

## ТРЕНД ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОЇ ТЕОРІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

**А.М. ТРЕТЯК**, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент  
НААН, Білоцерківський національний аграрний університет,  
ORCID ID: 0000-0002-1154-4797, [tretyak2@ukr.net](mailto:tretyak2@ukr.net)

**В.М. ТРЕТЯК**, доктор економічних наук, професор,  
Сумський національний аграрний університет,  
ORCID ID: 0000-0001-6779-1941

**Т.М. ПРЯДКА**, кандидат економічних наук, доцент,  
завідувач кафедри управління земельними ресурсами та земельного  
кадастру, Білоцерківський національний аграрний університет,  
ORCID ID: 0000-0002-6179-0128

**Н. О. КАПІНОС**, кандидат економічних наук,  
Сумський національний аграрний університет,  
ORCID ID: 0000-0002-9354-5311

**Анотація.** Землевпорядна спеціалізація земельних відносин та системи землекористування значно посилила роль і місце землевпорядної діяльності у розвитку економіки країни і її територій. Проте теорія розвитку землеустрою та землевпорядкування не встигає за запитами практики. Обмежено декларуються функції, предмет і об'єкти землеустрою та землевпорядкування. Тому метою дослідження визначено обґрунтування сучасного розвитку землеустрою та землевпорядкування в Україні на засадах новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії. Обґрунтовано, що землевпорядна діяльність (землевпорядкування) є соціально-економічною інституцією, що забезпечує довіру, порозуміння і керованість в соціально-економічному просторі, через професійну обробку, подачу і інтерпретацію для користувачів земельної інформації про факти і процеси життєдіяльності організацій (інститутів). У вузькому сприйнятті землевпорядкування – це Інституція трансформації з допомогою специфічних методів, правил (формальна її складова) і професійних навиків і суджень (неформальна складова інституції) фактів землегосподарювання на мову цифр для порозуміння і керованості усіх суб'єктів соціально-економічного простору. В широкому сенсі землевпорядна діяльність як Інституція формує певне обличчя землеволодінь і землекористувань, державних земельних установ, громадських та інших організацій (інститутів), що організовують та здійснюють управління використанням і охороною земель та інших природних ресурсів й забезпечують важливе інформаційне наповнення місцевих, регіональних, національних і глобальних соціально-економічних просторів. Інституція землевпорядкування перш за все характеризується станом неформальної складової, її здатністю через «організації-інститути» (в першу чергу об'єднання професійних зем-

левпорядників) впливати на прийняття і дотримання «правил гри». Впливати на ефективне представлення управлінської та господарської діяльності пов'язаною із землею в суспільстві. Цей приріст теоретичних уявлень відкриває нові шляхи розвитку землевпорядкування, а відповідно і заходів земельної реформи. Його наукова і нормативно-правова складові («правила гри») все в більшій мірі базуються на ідеях, впливі професійного середовища, що має стати все більш організаційно об'єднаним. З іншого боку, інституціональна теорія землевпорядкування відкриває можливість та обґрунтовує потребу застосування в земельній політиці державних регуляторних органів, наукових шкіл, професійних об'єднань землевпорядників, ідеології «землевпорядного інжинірингу» та «землевпорядного імперіалізму».

**Ключові слова:** інституціональна теорія, землеустрій, землевпорядкування, землевпорядна наука, землевпорядна діяльність.

---

### **Актуальність.**

У сучасній землевпорядній діяльності існує серйозна проблема невідповідності практики землеустрою та землевпорядкування до їх теорії. Сьогодні на практиці землеустрій та землевпорядкування зведено до землеміства (*геодезичних і кадастрових зйомок*) а не формування ринково-орієнтованого земельного устрою, науково-обґрунтованого розподілу (*перерозподілу*) земель, капіталізації та екологізації землекористування, підвищення якості життя населення країни. Займаючи вагоме місце в управлінні земельними ресурсами та землекористуванням суб'єктів господарювання, землевпорядкування не стало вагомим інструментом в прийнятті державних рішень, рішень на земельному та ринку земельного капіталу. Зокрема, займаючи провідну роль у здійсненні першого етапу земельної реформи (1990-2000 рр.), землевпорядкування не переросло із системи межування земель до системи капіталізації, екологізації та невід'ємної складової розвитку соціально-економічного простору в межах територіальних громад, регіонів

та країни в цілому. Разом з тим, землевпорядна спеціалізація земельних відносин та системи землекористування значно посилила роль і місце землевпорядної діяльності у розвитку економіки країни і її територій. Проте теорія розвитку землеустрою та землевпорядкування не встигає за запитами практики. Обмежено декларуються функції, предмет і об'єкти землеустрою та землевпорядкування. Методологічні новації, наприклад у питаннях моделювання земельних відносин і форм землекористування, оцінки земельного потенціалу і капіталу, ефективності землекористування, не мають достатніх фундаментальних обґрунтувань.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Проблематика сучасного розвитку землеустрою та землевпорядкування в Україні на засадах інституціональної економічної теорії розглядається в працях А.М.Третяка, В.М. Третяк [1, 2], де підкреслюється необхідність запровадження системного, інституціонального підходу до аналізу теорії землеустрою та землевпорядкування.

**Метою** дослідження є обґрунтування сучасного розвитку землеустрою та землевпорядкування в Україні на засадах новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії.

### **Результати дослідження та їх обговорення.**

Невідповідність практики і теорії є, у першу чергу, проблемою землевпорядної науки, яка залишається зі слабкою версією теорії. Розвиток землевпорядної науки логічно пов'язується з розвитком соціально-поведінкової науки куди входить і економіка. Економічна наука на сьогодні також має слабку версію теорії. Проте вона значно потужніша, ніж землевпорядна наука, та генерує нові підходи і бачення. Інституціональний аналіз та поведінковий підхід зайняв вагоме місце у розвитку економічної науки. Напрацьована економістами інституціональна теорія є визнаною у світовому науковому середовищі і застосовується практикою. Початкові дослідження за інституціональними спрямуваннями є і в науковців-землевпорядників. Але до цього часу не було сформовано відповідної парадигми, що дозволяла б говорити про нову – інституціональну теорію розвитку землеустрою та землевпорядкування.

Вперше в Україні про базовість саме оновленого теоретичного обґрунтування реформування вітчизняної системи землеустрою та землевпорядкування заявлено у 2008 році в Концепції вдосконалення земельних відносин в Україні [3]. Ця Концепція передбачала завдання із наукового забезпечення щодо розробки нової, ефективної для національних потреб, теорії розвитку галузі земельних відносин та сфери землеустрою і землевпорядкування. Адже було з'ясовано, що головною причиною слабкої результатив-

ності земельної реформи залишається не розвиненість економічних і екологічних відносин власності на землю, системи землевпорядкування в цілому, та зокрема землеустрою і земельного кадастру. Такий стан обумовлений виключно обмежено-стандартним, техніко-інформаційним процесом управління земельними відносинами та землекористуванням, а не як більш, впливового економічного окремого явища, ефективність якого у першу чергу залежить від соціокультурних психотипів політиків, економістів, екологів, юристів, землевпорядників та інших фахівців, рівня їх здатності до самоорганізації й впливу на виконання та формування «правил гри».

З'ясування важливості соціального впливу на землевпорядну практику і науку спонукає до розбудови теорії землеустрою та землевпорядкування на засадах економічної інституціонально-поведінкової теорії. Вибір такого напрямку дослідження обумовлений близькими дослідженнями ряду провідних вчених західних наукових шкіл [4]. Формуючи філософську платформу розбудови інституціонально-поведінкової теорії землеустрою та землевпорядкування, ми врахували і сучасні тенденції практики та фундаментальні напрацювання наукових шкіл, які досліджують землеустрій та землевпорядкування від «замкнутої» інформаційно-технічної системи до вагомого явища національних та глобальних соціально-економічних просторів.

Нарис. 1 узагальнено основу гіпотези нашого дослідження – класичні та сучасні теорії землеустрою сформулювали базовість сприйняття явища землевпорядкування як техніко-економічної «Системи», а позитивістські та інституціональні теоретичні новації мають пояснити його сьогоднішнє зростання до рівня соціально-економічної «Інституції».



**Рис.1 Теоретичні складові зростання сутності землевпорядкування від «Системи» до «Інституції» (гіпотеза дослідження)**

Саме рух землеустрою та землевпорядкування від однієї із функцій управління земельними ресурсами до більш вагомшого і самостійнішого явища в економіці та екології яке обґрунтовує інституціонально-поведінкова теорія землеустрою та землевпорядкування. У рамках нормативних теорій наявний на практиці розвиток соціально-економічної сутності землеустрою та землевпорядкування не пояснюється, та більше того, обмежується теоретичними догмами. Застосувавши методи аналізу та синтезу до розгляду сучасного землеустрою та землевпорядкування як суспільного явища, ми прийшли до висновків, що землевпорядна наука відповідає всім теоретичним ознакам соціально-поведінкової науки в цілому, так і економічної інституції зокрема.

В табл. 1 наведено основні критерії інституцій у цих теоріях, кожна з яких цілком відповідає явищу «землеустрій та землевпорядкування».

Більше того, явище «землевпорядкування» відповідає і всім характерним для соціальних інституцій рисам (табл. 2). Виходячи з положень викладених в табл. 1 і 2, можемо говорити, що землевпорядна діяльність, є особливим явищем в соціально-економічному просторі, та є окремою Інституцією і Інститутом цього простору. У науковій літературі широко застосовуються поняття «інститут освіти», «інститут медицини», «інститут судочинства» та інші.

Настав час пояснити та вживати і поняття «Інституція та Інститут землевпорядкування» (рис. 2). У соціальних і економічних теоріях поняття «Інституція» та «Інститут» є складним і багатограним явищем. Кожний науковий напрям інституціональної теорії («старий», «новий» інституціоналізм, різні його доктрини) доповнюють і поглиблюють сутність поняття Інституція та Інститут. Одне із ємних та найбільш сприйнятих

**Таблиця 1. Відповідність явища «землеустрій та землевпорядкування» критеріям інституцій в економічних та соціальних теоріях**

Основні критерії інституцій в теоріях	
Соціології:	Економіки:
1) Формування відносин між людьми в межах економічного простору власності та землекористування; 2) Соціальна практика є регулярною і довгостроковою (безстроковою); 3) Деперсоналізована система; 4) Нормативна і стабільна але складна практика, що підлягає широкому соціальному контролю.	1) Максимізація корисності від функціонування заходів землеустрою та землекористування; 2) Зменшення невизначеності (через формування земельно-інформаційного простору); 3) Вплив землеустрою та землевпорядкування на економіку землекористування; 4) Чітке визначення функцій і завдань землеустрою та землевпорядкування; 5) Складність явища «землеустрій та землевпорядкування» - сукупність інституцій і інститутів, які історично функціонують як єдине ціле.

визначень дав основоположник цієї теорії Джеффри Ходжсон: «Інституції – це одночасно і об’єктивно існуючі утворення, які є «десь зовні», і суб’єктивні «пружини» людської діяльності «в головах людей» [5].

Спрощено Модель соціально-економічної Інституції можна розглядати як двополосне явище. З однієї сторони, це стійкі соціокультурні психотипи причетних до нього людей, що у теорії називається неформальною інституцією

«(в головах людей)». З іншої – це формальні інституції – так звані «правила гри», що формалізовані у законодавстві, кодексах та інших прийнятих документах. Для характеристики Інституції, її розвитку визначальною за теорією є неформальна складова. Вона важко піддається змінам та є впливовішою на загальний стан Інституції.

Взаємодія цих полюсових складових Інституції, формує в її всередині певні організації (інституціональні

**Таблиця 2. Відповідність землевпорядкування критеріям ідентифікації соціальних інститутів**

Характерні риси інституцій та інститутів	
Ролі	Відрядового землевпорядника до головного та керівника землевпорядного підприємства
Утилітарні риси	Елементи методів землевпорядного проектування, державної реєстрації земельних ділянок, кадастрового обліку земель та земельних ділянок, оцінки земель та земельних ділянок
Культурні символи	День землевпорядника, специфічні сертифікати та свідоцтва і ін.
Письмові кодекси	Земельний та інші кодекси, закони, методики, порядки, стандарти, інструкції, методичні рекомендації
Усні кодекси	Неформальні норми поведінки професійних землевпорядників
Установки та зразки поведінки	Кодекс етики професійних землевпорядників



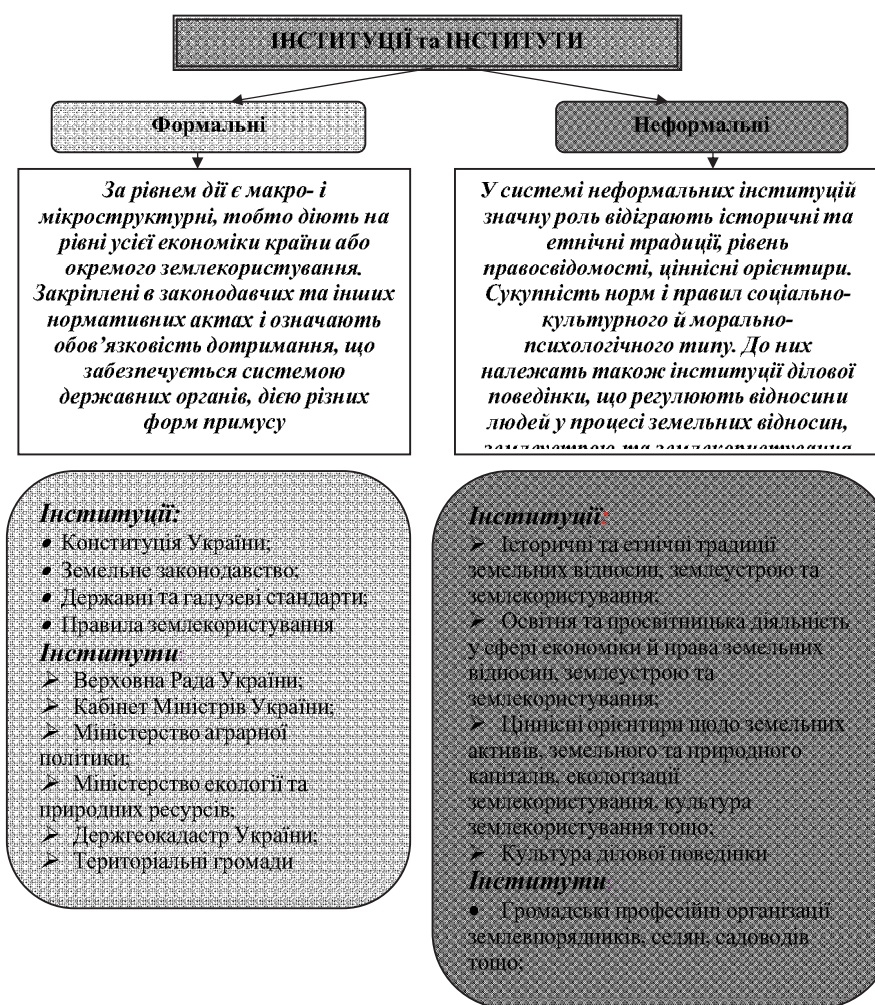


Рис. 2 Характеристика видів інституцій та інститутів

утворення «десь зовні»). Успішність роботи останніх базується на зрілості та відповідності одна одній формальній та неформальній інституції. Разом це єдина система, що формує соціально-економічну інституцію та інститут. За збалансованого і розвинутого стану усіх складових ця Інституція та Інститут є успішною або навпаки.

Так економічна інституціональна теорія пояснює успішність чи занепад тих чи інших країн у глобальній економіці,

тих чи інших Інституцій та Інститутів всередині країни [6]. Запропонована нами теорія пояснює ефективність інституції землепорядкування в соціально-економічній системі України.

Модель інституції землепорядкування (розроблена з позиції інституціональної теорії) також виділяє «плюсові» неформальні та формальні складові та сформовані під їх впливом організації (або інституціональні утворення - інститути) (табл. 3).

Таблиця 3. Функціональна модель інституції землепорядкування (класифікація, ієрархія і взаємодія складових)

Шлях I	Шлях II
1. Неформальні інститути та інституції (те що в «головах людей», стійкі соціокультурні психотипи)	1.1. Професійні землепорядники та оцінювачі земельної власності
	1.2. Землевласники та землекористувачі
	1.3. Користувачі земельно-кадастрової інформації
2. Професійні землепорядні організації	2.1. Всеукраїнська громадська організація «Спілка землепорядників України», асоціації землепорядних організацій та оцінювачів тощо
3. «Виховні» інституційно-нальні утворення (методичні та інформаційні)	3.1. Наука
	3.2. Вища освіта
	3.3. Професійні землепорядні видання, проекти
4. Землепорядні структурні підрозділи в установах та організаціях	4.1. Земельна політика
	4.2. Організаційно-управлінські структури органів виконавчої влади, місцевого самоврядування тощо
	4.3. Методичне забезпечення
	4.4. Організаційно-технічне забезпечення
5. Регуляторні інституційно-нальні утворення	5.1. Регулятори загального призначення (КМУ та ін.)
	5.2. Регулятори галузевого призначення (Держгеокадастр України та ін.)
	5.3. Регулятори професійного призначення (саморегулювні організації у сфері землеустрою та оцінки земель)
6. Формальні інституції («правила гри»)	6.1. Законодавство (кодекси, закони, методики, порядки тощо)
	6.2. Концепції, Програми
	6.3. Інструкції, Стандарти,
	6.4. Методичні рекомендації, землепорядна політика галузевих регуляторів, тощо

Запропонована Модель класифікує, встановлює ієрархію і взаємодію всіх складових Інституції землепорядкування. В ній, звичайно, визначальною є складова неформальної інституції як стійких соціокультурних психотипів, перш за все, самих землепорядників та, крім того, людей, що мають вплив на їх роботу і результати (землепорядні заходи та дії й земельно-кадастрову інформацію). У Моделі еволюційний поштовх розвитку виходить з неформальної інституції і через організації (інституційні утворення - інститути) або за їх допомогою формує «правила гри» – формальну інституцію (шлях

І табл. 3). За такого підходу до нових «правил гри» готові усі складові Інституції, і у першу чергу – самі землепорядники. За таких умов «правила гри» будуть виконуватися. В інституційно-нальній теорії цей феномен отримав назву «path dependence» - залежність від традицій, ментальності, стійких соціокультурних психотипів. Саме цим ми можемо пояснити наявність та відмінності англосаксонської, німецької, американської та інших систем (інституцій) землепорядкування.

З іншого боку, інституціональна теорія не відкидає і революційний поштовх розвитку через стимулюван-

ня необхідного розвитку Інституції шляхом прийняття і насаджування бажаних «правил гри» (шлях II табл.3). Проте такий шлях має бути виваженим щодо наявного потенціалу до змін у неформальній складовій (неврахованням цього і пояснюється слабка результативність реформи управління земельними ресурсами та землекористуванням в сучасній Україні).

Відтак уміле поєднання еволюційних та революційних підходів інституційної моделі формує та забезпечує ефективність земельних політик держави чи економічних систем. Таким чином, на відміну від класичних нормативних теорій, інституціональна теорія землепорядкування створює науковий фундамент ефективного забезпечення реформування земельних відносин та землекористування і відповідно розвитку землеустрою та землепорядкування, земельного кадастру і в підсумку управління земельними ресурсами та землекористуванням, через використання знань про стан, ієрархію і взаємодію всіх складових Інституції землепорядкування.

Нова теорія розглядає землепорядну діяльність не обмеженою, «технічно-економічною» чи «нормативно-технічною» Системою, а багатогранною суспільною соціально-економічною Інституцією, яка, на відміну від теоретичних уявлень про «Систему землепорядкування», проростає не просто новими, а визначальними для себе організаційними та соціальними компонентами «Інституції землепорядкування».

У Швейцарському федеральному політехнічному інституті Цюріха (проф. Кауфманн І. та ін.) вважають, що землеустрій (Land Management) належить до видів просторово-регулювальної діяльності й методів (інструментів) політичних дій [7]. При

цьому як інструмент державної та муніципальної діяльності, на їхню думку, землеустрій повинен включати: планування використання землі; заходи щодо консолідації земельних ділянок, зміни прав на землю, меліорацію земель і ландшафтне проектування, трансформацію угідь; моніторинг земель, навігацію, геоінформаційні, реєстраційні й картографічні системи; межування земель, геодезичні дослідження. Більш деталізовану модель, яка визначає роль і місце землеустрою в здійсненні земельної політики стосовно регулювання земельних відносин та організації використання й охорони земель у зарубіжних країнах наводять учені Міжнародної федерації землемірів (FIG) під керівництвом віце-президента Пауля Ван дер Молена [8].

У своїх ранішніх дослідженнях А.М. Третяк [9] звертав увагу на те, що на основі системного підходу до реалізації земельної політики з організації використання землі та її багатств здійснюється управління земельними ресурсами: планується розвиток землекористування, регулюються земельні відносини, перерозподіляються земельні ділянки, встановлюються сервітути, здійснюється державне втручання в ринок продажу й оренди земельних ділянок, оподаткування земель та іншої нерухомості. Проте, необхідно звернути увагу на тому, що інституціональна теорія наголошує: визначальною в Інституції завжди залишається її неформальна складова. При розгляді землепорядкування як «Системи» попередні теорії не розглядали цей визначальний чинник землепорядної діяльності. Не акцентувалась увага на класифікації, ієрархії та взаємодії широкого різноманіття організаційних складо-



вих землепорядкування. В кращому випадку коло цих складових розширювалось державним (нормативним та адміністративним) регулюванням.

Для прихильників нормативних теорій наші інституціональні новації можуть виглядати як певне збагачення сучасної сутності «Системи землепорядкування». Проте дане теоретико-прикладне збагачення сутності явища землепорядкування є вкрай вагомим та важливим, щоб розглядати його уже не стільки «Системою», скільки «Інституцією».

При цьому, звичайно, не заперчується наявність базових системних основ організації землепорядкування на макро- та мікрорівні управління. Це викладено А.М. Третяком у праці «Землеустрій в Україні: теорія, методологія» [2], де виділяючи логічні зв'язки та синергетичний ефект взаємодії елементів Системи. Проте для нас більш важливим є те, що явище «землепорядкування» зростає з його замкнутої суб'єктно-техніко-економічної до соціально-економічної площини, а відтак визнається у теорії соціально-економічної інституції.

Життя змінює уявлення про явище «землепорядкування», розширюючи його складові за межі земельної ділянки та землекористувань підприємств, за межі організаційного, методичного, технічного, еколого-економічного, правового до соціального і професійно-психологічного поля. Такий приріст якості складових «землепорядкування» пояснюється лише інституціональною теорією землепорядкування. Теорією, яка, перш за все, позиціонує свою сутність з відкриттям і поясненням явища Інституції землепорядкування (землепорядної діяльності).

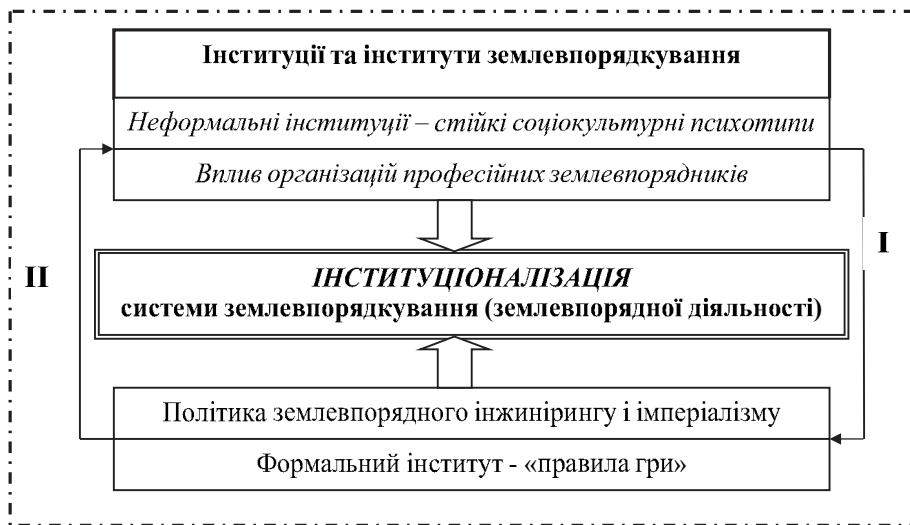
Отже, землепорядна діяльність (землепорядкування) є соціально-е-

кономічною інституцією, що забезпечує довіру, порозуміння і керованість в соціально-економічному просторі, через професійну обробку, подачу і інтерпретацію для користувачів земельної інформації про факти і процеси життєдіяльності організацій (інститутів). У вузькому сприйнятті землепорядкування – це Інституція трансформації з допомогою специфічних методів, правил (формальна її складова) і професійних навиків і суджень (неформальна складова інституції) фактів землегосподарювання на мову цифр для порозуміння і керованості усіх суб'єктів соціально-економічного простору. В широкому сенсі землепорядна діяльність як Інституція формує певне обличчя землеволодіння і землекористувань, державних земельних установ, громадських та інших організацій (Інститутів), що організовують та здійснюють управління використанням і охороною земель та інших природних ресурсів й забезпечують важливе інформаційне наповнення місцевих, регіональних, національних і глобальних соціально-економічних просторів.

Відтак стає зрозумілим, що явище Інституція вбирає у себе явище «Системи» землепорядкування (рис.3).

Зовні це виглядає як процес поглинання. Разом з тим проходить інституціоналізація методичного, технічного і організаційного рівнів «Системи» землепорядкування шляхом покращення її якісних характеристик. Це відбувається за рахунок синергії можливостей більшої сукупності складових в «Інституції» порівняно з «Системою».

Інституція землепорядкування перш за все характеризується станом неформальної складової, її здатністю через «організації-інститути» (в першу чергу об'єднання професійних



**Рис. 3** Логічно-змістовна схема теоретико-прикладного збагачення «Системи» і трансформації в «Інституцію» землепорядкування

землепорядників) впливати на прийняття і дотримання «правил гри». Впливати на ефективне представлення управлінської та господарської діяльності в суспільстві (поєднання I, рис. 3). Цей приріст теоретичних уявлень відкриває нові шляхи розвитку землепорядкування, а відповідно і заходів земельної реформи. Його наукова і нормативно-правова складові («правила гри») все в більшій мірі базуються на ідеях, впливі професійного середовища, що має стати все більш організаційно об'єднаним. З іншого боку, інституціональна теорія землепорядкування відкриває можливість та обґрунтовує потребу застосування в земельній політиці державних регуляторних органів, наукових шкіл, професійних об'єднань землепорядників, ідеології «землепорядного інжинірингу» та «землепорядного імперіалізму» (поєднання II, рис. 3). Європейська економічна комісія ООН пов'язує інжиніринг з інноваційним розвитком будь-якої діяльності.

### **Висновки і перспективи.**

Нова інституціонально-поведінкова теорія землепорядкування (землепорядної діяльності) – це не кон'юнктурна зміна «вивісок» у землепорядній науці. З «Системи», або з однієї з функцій управління, наша діяльність зростає до окремого важливого сегменту в економічному просторі – до соціально-економічної «Інституції». Це відбувається на вимоги сучасної землепорядної практики та інших викликів національної і глобальної економіки. У землепорядній діяльності визріла необхідність перегляду фундаментальних орієнтирів подальшого розвитку. В науці і практиці розвиненого світу в об'єктивній основі такого перегляду немає сумнівів. В Україні зміни більше мотивовані незаслуженою другорядністю професії землепорядника в управлінському середовищі і в економічній науці. Так підготовка фахівців-землепорядників здійснюється тільки

в галузі технічних наук. Проте і там зміна теоретичних уявлень мотивована потребою адекватної наукової відповіді на процес зростання вагомості землевпорядної діяльності в сучасному соціально-економічному просторі. Останнє вимагає переходу до підготовки фахівців-землевпорядників у галузі соціально-поведінкових наук та здійснення подальших досліджень.

---

### **Список літератури.**

1. Третяк А.М., Третяк В.М. Концептуальні засади новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії для економіки землекористування України. Modern problems in science. Abstracts of VIII International Scientific and Practical Conference Prague, Czech Republic. November 09-12, 2020. с. 163-166.
2. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія. – Херсон: ОЛДІ-ПЛУС, 2013.– 488 с.
3. Третяк А.М. Концепція вдосконалення земельних відносин в Україні// Землевпорядний вісник.- 2006.- №3. - С. 27-30.
4. Ха-Юн Чанг. Економіка: інструкція з використання. 2-ге видання. Переклад з англ. Андрій Лапін. К.: 2017. 400 с.
5. Ходжсон, Джеффрі. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории / Джеффри Ходжсон; Пер. с англ. – М.: Дело, 2003. – 464с.
6. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. пер. с англ. А. Н. Нестеренко. М.: Начало, 1997. 190 с.
7. Kaufmann (Switzerland). Land Management Opportunities for Sustainable Development, Provided by the Cadastre 2014 Approach // Report of the FIG Commission 7. Work shop in Quebec City (2748) www. Quebec 2007.
8. Molen P.V.D. Land Administration Policies and Systems / P.V.D. Molen, E.H. Silayo, A.M.

- Tuladhar // Comparative Study to Land Policy in 9 Countries in Africa and Asia. – Stockholm : FIG Working Week, 2008. – P. 6.
9. Третяк А.М. Концептуальні засади «землеустрою – 2030». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 1-2. 2013. с. 4-12.

---

### **References**

1. Tretiak A.M, Tretiak V.M. (2020). Conceptual foundations of a new institutional and behavioral economic theory for the land use economy of Ukraine. Modern problems in science. Abstracts of VIII International Scientific and Practical Conference (pp. 163-166). – Prague: Czech Republic.
2. Tretiak, A.M. (2013), Zemleustriy v Ukraini: teoriya, metodologiya. [Land organization in Ukraine: theory, methodology]. Kherson: OLDI-PLUS, 488.
3. Tretiak, A.M. (2006). Koncepciya vdoskonalennya zemelnyn vidnosyn v Ukraini [The concept of improving land relations in Ukraine]. Zemlevporyadny visnyk, 3, 27-30.
4. Ha-Yun, Chang. (2017). Ekonomika: instrukciya z vukorustannya [Economics: User Guide]. Kyiv, Ukraine, 400.
5. Hodgson, Jeffrey. (2003). Ekonomicheskaya teoriya i instituty: Manifest sovremennoy institutsionalnoy ekonomicheskoy teorii [Economic theory and institutions: Manifesto of modern institutional economic theory]. Moscow, Russia: Delo, 464.
6. North, D. (1997). Instituty. institutsionalnyye izmeneniya i funktsionirovaniye ekonomiki [Institutions, institutional change and the economy functioning]. Moscow, Russia: Nachalo, 190.
7. Kaufmann. (2007) (Switzerland). Land Management Opportunities for Sustainable Development, Provided by the Cadastre 2014 Approach // Report of the FIG Commission 7. Work shop in Quebec City (2748) www. Quebec 2007.
8. Molen, P.V.D., Silayo, E.H., Tuladhar A.M. (2008). Land Administration Policies and Systems. Comparative Study to Land Policy in 9 Countries in Africa and Asia. Stockholm, 6.

9. Tretiak, A.M. (2013), *Konceptualni zasady «zemleustrij – 2030»* [Conceptual principles of «land organization – 2030»]. *Zemleustrij, kadastr i monitoring zemel*, 1-2, 4– 12.

---

\*\*\*

**A. Tretiak, V. Tretiak, T. Priadka,  
N. Kapinos**

**THE INSTITUTIONAL THEORY TREND  
OF LAND ORGANIZATION AND LAND  
PLANNING DEVELOPMENT**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.02)

10.31548/zemleustriy2021.01.02

**Abstract.** Land planning specialization of land relations and land use system has significantly strengthened the role and place of land planning activities in the development of the country's economy and its territories. However, the theory of land organization and land planning does not keep up with the demands of practice. The functions, subject and objects of land organization and land planning are declared to a limited extent. Therefore, the purpose of the study is to substantiate the current development of land organization and land planning in Ukraine on the basis of the latest institutional and behavioral economic theory. It is substantiated that land planning activity is a socio-economic institution that provides trust, understanding and in the socio-economic area, through professional processing, submission and interpretation for users of land information about the facts and processes of organizations (institutions). In the narrow sense the land planning is the Institution of transformation using specific methods, rules (its formal component) and professional skills and judgments (informal component of the institution) of land managing facts in the language of numbers for understanding and manageability of all subjects of the socio-economic area. In a broad sense, land planning as an institution forms a certain face of land-tenure and land-use, state land institutions, public and other organizations (institutes) who organize and manage the use and

*protection of land and other natural resources and provide important informational content of local, regional, national and global socio-economic areas. The institution of land planning is primarily characterized by the state of the informal component, its ability to influence the adoption and compliance with the «rules of the game» through «organizations-institutions» (primarily associations of professional land surveyors). Influence the effective representation of management and economic activities related to land in society. This increase in theoretical ideas opens up new ways to develop land planning and, consequently, land reform measures. Its scientific and legal components («rules of the game») are increasingly based on ideas, the influence of the professional environment, which should become more and more organizationally united. On the other hand, the institutional theory of land planning opens the possibility and substantiates the need for the use of state regulatory bodies, scientific schools, professional associations of land surveyors, the ideology of «land planning engineering» and «land planning imperialism» in land policy.*

**Keywords.** Institutional theory, land organization, land planning, land planning science, land planning activities.

---

\*\*\*

**А.Н. Третьяк, В.Н. Третьяк,  
Т.Н. Прядка, Н. А. Капинос  
ТРЕНД ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ  
ТЕОРИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА  
И ЗЕМЛЕУПОРЯДОЧЕНИЯ**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.02)

10.31548/zemleustriy2021.01.02

**Аннотация.** Землеустроительная специализация земельных отношений и системы землепользования значительно усилила роль и место землеустроительной деятельности в развитии экономики страны и ее территорий. Однако теория развития землеустройства и землеупорядочения не успевает за запросами практики. Ограни-

чено декларироваться функции, предмет и объекты землеустройства и землеустройства. Поэтому целью исследования определены обоснования современного развития землеустройства и землеустройства в Украине на основе новейшей институционально-поведенческой экономической теории. Обосновано, что землеустроительная деятельность (землеустройство) является социально-экономической институцией, обеспечивающей доверие, взаимопонимание и управляемость в социально-экономическом пространстве, из-за профессиональной обработке, подаче и интерпретации для пользователей земельной информации о фактах и процессах жизнедеятельности (институций). В узком восприятии землеустройства - это институция трансформации с помощью специфических методов, правил (формальная ее составляющая) и профессиональных навыков и суждений (неформальная составляющая институции) фактов землеустройства на язык цифр для понимания и управляемости всех субъектов социально-экономического пространства. В широком смысле землеустроительная деятельность как институция формирует определенное лицо землеустроителей и землепользователей, государственных земельных учреждений, общественных и других организаций (институтов), которые организуют и осуществляют управление использованием и охраной земель и других природных ресурсов и обеспечивают важ-

ное информационное наполнение местных, региональных, национальных и глобальных социально-экономических пространств. Организация землеустройства прежде всего характеризуется состоянием неформальной составляющей, ее способностью через «организации-институты» (в первую очередь объединение профессиональных землеустроителей) влиять на принятие и соблюдение «правил игры». Влиять на эффективное представление управленческой и хозяйственной деятельности связанной с землей в обществе. Этот прирост теоретических представлений открывает новые пути развития землеустройства, а соответственно и мероприятий земельной реформы. Его научная и нормативно-правовая составляющие («правила игры») все в большей степени базируются на идеях, влиянии профессиональной среды, которая должна стать все более организационным объединением. С другой стороны, институциональная теория землеустройства открывает возможность и обосновывает необходимость применения в земельной политике государственных регуляторных органов, научных школ, профессиональных объединений землеустроителей, идеологии «землеустроительного инжиниринга» и «землеустроительного империализма».

**Ключевые слова.** Институциональная теория, землеустройство, землеустройство, землеустроительная наука, землеустроительная деятельность.