

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

Д.С. Добряк

*член-кореспондент НААН, заслужений діяч науки і техніки України
доктор економічних наук, професор
головний науковий співробітник*

Інститут агроекології і природокористування НААН

А.Г. Мартин

*доктор економічних наук, доцент
завідувач кафедри землевпорядного проектування*

Т.О. Євсюков

*доктор економічних наук, доцент
декан факультету землевпорядкування*

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Н.В. Кузін

*доктор економічних наук, доцент
завідувач кафедри землевпорядкування та кадастру*

Сумський національний аграрний університет

Проблеми визначено на основі всебічного аналізу ролі землеустрою у проведенні земельної реформи в Україні: створення нових агроформувань ринкового типу; розвитку і становлення земельного кадастру на засадах економічної, грошової та бонітетної оцінок земель, впровадження автоматизованої реєстраційної системи із застосування ГІС-технологій; формування обмежень і обтяжень у землевпорядкуванні та оцінці, а також відшкодування збитків і втрат; створення збалансованого природокористування, екологічно стійких агроландшафтів, формування дієвих механізмів реабілітації деградованих і малопродуктивних земель.

Ключові слова: *землеустрій, агроформування, збалансоване природокористування, оцінка земель, реабілітація, деградовані і малопродуктивні землі.*

Україна вирізняється серед інших європейських держав своїм надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом. Територія нашої країни характеризується багатоманітністю ґрунтово-рельєфних і природних умов: від поліських ландшафтів до південних степів, від Карпатських гір до унікального Південного берега Криму.

Нині продовжує зростати значення землі в процесі розвитку населених пунктів, що набирає особливої ваги під час формування спроможних територіальних громад. Ринкова ціна земельної ділянки, наприклад у Києві та його передмістях, а також у Харкові, Львові, Одесі й інших великих містах України, вже давно сягнула або й перевищила аналогічні ціни на ділянки міст Центральної і Східної Європи. Але земля є обмеженим ресурсом. Отже, вона завжди була, є і буде залишатися найбільшою цінністю нашої країни, кожного її громадянина. Піклуючись про майбутнє країни, її сталий розвиток, необхідно уміло й ошадливо розпоряджатися нашою українською землею, нашими чорноземами, забезпечити їхнє раціональне використання та охорону. Головним інструментом

держави, який має забезпечити екологічно безпечно та економічно ефективно використання землі, є землеустрій, що як важлива складова земельних відносин постає дієвим механізмом організації використання й охорони землі як засобу виробництва і, відповідно, завдання якого регулювати суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

В Україні дослідженню проблем сучасного землеустрою присвятили свої роботи вчені: Д.І. Бабіндра, І.С. Будзілович, С.П. Войтенко [16], Д.С. Добряк [3–9], Й.М. Дорош [9], П.Г. Казьмір, В.М. Кривов, А.Г. Мартин [9, 15], А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський [9], С.О. Осипчук [9], М.М. Романський, Р.В. Тихенко [15], А.Г. Тихонов, А.М. Третяк [9], З.П. Флекей, М.І. Шквир, А.Д. Юрченко [9] та ін. Однак залишаються малодослідженими економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні, його подальшого розвитку, що істотно впливають на формування земельних відносин і збалансованого землекористування, підвищення ефективності використання й охорони земельних ресурсів.

Метою дослідження є комплексний аналіз економічних проблем сучасного землеустрою

на основі визначення його ролі у проведенні земельної реформи в Україні та формуванні нових агроформувань ринкового типу.

Землеустрій є однією із найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

На кожному історичному етапі суспільством відпрацьовується відповідна концепція, яка визначає мету, завдання та шляхи соціально-економічного розвитку держави. Тобто економічні відносини визначають і напрями розвитку земельних відносин, які обумовлюють характер і принципи землеустрою як механізму їхньої реалізації. Держава встановлює закони, що визначають форми власності на землю, зміст і порядок землеустрою щодо регулювання земельних відносин та здійснення земельної політики. Водночас всі ці етапи розвитку суспільства характеризуються особливими економічними проблемами землеустрою.

Історія становлення земельних відносин і землеустрою як науки, яка спирається на сутність економічних законів розвитку суспільства у сфері володіння, користування й розпорядження землею, налічує низку етапів свого формування. Пізнання та усвідомлення їхніх історичних закономірностей можливо через узагальнення і вивчення форм власності на землю, сутності і характеру землеустрою, його взаємозв'язку із рівнем розвитку продуктивних сил, соціально-економічних та екологічних наслідків (результатів) трансформації земельних відносин і здійснення землеустрою.

Такі методологічні підходи до пізнання розвитку земельних відносин і землеустрою дають можливість науково обґрунтувати сутність останнього як соціально-економічний процес. Суспільство об'єктивно встановлює закономірності організації використання і охорони земель як основного засобу виробництва в сільському й лісовому господарстві та як територіально-просторового базису розвитку продуктивних сил.

Невід'ємною й однією з провідних складовою економічних реформ, яка здійснюється в Україні з початку 90-х років минулого століття, є реформування земельних відносин, що нині наближається до завершення. Було ліквідовано монополію держави на земельну власність, продовжуються процеси роздержавлення земель та передачі їх у власність юридичним особам і громадянам, які можуть набувати право власності на землю згідно із законом, здійснено роз-

межування державної та комунальної форм власності на землю.

У 2001 році Верховною Радою України було прийнято Земельний кодекс України [1], а в 2003 — Закон України «Про землеустрій» [2]. Цими основними документами було визначено фундаментальні правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою, спрямовані на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами в процесі забезпечення сталого розвитку землекористування. Разом з тим нині залишається нерозв'язаною низка проблем, зумовлених забезпеченням раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Із середини 90-х років минулого століття в Україні фактично не здійснюється прогнозування, планування й організація раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному місцевому та локальному рівнях, не складаються схеми землеустрою, не розробляються техніко-економічні обґрунтування з використання та охорони земельних ресурсів адміністративно-територіальних одиниць.

Насправді держава знехтувала своєю комплексною програмою розвитку та не дала відповіді на низку принципових запитань:

- що робити із землею після завершення земельної реформи і якою є мета державної земельної політики у пореформному періоді?
- як досягти сталого землекористування і яких для цього потрібно вжити заходів?
- які завдання потрібно ставити перед земельними органами та які повноваження їм для цього потрібно надати?
- які джерела фінансування потрібно залучити для відповідного забезпечення заходів щодо раціонального використання і охорони земель?

Щоб дати змістовні відповіді на поставлені запитання, необхідно розглянути основні проблеми сучасного землеустрою в Україні.

Мусимо констатувати, що нині значно обмежено ведуться розробки робочих проектів землеустрою щодо рекультивациі порушених земель, відпрацьованих, заводнених кар'єрів, що утворилися внаслідок видобування корисних копалин, землювання деградованих і малопродуктивних угідь, захисту земель від водної і вітрової ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, зсувів, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та іншими хімічними речовинами, вірусами ґрунтів та рослин, відтворення та покращення родючості ґрунтів.

Все це свідчить про те, що держава та органи місцевого самоврядування насправді не переймаються екологічними проблемами землекористування, і насамперед сільськогосподарського. Земля становить значний інтерес як об'єкт власності та економічний ресурс, а питання екологічного благополуччя територій та саморозвитку, що прямо залежить від планування землекористування, традиційно ще з радянських часів відходить на другий план.

Наслідки такої недалекогоглядної політики уже очевидні насамперед це стосується індустріальних регіонах нашої держави, робіт видобувними підприємствами де через технологічне забруднення, неналежне проведення та необґрунтовану меліорацію землі інтенсивно деградують. Велику загрозу становить вірусне забруднення ґрунту, яке щорічно посилюється внаслідок нехтування сівоzmінами і в значним збільшенням площ таких культур, як соняшник, кукурудза на зерно та — катастрофічним зменшенням кормових культур.

Як наслідок, така структура посівних площ унеможливило сформувати науково обґрунтовані сівоzmіни (або плодозміни) як спосіб фітосанітарного захисту, який може забезпечувати за мінімальних затрат екологічно збалансоване землекористування, сталий розвиток територій та екологічну безпеку держави.

Починаючи з 1995 року в Україні Державний земельний кадастр фактично не отримує інформації про якісний стан земель, особливо тих угідь, що зазнали впливу водної та вітрової ерозії, підтоплення, закислення, забруднень: радіоактивного, хімічного та важкими металами і, наголошуємо, вірусного зараження ґрунтів і рослин.

Тобто держава не володіє об'єктивною і вкрай необхідною інформацією про нинішній стан природних і, зокрема, земельних ресурсів. Зауважимо, що вартість таких робіт не можна вважати надмірною, адже застосування сучасних технологій дистанційного зондування землі, використання матеріалів космічних і аерофотозйомок надає змогу у доволі короткі терміни та достатньо якісно оцінити фактичне використання земельних ділянок, їх якісний стан, ґрунтовий та рослинний покрив, стан забудови, виявити негативні процеси, що відбуваються в землекористуваннях.

Проблемою національної безпеки є те, що переважна більшість територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення досі не має документації із землеустрою щодо їх організації і встановлення меж. Це не дає змоги не тільки ефективно здійснювати контроль за викорис-

танням цієї найціннішої частини земельного фонду країна, а й для його подальшого розвитку [11]. Якщо держава не має чітко визначених і закріплених меж заповідника, це рівнозначно тому, що вона не має цього заповідника. Якщо держава не має проекту землеустрою чи встановлених меж земельної ділянки санаторію — вона не має цього санаторію.

Однією з головних проблем природокористування ХХІ ст., на думку провідних науковців, є нестача чистої прісної води. Тому на сьогодні гостро постає питання захисту водних ресурсів. Необхідно зауважити, що нині фактично не розробляється документація із землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг уздовж великих і малих річок, морів, навколо озер та водойм. Унаслідок цього держава неспроможна здійснювати ефективний контроль за використанням земель водного фонду. Систематичними та масовими стають грубі порушення водного і земельного законодавства, що зумовлено забудовою прибережних захисних смуг. Широкого громадського резонансу та осуду набули факти незаконного будівництва в прибережних смугах Козина, Одеси, навколо Шацьких озер тощо.

Унаслідок сформованої за останні десятиріччя державної політики у цьому аспекті земельно-порядні роботи в Україні фактично звелись до розробки проектів щодо відведення земельних ділянок та технічної документації із землеустрою, які посвідчують право на земельну ділянку.

Так, відсутність схем (проектів) землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць (утворень) призвело до хаотичного перерозподілу земельних ресурсів, недотримання узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, порушення екологічної збалансованості і стабільності довкілля та агроландшафтів.

Нині однією з головних правових проблем використання земель в Україні слід вважати так званий «погоджувальний» принцип надання земельних ділянок під забудову та розміщення об'єктів, що регламентується статтею 151 Земельного кодексу України [1]. Такий підхід створив широке коло для зловживань посадових осіб органів місцевого самоврядування, земельних ресурсів, органів містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

Фактично, чинний порядок передбачає, що особа, зацікавлена в отриманні земельної ділянки, сама ініціює процес надання необхідної їй ділянки, а органи влади займають у цій справі «погоджувальну» позицію. Звичайно, за таких умов доволі важко забезпечити впевненість в

тому, що інтерес зацікавлених у земельних ділянках осіб будуть співпадати із інтересами місцевої громади та комплексними потребами в сталому розвитку території.

Отже, дуже важливо у стислі терміни здійснити перехід від «погоджувальної» до планувальної системи землекористування.

Розміщувати промисловий об'єкт чи житловий будинок, автозаправну станцію чи магазин слід тільки на тих земельних ділянках, які передбачені для цього генпланом і планом земельно-господарського устрою. Зацікавлені в отриманні земельної ділянки особи повинні отримувати від держави чітку інформацію щодо можливих місць для розміщення певних об'єктів, а не здійснювати пошук земельних ділянок самостійно.

Незважаючи на різке зменшення населення в Україні, насамперед сільського, постійно здійснюється розширення меж і площ населених пунктів завдяки відведення для цього значних масивів рекреаційних або продуктивних сільськогосподарських угідь, які інтенсивно забудовуються. Юридичний аналіз свідчить, що підставою для розробки відповідної містобудівної документації є, як правило, необґрунтовані технічні проекти, які масово видаються органами місцевого самоврядування, що пізніше здійснюють розпорядження цими земельними ділянками.

Нагальною є проблема перерозподілу повноважень у сфері землекористування і землеустрою між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади із земельних ресурсів, особливо щодо принципу колективної відповідальності, а точніше — безвідповідальності депутатів місцевих рад у вирішенні земельних питань.

Поряд із тим, народним обранцям, які здебільшого не мають ні землевпорядної освіти, ні достатнього рівня знань, законом надано повноваження приймати доленосні рішення із надання земельних ділянок, зміни їх цільового призначення.

Більшість земельних проблем у м. Києві та Київській обл., у багатьох регіонах та містах України зумовлено саме безсистемною та неконтрольованою діяльністю депутатів місцевих рад у сфері землекористування і землеустрою.

Важливою проблемою сьогодення є забезпечення реального пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування. Згідно зі статтею 23 Земельного кодексу України [1], для потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, мають надаватися, переважно, несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (деградовані, малопродуктивні), однак

насправді значні площі продуктивних земель без всебічного землевпорядного обґрунтування вилучаються під забудову, розміщення нецільових об'єктів тощо.

Незадовільний стан земельних ресурсів щодо їх екологічних та економічних показників свідчить про нагальну необхідність оптимізації землекористування на засадах збалансованого природокористування. Потребує удосконалення районування земельного фонду країни, оскільки кожному комплексу природних і господарських умов характерними є свої показники оптимізації і збалансованості. Дотепер не здійснюється класифікація земель за придатністю на принципах узгодженості екологічної можливості і економічної доцільності.

Організація території сучасних сільськогосподарських підприємств потребує безумовного розв'язання проблеми деградованих і малопродуктивних земель, які перебувають в приватній власності, не можуть бути віднесені до орнопридатних і потребують консервації чи інших заходів щодо їх подальшого використання.

Досі не запропоновано дієвих землевпорядних механізмів охорони особливо цінних земель. Потребує істотного удосконалення відповідна законодавча база. Держава повинна у найстисліші терміни провести інвентаризацію таких земель (бажано у складі державної інвентаризації усього земельного фонду) та забезпечити розробку документації із землеустрою щодо їх використання. Потребують істотного удосконалення організаційно-адміністративні механізми перешкоджання вилученню особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб.

Потребує значного удосконалення існуюча політика сертифікації у сфері землеустрою. Розробка деяких видів документації із землеустрою не може бути гарантією якісного виконання без обов'язкового залучення спеціалістів, які мають вищу освіту у галузі ґрунтознавства, лісомеліорації, агрохімії. Створення програм використання та охорони земель, а також схем землеустрою, є сумнівним без залучення наукових кадрів вищої кваліфікації тощо.

Потребує розробки та удосконалення система стандартизації та нормування у галузі землекористування і землеустрою, а також методологічної та методичної координації.

Незадовільним залишається фінансування фундаментальних наукових досліджень у галузі землекористування і землеустрою.

Необхідно наголосити на низькій якості професійної підготовки фахівців у сфері землеустрою. Звичайно, професія землевпорядника останніми роками, особливо під час проведення земельної реформи, стала дуже «модною», про

що свідчать конкурси на відповідні факультети у вишах. Наразі підготовку фахівців у цій сфері здійснюють понад чотири десятки вишів, більшість з яких не мають ані кваліфікованих викладачів із землевпорядною освітою та досвідом роботи за спеціальністю, ані необхідного навчально-методичного та технічного забезпечення.

Наслідком такої політики є залучення до професійної діяльності у сфері землеустрою осіб, які не отримали необхідного рівня теоретичної та практичної підготовки для прийняття обґрунтованих у екологічному, економічному та правовому аспектах рішень щодо використання та охорони земель.

Крім цього, динамічний розвиток законодавчої та нормативної бази у сфері земельних відносин, а також методичного забезпечення землеустрою, зумовлюють необхідність постійного підвищення кваліфікації фахівців у сфері землеустрою та кадастру. Право займатися професійною діяльністю у сфері землеустрою має належати лише тим фахівцям, які, щонайменше, кожні п'ять років підвищують свої теоретичні та практичні знання, а також правової обізнаності.

Так на сьогодні не можна вважати кваліфікованим землевпорядником чиновника, який отримав фах ще за радянських часів і не обізнаний із сучасними науковими засадами землеустрою, не має відповідних економічних та екологічних знань, а також не вміє користуватися геоінформаційними системами та комп'ютерною технікою.

Недосконалим залишається і навчально-методичне управління підготовкою спеціалістів у галузі землеустрою, оскільки воно здійснюється не профільним державним комітетом, а спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань аграрної політики. Нагадаємо, спочатку був створений Державний комітет України по земельних ресурсах, що потім був трансформований у Державне агентство по земельних ресурсах, нині це — Держгеокадастр України. Отже, земля України як загальнонаціональне багатство (надбання) українського народу залишилось без структурного органу державного управління. Слід підкреслити, що з радянських часів і з набуттям незалежності України функціонувало Головне управління геодезії і картографії при Уряді, які мали чіткі державні повноваження. Зараз на основі Головного управління і Державного агентства по земельним ресурсам і створено Держгеокадастр України.

ВИСНОВКИ

Зважаючи на реалії сьогодення, що виникли в землекористуванні та земельних відносинах, пропонуємо запровадити державну земельну

політику, яка на законодавчому рівні, а не декларативно, забезпечуватиме збалансоване, екологічно-безпечне використання та охорону «загальнонаціонального багатства українського народу» — українських земель. Безумовно, головним інструментом такої політики має стати державницький підхід до забезпечення землеустрою на засадах кращих світових прикладів. Пріоритетним стратегічним завданням держави у галузі землеустрою має стати завершення земельної реформи і перехід до моделі сталого землекористування. Тільки за таких умов, бережливо ставлячись до своєї землі, зберігаючи її неповторне природне та ландшафтне різноманіття, Україна зможе впевнено розвиватись як сучасна, могутня і процвітаюча держава.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України: від 25 жовтня 2001 року, № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВРР). — 2002. — № 3. — С. 27.
2. Закон України «Про Землеустрій» від 22 травня 2003 року, №858-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВРР). — 2003. — № 33. — С. 282.
3. *Добряк Д.С.* Концептуальні засади розвитку землеустрою / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. — 2001. — № 1. — С. 20–24.
4. *Добряк Д.С.* Проблеми сучасного землеустрою в Україні / Д.С. Добряк // Землевпорядкування. — 2002. — № 2. — С. 22–31.
5. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічного використання / Д.С. Добряк, О.П. Каша, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. — К.: Уражай, 2009. — 464 с.
6. *Добряк Д.С.* Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення / Д.С. Добряк, Н.В. Кузін // Збалансоване природокористування. — 2015. — № 4. — С. 5–9.
7. *Добряк Д.С.* Землеустрій як інструмент реабілітації деградованих земель сільськогосподарського призначення / Д.С. Добряк, Н.В. Кузін // Збалансоване природокористування. — 2016. — № 3. — С. 116–126.
8. Підготовка фахівців і науковців із землеустрою та земельного кадастру. Як вирішувати проблеми / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, В.М. Будзак та ін. // Землевпорядний вісник. — 2013. — № 11. — С. 4–13.
9. *Добряк Д.С.* Сучасний землеустрій — основоположний державний механізм

- управління у галузі використання та охорони земельних ресурсів у ринкових умовах / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 3–10.
10. Довідник із землеустрою / За ред. акад. НААН Л.Я. Новаковського. — К.: Аграрна наука. — 2015. — 492 с.
 11. Євсюков Т.О. Класифікація та еколого-безпечне використання особливо цінних земель / Т.О. Євсюков. — К.; Львів: Ліга-Прес, 2015. — 452 с.
 12. Кузін Н.В. Реабілітація деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення / Н.В. Кузін. — Суми: ВВР «Мрія-1», 2016. — 380 с.
 13. Кузін Н.В. Оптимізація використання земель у відповідності із загально екологічними критеріями в умовах радіаційного забруднення / Н.В. Кузін // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2017. — № 1. — С. 66–76.
 14. Землеустрій — основа державної земельної політики України: Матеріали круглого столу // Землевпорядні відносини. — 2006. — № 1. — С. 2–24.
 15. Мартин А.Г. Генезис землеустрою та його понятійного апарату: ретроспективний аналіз і сучасне розуміння / А.Г. Мартин, Р.В. Тихенко // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 1. — С. 16–27.
 16. Войтенко С.П. Аналіз витоків землеустрою і чинників формування сучасного землевпорядкування / С.П. Войтенко, М.О. Володін // Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: матеріали Міжнар. наук. практ. конф. (Київ, 20 квіт., 2001 р.). — К.: Ін-т землеустрою УААН, 2001. — С. 87–92.

УДК 502.33 : 332.3 : 911.37

НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

М.Г. Ступень

*доктор економічних наук, професор
декан землевпорядного факультету*

Львівський національний аграрний університет

Удосконалено сутнісно-змістовну основу поняття «землі населених пунктів» як сукупності різних видів земель, що використовуються для розміщення продуктивних сил та об'єктів різного функціонального призначення (житлової забудови, громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування) в межах міських і сільських поселень. Враховуючи основні еколого-економічні особливості земельних ресурсів обґрунтовано напрями формування сталого землекористування в населених пунктах.

Ключові слова: *сталий розвиток, землекористування, населений пункт, територія, зонування, система розселення.*

Здійснення радикальних економічних реформ в Україні передбачає інтенсивний розвиток населених пунктів, як складової регіональної господарської системи. Це, перш за все, стосується організації використання і охорони земель населених пунктів, покликаної реалізувати екологічні й соціально-економічні інтереси суспільства. Незважаючи на незначну частку земель населених пунктів у загальному земельному фонді України, вони залишаються основним просторовим базисом формування соціально-економічного потенціалу держави. У цих умовах особливо важливого значення набуває вивчення проблем землекористування в населених пунктах, дослідження кількісних і якісних процесів розвитку структури земель-

ного фонду населених пунктів та на цій основі проведення науково обґрунтованого зонування території, удосконалення оцінки земель, формування системи реєстрації землі та прав власності на нерухомість.

Теоретичні та прикладні аспекти організації використання й охорони земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин досліджено у наукових працях відомих учених-економістів і практиків, зокрема у сфері містобудування, землевпорядкування тощо. Питання організації землекористування в населених пунктах знайшли своє відображення у наукових працях І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка, Д.І. Гнатковича, В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, Т.Є. Зінченко, Ш.І. Ібатулліна,