



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА  
ННІ «Інститут геології»

Кафедра геоінформатики


## **Дисципліна: Земельні ресурси**

- **Тема 3.** Поняття та сутність земельних ресурсів як базової основи формування земельних ділянок (*об'єктів нерухомості*), землеволодіння та землекористування в Україні як товару і капіталу в ринковій економіці

**Викладач: Третяк Антон Миколайович**  
*доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН України*

## *Структура лекції*

- 1. Поняття та сутність земельних ресурсів як базової основи формування земельних ділянок (*об'єктів нерухомості*), землеволодіння та землекористування в Україні**
- 2. Земельні ділянки (*землекористування*) і їх поліпшення як об'єкт нерухомого майна**
- 3. Земельні ділянки та їх сукупність як земельно-майновий комплекс і як землекористування фізичних й юридичних осіб**



**1. Поняття та сутність  
земельних ресурсів  
як базової основи формування  
земельних ділянок  
(об'єктів нерухомості),  
землеволодіння та землекористування  
в Україні**

- 1) **Земельні ресурси є найважливішою частиною природного середовища, що характеризується просторовим розміщенням, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, виступають головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення усіх галузей виробництва.**
- 2) **Земельні ресурси є невід'ємною і основною умовою життя і функціонування процесу суспільного виробництва, обумовлюють існування та використання інших природних ресурсів (атмосферного повітря, поверхневих і підземних вод, рослинного та тваринного світу).**

- **Перехід первісної людини до землеробської діяльності прискорив соціально-економічний розвиток і прогрес суспільства, інтенсифікувавши процеси природокористування**
- **До початку сільськогосподарського використання земельних угідь площа придатних для обробітку родючих земель на нашій планеті становила, за приблизними підрахунками вчених, **близько 4,5 млрд. га.****
- **На сьогодні світовий фонд придатних для сільськогосподарського використання земель становить **лише 2,5 млрд. га.****

## **Визначення**

***Земельні ресурси*** – це сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

***Земля*** - поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею

*(стаття 1 Закону України «Про охорону земель»)*

Отже поняття **«земля»** і поняття **«земельні ресурси»** це складні системні утворення, які є певним чином упорядкованою множиною взаємопов'язаних і взаємодіючих елементів, що утворюють певну єдність (сукупність) – **земельно-ресурсний потенціал**.

Ці поняття не можна ні ототожнювати ні протиставляти їх одне одному. При всій їх схожості, є між ними і принципова різниця.

Тому, за способом упорядкування елементів, слід вирізнити дві автономні системні функції – внутрішню і зовнішню.

Належність «**земельних ресурсів**» одночасно до кількох якісно різних систем реального життя: природної і суспільної (соціальної), кожна з яких розвивається за своїми специфічними законами спричиняє двоїстість «земельних ресурсів».

**Соціальну значимість землі і земельних ресурсів можна представити як *тріадичну* схему:**

- 1) «**зокремлені (окремі) ознаки якості**» **земля-земельна ділянка-землекористування** – суспільні якісні ознаки першого порядку;
- 2) **інтегральний територіальний ресурс** – суспільні ознаки якості другого порядку, що властиві для земельних ресурсів;
- 3) **інтегральні (зокремлені, суспільні та природні) ознаки якості** (територіальне поєднання природних ресурсів, територіальний комплекс природних ресурсів, що співвідносяться з людиною, з її соціальними потребами, тобто виступають як інтегральний природний ресурс, здатний як задовольняти певні суспільні потреби, так і впливати на суспільні відносини землекористування).



Тому підхід до управління земельними ресурсами має бути подвійним:

- 1) **як операціональним базисом**  
(землекористування аналогічно до поелементних видів природних ресурсів);
- 2) **як інтегральним природним ресурсом**  
(інтегральне управління земельними та іншими природними ресурсами).

**Необхідно враховувати специфічні особливості землі, які спричинені її соціально-економічною сутністю:**

- земля, згідно з Конституцією України, є винятково народним надбанням і у той же час може перебувати у власності державних, кооперативних, громадських підприємств, організацій, установ або окремих громадян;
- використання землі здійснюється на правах безкоштовного користування; функціонування всіх інших засобів виробництва відбувається шляхом придбання відповідно до їх вартості; на відміну від інших засобів виробництва, землі сільськогосподарського призначення в Україні не купуються, не продаються і, таким чином, не підлягають ніяким способам відчуження;
- із землею в широкому розумінні пов'язані уявлення більшої частини населення про землю як носія духовності та моральності суспільства, основу його етнічного самовизначення, чинника соціоутворення, що забезпечує сталість геополітичного образу України.

## Поняття «земля» вживається

Земля є єдиним і в той же час універсальною умовою життя, найвищою мірою унікальним і всеосяжним фактором будь-якої діяльності людини.

Існування і розвиток людського суспільства нерозривно пов'язані із землею. Земля – це те, без чого неможливе життя на нашій планеті. Землю та її використання можна розглядати з багатьох точок зору.

У загальному вигляді можна розглядати два поняття землі: земля – матерія і земля – капітал.

Під землею – матерією слід розуміти земельні ресурси (разом з водами, надрами і лісами, оскільки вони є приналежністю землі), яка виникла та існує всупереч волі і свідомості людини; землю, що служила коморою їжі, арсеналом засобів праці людини, а також місцем його поселення.

В процесі приєднання до землі – матерії праці людини земля стає засобом виробництва, і без землі вже немислимий ніякий процес праці, вона перетворюється на землю – капітал (земельні ресурси + землекористування).


Відповідно в управлінні земельними ресурсами та землекористуванням мають місце суттєві відмінності, які пов'язані із процесом **управління земельними ресурсами як економічною функцією власника (держави)** та процесом **управління землекористуванням як функцією організації використання земельних ділянок фізичними та юридичними особами.**

Поняття «земля» включає також і **екологічну систему**, в якій знаходиться земельна ділянка, а саме: весь комплекс довкілля, природних умов виробництва, які визначають ріст і розвиток рослин, умови сільськогосподарського та іншого використання земель.

Таким чином, земля являє собою абстрактну концепцію, відповідно до якої права на володіння і використання її є складовою частиною поняття землекористування в тій же мірі, що і фізичні об'єкти, які розміщені як ресурси на ній.

**Право власності на землю, її вартість і характер використання, хоч і є теоретично незалежними, в дійсності взаємопов'язані.**

**Кожен компонент землі потребує раціонального управління для чого необхідна державна реєстрація даних про земельні ділянки та права на них**



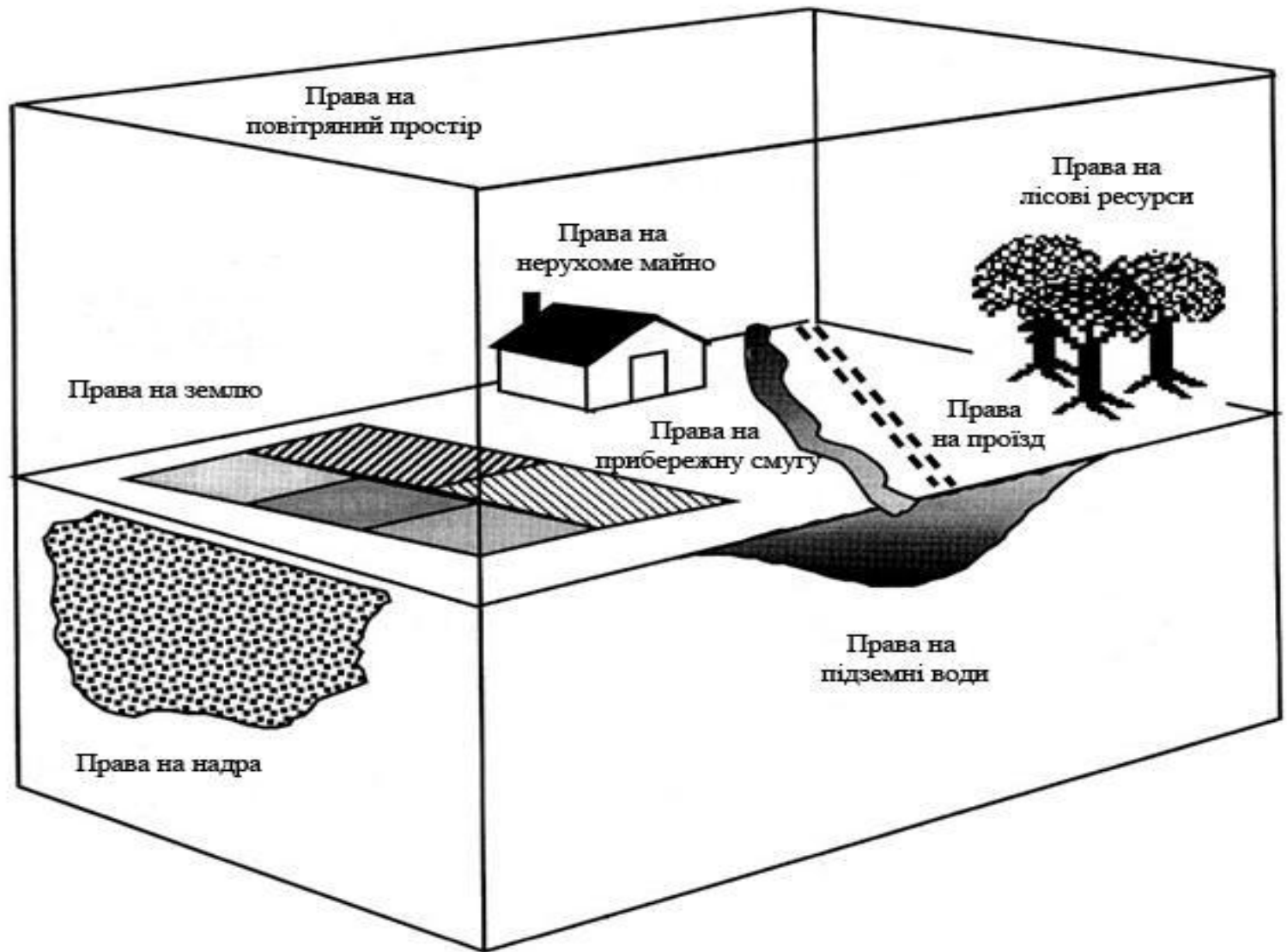
**2. Земельні ділянки  
(землекористування)  
і їх поліпшення  
як об'єкт  
нерухомого майна**

**Згідно статті 79 «Земельна ділянка як об'єкт права власності»**

**Земельного кодексу України, *земельна ділянка* – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.**

**Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.**

**Згідно статті 181 «Нерухомі та рухомі речі» Цивільного кодексу України до *нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення***



**Земельна ділянка, землеволодіння або землекористування як об'єкт нерухомості**

**СЛАЙД 12**

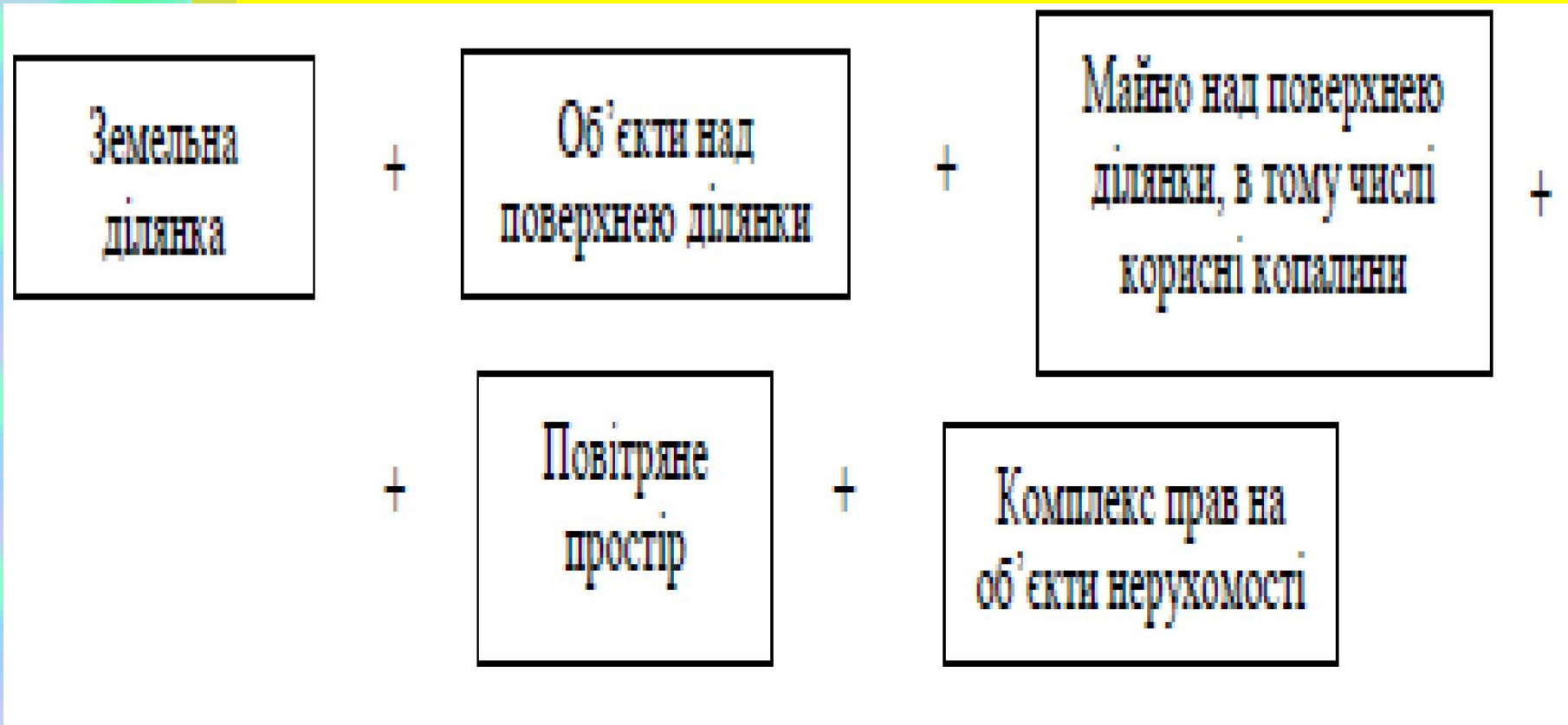


- Таким чином, при визначенні нерухомості мова йде про земельні ресурси в межах конкретної земельної ділянки або їх сукупності як землекористування і все, що нерозривно з ними пов'язане в тих же межах та переміщення яких є неможливим без їх знецінення і зміни їх призначення.
  - Із теоретичної точки зору в економіці нерухомості під об'єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею.
  - Тобто об'єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується в безповітряному просторі.
- У кожній країні, існують свої правові особливості цього поняття.
- Єдиним загальним є наступний підхід: **нерухомість** – це все те, що не може без значної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка).

- Німецький цивільний кодекс до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові частини; речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження (*ст. 94—96 Німецького цивільного укладу*)
- Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії (ст. 812), Японії (ст. 86), Швейцарії.
- Французьке право виходить із ширшої концепції нерухомості (*ст. 517—526 Французького цивільного кодексу*). До нерухомості за самою її природою віднесені земля і пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо; за її призначенням – машини, інструменти і сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими. *Якщо ці нерухомості виділяються зі складу господарства, то розглядаються як рухоме майно. Під поняття «нерухомість» підпадають також установлені на землю майнові права – сервітути, узуфрукт, іпотека.*
- Отже, у світовій практиці під нерухомістю розуміється земельна ділянка і все, що знаходиться під нею з проекцією до центру землі, і все, що знаходиться над нею, продовжене в нескінченність, включаючи постійні об'єкти, що приєднані до неї природою (дерева, вода і ін. ) або людиною, а також права на ці об'єкти.



**Рисунок 3.2. Логічно-сміслова схема компонентів нерухомості у світовій практиці** [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с. ]



**Логічно-сміслова схема поняття нерухомості у світовій практиці**

№	Нормативно-правовий документ	Визначення
1	Цивільний кодекс України (частина перша статті 181) [372]	До нерухомих речей (нерухомість, нерухоме майно) відносять земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на земельній ділянці, перенести яких неможливо без їх знецінення і зміни призначення.
2	Закон України «Про іпотеку», (стаття 1) [267]	Нерухомість (нерухоме майно) – це земельні ділянки з розташованими на них і невід'ємно пов'язаними з нею об'єктами, перемістити яких неможливо без їх знецінення та зміни призначення.
3	Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» (пункт 1.10.1 статті 1) [277]	Нерухомість (нерухоме майно) – це об'єкти майна, які розташовуються на земельних ділянках, яких не можна перемістити в друге місце без втрати їх функціональних чи якісних характеристик (властивостей), а також земля.

**Визначення «нерухомості» у нормативно-правових документах**

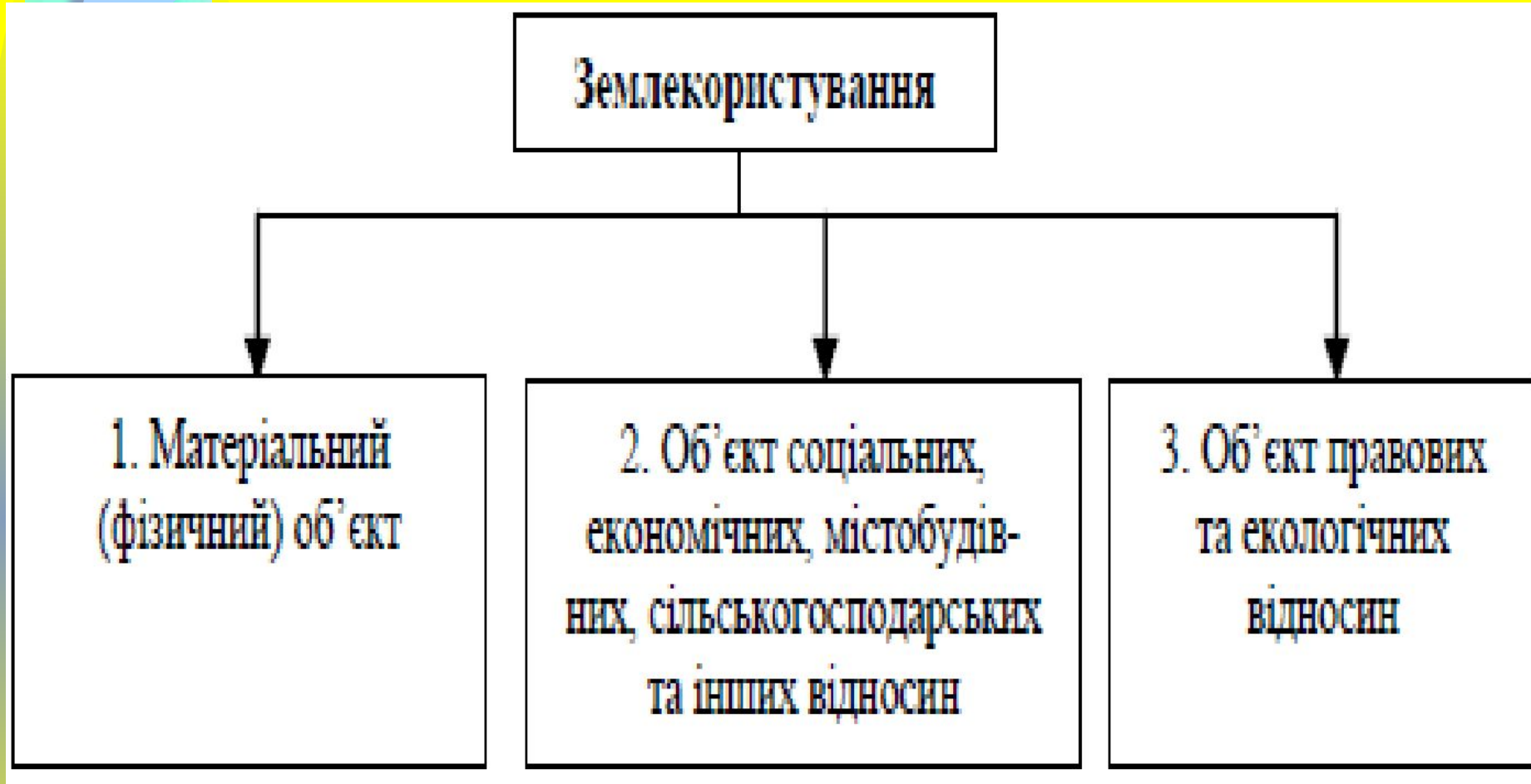
**слайд 17**

***Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.***

При цьому, базовою основою більшості підприємств є **земля** як просторовий базис або основний засіб виробництва у сільському чи лісовому господарстві а також природний ресурс із іншими природними ресурсами (*водні, лікувальні, рекреаційні тощо*), що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Як правило, більшість підприємств у сільському чи лісовому господарстві, підприємств, що займаються надання рекреаційних чи природоохоронних послуг розміщені не на одній земельній ділянці, а на декількох, що обумовлює необхідність визначення поняття та сутності «землеволодіння» та «землекористування».

***Землеволодіння необхідно розглядати як сукупність земельних ділянок, що перебувають у власності одного суб'єкта земельних відносин.***



**Логічна схема поняття землекористування**

Під поняттям *землекористування* необхідно розглядати як економічну категорію, оскільки в економічних відносинах функціонування землі в процесі виробництва може бути як раціональним, так і ні; ефективним, так і неефективним.


Отже, під *землекористуванням* слід розуміти процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин



Таким чином, як констатує В.М. Другак,

**землекористування** визначається **в трьох аспектах:**

- 1) як користування землею в установленому законом порядку (земельна ділянка);
- 2) як частина єдиного земельного фонду, що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, обмежена на місцевості;
- 3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів та за необхідністю з геодезичними координатами межових знаків, що визначені в натурі.



**3. Земельні ділянки  
та їх сукупність  
як земельно-майновий  
комплекс і  
як землекористування  
фізичних й юридичних осіб**

## Основні властивості та особливості землекористування

Властивість життєзабезпечення – частина екологічного середовища, місце проживання, розміщення житла, комунального користування, культурно-побутового обслуговування і відпочинку людей.

Властивість фактору виробництва – бути необхідною умовою виробничо-господарської діяльності в сільському та лісовому господарстві, добувній і обробній промисловості, будівництві, транспорті.

Властивість цивільного обігу як взаємодії суб'єктів власності (*органів виконавчої влади, територіальних громад, юридичних і фізичних осіб*) з питань стану, використання і змін приналежності об'єктів власності (*земельних ділянок, землекористування, інших природних об'єктів, тісно пов'язаного із землею, нерухомого майна*) в межах законодавчо встановлених норм і правил.

## **Виділення груп землекористування як земельно-майнового комплексу**

- **землекористування, в якому земельна ділянка виступає як основний засіб виробництва сільськогосподарської продукції та лісового господарства (підприємств агропромислового комплексу, лісогосподарські підприємства);**
- **землекористування, де земельна ділянка є просторовим базисом (підприємства промисловості, переробної галузі, транспортні підприємства, підприємства енергетики та іншого спеціального призначення);**
- **землекористування, в якому земельна ділянка виступає джерелом сировини і енергетичних ресурсів (промислові підприємства добувної галузі);**
- **землекористування, де земельна ділянка виступає просторовим базисом і місцем життєдіяльності людини в населених пунктах (підприємства житлово-комунального господарства, громадського призначення та кондомініуми);**
- **землекористування, в якому земельна ділянка є природним ресурсом (установи і підприємства природоохоронних зон з особливими умовами використання територій).**

**Землекористування і система управління ним складається з трьох рівнів, які відповідають державному устрою України. В цьому випадку слід розрізняти:**

- **землекористування національного рівня (макрорівень);**
- **землекористування регіонального рівня (мезорівень);**
- **землекористування територіальних громад і локального рівня (мікрорівень).**

**Землекористування будь-якого рівня складається з певних елементів, які можна поділити на дві групи:**

- **земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна з майновими правами та обов'язками).**
- **об'єкти земельно-майнового комплексу, що беруть участь в процесах фінансового, матеріального ринків і ринку нерухомості, як в єдності своїх об'єктів, так і пооб'єктно за незмінного складу цих об'єктів.**

# Землекористування

## Фізичний об'єкт

- місце розміщення;
- площа і межі;
- форма;
- ландшафт;
- запаси корисних копалин;
- тип ґрунту;
- фізичні характеристики;
- довкілля.

## Об'єкт економічних відносин

- капітал у речовій формі;
- товар;
- корисність;
- доходність;
- витрати утримання;
- фінансовий актив;
- вартість;
- ціна;
- оподаткування;
- інвестування;
- попит і пропозиції.

## Об'єкт правових відносин

- право власності;
- речові права;
- право володіння;
- право постійного користування;
- право оренди, застави;
- право забудови;
- право на сервітут;
- право на земельну ділянку, будівлі, які розміщені на ній;
- право успадкування;
- інші права.

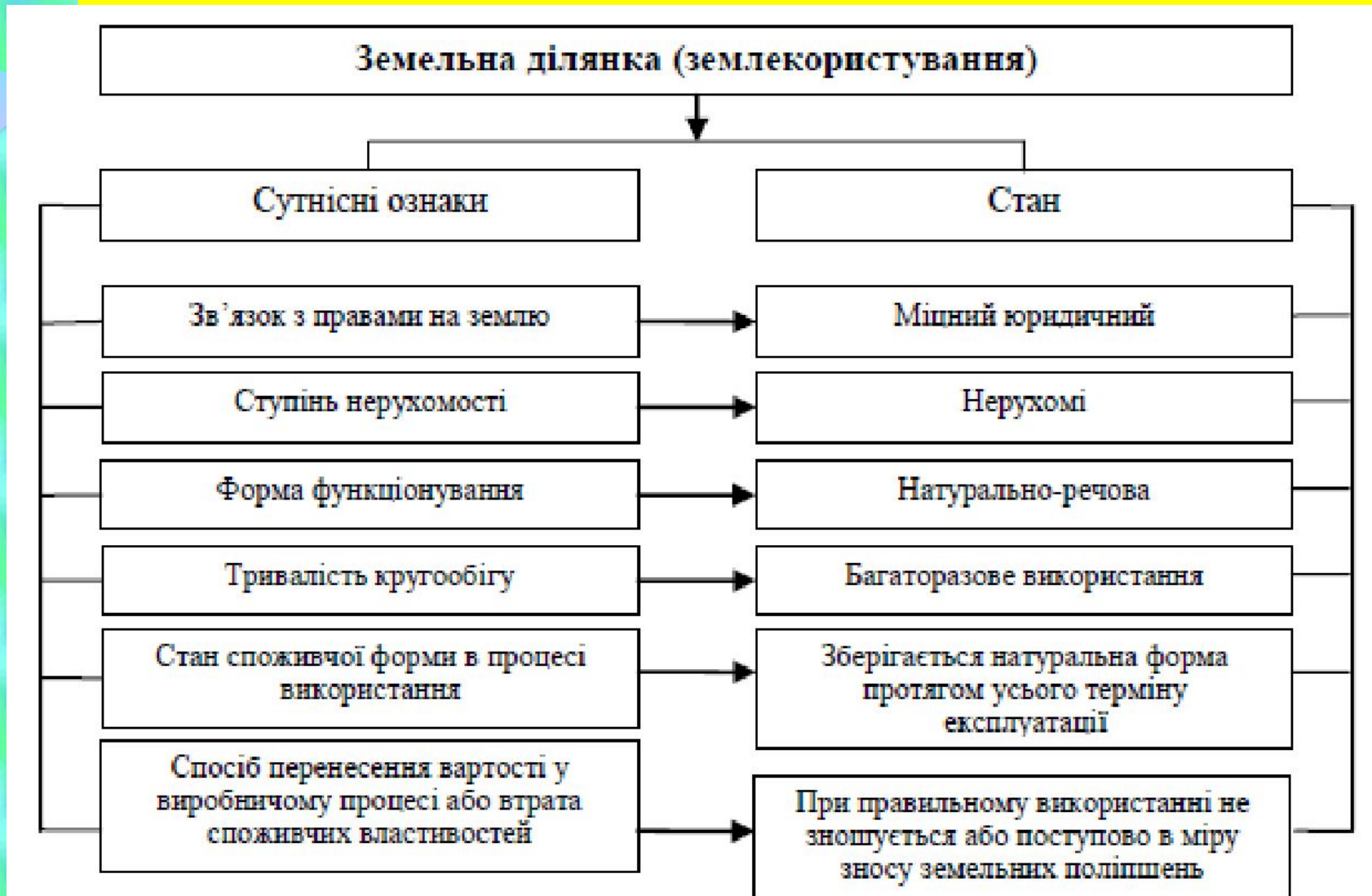
## Об'єкт екологічних та соціальних відносин

- місце проживання людей усіх поколінь;
- умови життя людей;
- невідновний природний ресурс;
- джерело земельних та екологічних благ;
- просторовий базис розміщення інших об'єктів;
- захищається на благо всіх людей;
- джерело біорізноманіття.

- основа волі та незалежності;
- престижність володіння;
- основа гордості та слави;
- багатофункціональне призначення;
- умова формування середньої верстви суспільства.

**Характеристика землекористування як фізичного об'єкта, економічних, правових, соціальних та екологічних відносин [Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / Другак В.М. – К.: ЦЗРУ, 2004 – 129 с., с. 8].**

- Отже, поняття землекористування доцільно розглядати в природному, правовому, економічному та інших аспектах. Де у природному відношенні землекористування являє собою земельний масив, який складається з однієї або кількох земельних ділянок, відмежованих на місцевості, які систематично використовують у різних галузях економіки або потенційно мають умови для такого використання
- Таким чином будучи природним (*створеним природою*) об'єктом земля є загальним базисом будь-якої економічної і соціальної діяльності людства.



## Ознаки земельної ділянки (землекористування) як об'єкту нерухомості

*[Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 57]*





## Родові та функціональні ознаки земельних ділянок

(землекористування) [Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с., с. 58] **СЛАЙД 28**

- Також крім загальних ознак земельних ділянок (землекористування), можна виділити ***власні ознаки***, які визначаються конкретними показниками залежно від виду як природного об'єкта або нерухомості.
- Практично неможливо говорити про дві однакові ділянки, споруди, оскільки у кожній обов'язково будуть відмінності: розташування стосовно інших об'єктів нерухомості до частин світу, інфраструктура.
- Це свідчить про унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості.

## *Літературні джерела:*

- **Основні**
- **1.Земельний кодекс України**
- **2.Цивільного кодексу України**
- **3.Ковалишин О.Ф. Економічні та екологічні відносини власності на землю: теорія, методологія і практика. Дис. на здоб. наук. ст. докт. наук. К.: 2020. 478 с.**
- **4.Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк ; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.**
- **5.Новоторов О.С. Економіка землегосподарювання: теорія, методологія / за ред. Б.М. Данилишина / О.С. Новаторов. – К. : ДКС центр, 2009. – 628 с, с. 21**
- **6.Данилишин Б.М. Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико–методологічні основи дослідження / Данилишин Б.М., Коваль Я.В., Лицур І.М. та ін. / За ред. чл.-кор. НАН України, д.е.н., проф. Б.М. Данилишина. – К.: РВПС України НАН України, 2008. – 220 с, с. 234-235**
- **7.Третяк А.М. Управління земельними ресурсами (навчальний посібник) / А. Третяк, О. Дорош – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. – 462 с, с. 16-17**
- **8.Словник термінів у сфері земельних відносин та землекористування (Паламарчук Л. В., Мельник О. В., Сафарова Л. Й., Ринкова Н. А., Громадська О. В., Коваленко О. М., Колесник В. І., Погурельський С. П.). За заг. редакцією Третяка А. М. – К.: ТОВ «Август Трейд», 2008. – 240 с. – (Бібліотечка землевпорядника)., с. 81**

- 9.Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / Другак В.М. – К.: ЦЗРУ, 2004 – 129 с.
- 10.Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навч. посібник / А.М. Третяк – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004 – 542 с.
- 11.Третяк А.М. Наукові основи землеустрою: навч. пос. / А.М. Третяк. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2001. – 342 с.
- 
- **Додаткові**
- 1.Трегобчук В.М. Охорона земель – складова національної безпеки // Вісник НАН України, 1997, № 3-4. – С. 3-13,
- 2. Трегобчук В.М. Раціональне використання та всебічна охорона земель – головні чинники продовольчої і національної безпеки // Землевпорядкування, 2001, № 1. – С. 36-41.
- 3.Леонець В. О. Екологічні наслідки сучасної деградації природних і антропогенних ландшафтів та основні напрямки охорони земель. // Землевпорядний вісник, 1998, № 3. – С. 26-30.
- 4.Економічна енциклопедія : в 2 т. Т.1 / С.В. Мочерний, Я.С Ларіна, О.А. Устинко, С.І. Юрій // за ред. С.В. Мочерний. – Львів: Світ, 2005. – 616 с, с. 602
- 5.Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами: Підручник / В. Горлачук, В. В'юн, І. Песчанська, А. Сохнич та інш. [під заг. ред. В. Горлачука]// 2-е вид., випр. і перероб. - Львів: «Магнолія плюс»; видавець СПД ФО Піча В.М., 2006.- 443 с, с. 81

- 6.Екологія та охорона навколишнього середовища : словник-довідник / [уклад. А. Я. Сохнич та ін.]. – Львів : Укр. технології, 2006. – 252 с., с. 81
- 7.Другак В.М. Теоретичні проблеми економічних та правових відносин власності на землю / В. М. Другак // Науковий вісник Національного аграрного університету. – К.: – Вип. 104. 2006. – С. 184–186
- 8.Бизнес. Оксфордский толковый словарь англо-русский: свыше 4.000 понятий / Общ. ред. И.М. Осадчая . – М.: Прогресс-Академия, Изд-во РГГУ, 1995. – 752 с., с. 543.
- 9.Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е.А. Суханова. – М.: Дело, 1992. – 144 с
- 10.Розенберг Дж.М. Инвестиции: Терминологический словарь. – М.: Инфра-М, 1992. – 400 с., с. 268

***ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!***