving the scientific and methodological apparatus of land management for solving modern problems related to land relations

in Ukraine were proposed. **Conclusions.** It was proved that land management formed as a fundamental interdisciplinary science and applied field, which studied the laws, principles, methods, and mechanisms of distribution, organization of land use, and protection in multidimensional space. This definition of land management is reflected in the modern scientific understanding of its subject, object, methodology, and theoretical system in the conditions of modern land relations in Ukraine.

**Key words:** *land management, land management methodology, land management theory, land market, land reform, land relations, sustainable land use, territorial planning.*

**DOI:** <https://doi.org/10.31073/agroviznyk202606-02>

### Бібліографія

1. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Дорош Й.М. Земельна реформа і землеустрій в Україні. Київ: Інститут землеробства УААН, 2001. 138 с.

2. Третяк А.М. Концептуальні основи розвитку землеустрою в Україні. *Науковий вісник НАУ*. 2006. Вип. 104. С. 156–160.

3. Дорош Й.М. Землеустрій як основний механізм формування земельних відносин в умовах трансформаційної економіки. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 1–2. С. 6–14.

4. Дорош Й.М. Прогнозно-планувальні функції землеустрою та перспективи розвитку територій. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 12. С. 20–27.

5. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Євсюков Т.О., Кузін Н.В. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 80–85.

6. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Дорош Й.М. Фінансова стійкість об'єднаних територіальних громад та їх землеустрій: стан і проблеми. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 4. С. 4–13.

7. Богіра М.С., Дудич Г.М., Дудич Л.В. та ін. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку території: моногр. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 250 с.

8. Третяк А.М., Третяк В.М., Гулько Л.А. Інституціональний розвиток землеустрою та землевпорядкування в Україні у період глобалізації. *Економіка та держава*. 2022. № 2. С. 18–25. doi: 10.32702/2306-6806.2022.2.19

9. Дорош Й.М., Барвінський А.В., Дорош О.С., Свиридова Л.А. Завдання землеустрою в аграрній сфері, викликані військовою агресією, та шляхи їх вирішення. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 4. С. 6–15. doi: 10.31548/zemleustriy2022.04.01

10. Дорош О.С., Дорош Й.М., Фоменко В.А. Здійснення землеустрою в умовах військового стану. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 1. С. 22–33. doi: 10.31548/zemleustriy2023.01.02

11. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Концепції і закономірності розвитку землеустрою в Україні. *Агросвіт*. 2024. № 14. С. 3–11. doi: 10.32702/2306-6792.2024.14.3