

## УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ

БОНДАРЕНКО Валерій<sup>1</sup>, ЦІХАНОВСЬКА Вікторія<sup>2</sup>, АЛЕКСАНДРОВ Дмитро<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Національний університет біоресурсів і природокористування України  
<https://orcid.org/0000-0002-5929-7158>

<sup>2</sup> Національний університет біоресурсів і природокористування України  
<https://orcid.org/0009-0003-9396-7914>

<sup>3</sup> Національний університет біоресурсів і природокористування України  
<https://orcid.org/0009-0001-3820-1559>

*У статті охарактеризовано забезпечення сталого розвитку сільських територій на основі регіонального економічного зростання і посилення державної підтримки сільської економіки, яка дозволить уповільнити процеси депопуляції і стабілізувати демографічну ситуацію в сільській місцевості, підвищити рівень зайнятості працездатних сільських жителів, скоротити частку сільського населення з доходами нижче величини прожиткового мінімуму, модернізувати соціальну інфраструктуру, поліпшити доступ селян до суспільних послуг і підвищити рівень благоустрою сільських поселень.*

*Проаналізовано, що одним з основних завдань є подолання відомчої роз'єднаності в управлінні сільською місцевістю і посилення координації в забезпеченні сільського розвитку між: міністерствами і відомствами; державними, регіональними та місцевими органами влади; органами державної та органами місцевого самоврядування, громадськими та комерційними організаціями, об'єктами бізнесу та населенням.*

*Виявлено, що основними проблемами сільського розвитку залишаються нестабільні умови і організація праці, низький рівень побутових умов, нестійке матеріальне забезпечення, неякісні житлові умови, занепад інженерної інфраструктури, що створює передумови для росту міграційного потенціалу сільських мешканців і нестійкого сільського розвитку.*

*Ключові слова: земельні ресурси, земельні відносини, ринок землі, ціна земельної ділянки, сільська територія, влада, населення, сільські поселення, економічний розвиток, місцеве самоврядування, розвиток сільських територій, сталий розвиток, оренда землі.*

<https://doi.org/10.31891/mdes/2024-14-54>

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Зміна державного устрою в Україні, яка стала на шлях незалежної суверенної держави, спричинила до реформування її економіки на шляху розвитку ринкових відносин. Реформування виробничих відносин охопило всі галузі народного господарства, однак найбільшу цікавість воно представляє в галузі сільського господарства і, перш за все, в області управління земельними ресурсами в системі агропромислового комплексу.

Рівень продуктивності сільськогосподарських угідь в Україні залишається надзвичайно низьким. Порівняно з європейськими країнами, де якість ґрунтів не краща за українські, а також з усім світом, урожайність основних сільськогосподарських культур у нас у 2-4 рази нижча. Причому, за даними її динаміки, у зарубіжних країнах рівень урожайності не лише надто високий, а й досить стабільний по роках, що свідчить про належну культуру землеробства, дотримання технологічних та екологічних вимог ведення землеробської діяльності. Щодо виробництва валової продукції сільського господарства в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь, то в Україні в останні роки воно становило в середньому 270 євро, тоді як у країнах-членах ЄС – у середньому понад 2 тис. євро, з коливанням від 1,3 тис. євро в Ірландії до 10,4 тис. євро в Нідерландах. Наведені дані свідчать про надзвичайно високу землемісткість вітчизняного сільського господарства, яка в середньому у 8 разів перевищує аналогічний показник у країнах Євросоюзу.

Не покращується й екологічний стан сільськогосподарських угідь, як і охорона ґрунтів від виснаження та деградації. Майже не здійснюються ніякі заходи з підвищення родючості ґрунтів. Аргументація, що на це в державі немає коштів, не може вважатися переконливою [2, с. 23].

### АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Відомі вчені економісти - аграрники Бондаренко В.М., Буздалов І.М., Дроздок Т.М., Крилатих Е.М., Никонов О.О., Мартин А.І., Юрчишин В.В. земельні відносини визначають як «відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом виробництва для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення різних об'єктів». Андрійчук В.Г., Гуцул Г.Д., Сохнич А.Я., Черевко Г.В. як земельні відносини вважає елементом виробничих відносин суспільства. На його думку, земельні відносини визначають форми власності на землю та інші засоби виробництва, а також характер володіння й користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва [1, с. 87].

## ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є дослідження проблемних питань, щодо забезпечення сталого розвитку сільських територій на основі регіонального економічного зростання і посилення державної підтримки сільської економіки.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Щоб земельна реформа в Україні в найближчій оглядовій перспективі була спроможна дати реальні й відчутні позитивні результати, вкрай необхідно вирішити широке коло складних і нелегких проблем, від яких, насамперед, залежать продовольча безпека держави та раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів. Реформувати земельні відносини на селі необхідно таким чином, щоб перевести аграрне землекористування на модель сталого розвитку. Це має бути фундаментальним завданням нового етапу здійснення заходів з ринку земель, який повинен охоплювати комплекс завдань щодо системного підходу до планування та раціонального використання земельних ресурсів загалом і у сільському господарстві зокрема.

Дотримання екологічних вимог, критеріїв, стандартів та обмежень має стати обов'язковою передумовою здійснення всіх земельних перетворень взагалі і в сільському господарстві, зокрема, а особливо при проведенні операцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. А це, в свою чергу, потребує всебічної охорони продуктивних земель від ерозії та деградації. Так, щорічні економічні втрати від недобору продукції внаслідок ерозії ґрунтів, за розрахунками учених-аграрників, у цілому по Україні нині оцінюються в 1,5 млрд дол. США, а разом із понесеними затратами – близько 2 млрд дол. США [4, с. 289].

Об'єктивно вже від початку проведення паювання і видачі власникам земельних часток сертифікатів про право власності на них, а частково й державних актів з виділенням земельних ділянок у натурі, виникає потреба у відчуженні окремих ділянок, переходу їх до іншого власника. Потреба продати земельний пай виникає у спадкоємців, які проживають у містах і не мають наміру самостійно використовувати успадковану ділянку чи стати орендодавцем. Така ж потреба виникає і в самотніх сільських пенсіонерів та й інших громадян за різних життєвих ситуацій, які спонукають їх продати свій земельний пай за декілька десятків тисяч гривень і використати їх за життя на навчання дітей, лікування чи інші потреби, ніж отримувати мізерну орендну плату за його використання. Такий рух земельних ділянок фактично вже існує тільки не безпосередньо через купівлю-продаж, а шляхом «дарування за гроші», фіктивної міни та використання інших напівлегальних способів.

Земельні відносини – складна і багатогранна категорія, що охоплює широке коло питань: форми власності й господарювання, ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, оцінка земель, земельна рента, управління земельними ресурсами тощо. Тому вони завжди відігравали провідну роль у життєдіяльності й господарюванні українського народу.

Однак, повномасштабне військове вторгнення росії на територію України зумовило необхідність вжиття невідкладних заходів щодо регулювання земельних відносин у воєнний період.

9 червня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», яким передбачено зміни до земельного законодавства, зокрема, стосовно орендних земельних відносин під час воєнного стану.

Відповідно до зазначеного Закону передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року має відбуватися з обов'язковим дотриманням таких умов:

- розмір орендної плати не може перевищувати 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- орендар земельної ділянки не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки;
- будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна; закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;
- поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою;
- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;
- зміну цільового призначення земельної ділянки;
- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;
- договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;
- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;
- право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації.

При цьому, договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;

- примірник зареєстрованого договору оренди землі протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації орендодавець надсилає електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- якщо договір оренди землі закінчився до збирання врожаю, орендар має право на збирання такого врожаю згідно з договором оренди до дня закінчення збирання врожаю;
- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до цієї категорії земель, здійснюється без зміни її цільового призначення;
- договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- під час воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення такої документації;
- під час дії воєнного стану не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;
- орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі. Про передачу права оренди, суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування;

- терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервітуту, суперфіцію, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану.

В Україні продовжує функціонувати ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, який стартував 1 липня 2021 р. За 18 місяців його функціонування (станом на 01.01.2023) була сформована об'ємна інформаційно-статистична база проведених угод купівлі-продажу прав власності на землі сільськогосподарського призначення з метою визначення проблем та формування науково обґрунтованих висновків щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. Оскільки, у результаті військового вторгнення РФ, протягом березня та квітня 2022 року функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення було призупинене, то дані за цей період відсутні. А вже у травні його роботу відновлено.

Незважаючи на те, що громадяни України отримали право вільно розпоряджатись землею, переважна більшість угод відбувається за договорами спадщини. Протягом першого року дії ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, частка угод купівлі-продажу прав власності склала 29 %, а спадщини – 66 % від всіх угод. Тенденція зберігається і в областях, де в середньому договори спадщини за кількістю переважають договори купівлі-продажу в 2-3 рази, а то і більше (табл. 1), за винятком Харківської області, де на 1% переважають договори з купівлі-продажу земель.

Залежно від місця розташування земельних ділянок найбільше угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення було укладено за межами населених пунктів – 93 % всіх угод, у межах сіл – 6% і в межах міст укладено лише 1% від загальної кількості угод (рис. 1).

Таблиця 1

**Структура трансакцій земельних ділянок сільськогосподарського призначення в розрізі областей за рік функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, 01.07.2021-01.07.2022 рр.**

Область	Трансакції		
	купівля-продаж	спадщина	дарування
Вінницька	30%	64%	6%
Волинська	22%	74%	4%
Дніпропетровська	39%	53%	7%
Донецька	28%	68%	4%
Житомирська	23%	70%	6%
Закарпатська	28%	64%	8%
Запорізька	38%	58%	4%
Івано-Франківська	10%	85%	4%
Київська	33%	59%	8%
Кіровоградська	45%	46%	8%
Луганська	25%	70%	4%
Львівська	11%	85%	4%
Миколаївська	37%	59%	4%
Одеська	36%	60%	3%
Полтавська	38%	57%	5%
Рівненська	15%	81%	4%
Сумська	34%	63%	3%
Тернопільська	12%	84%	4%
Харківська	48%	47%	5%
Херсонська	40%	54%	5%
Хмельницька	29%	62%	8%
Черкаська	30%	64%	6%
Чернівецька	19%	72%	8%
Чернігівська	27%	70%	2%
<b>Україна</b>	<b>29%</b>	<b>66%</b>	<b>5%</b>

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру.

За офіційною інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства України і Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, середня ціна земельної ділянки сільськогосподарського призначення, з урахуванням всіх угод купівлі-продажу, за перший рік функціонування ринку склала 37,8 тис. грн/га. Та під час моніторингу ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення виявлено ділянки вартість яких перевищувала 1 млн грн/га при площі менше 1 га.

Тому з метою уникнення викривлення даних й отримання більш об'єктивної ціни земель саме сільськогосподарського призначення, нами для розрахунків взято земельні ділянки вартість яких не перевищує 150 тис. грн/га. Таким чином, середня вартість земель сільськогосподарського призначення по Україні за перший рік функціонування ринкового обігу склала 30,5 тис. грн/га, а за 18 місяців – 33,7 тис. грн/га (рис. 2).

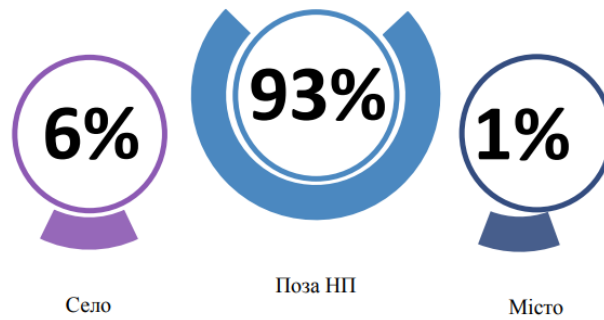


Рис. 1. Структура угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення залежно від місця розташування земельної ділянки

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру

Враховуючи специфіку аналітично-інформаційної бази ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, таку як – суттєва різниця в ціні 1 га земель залежно від місця розташування (село, місто, поза населеним пунктом), можна стверджувати, що застосування середньої арифметичної є не коректним. Пояснюється це тим, що статистичний ряд показників ціни 1 га має значні коливання, що прямо впливає на кінцевий показник розрахунку надаючи не точні дані.



Рис. 2. Динаміка середньомісячної вартості земель сільськогосподарського призначення в Україні

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру

Суттєво відрізняється вартість земель залежно від їх цільового призначення. Землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства мають вартість 31,3 тис. грн/га, 29,4 та 28,3 тис. грн/га відповідно. Землі для ведення підсобного селянського господарства – 42,9 тис. грн/га, для індивідуального садівництва – 80,6 тис. грн/га. За результатами дослідження, найвищу вартість мають землі колективного садівництва – 97,2 тис. грн/га (табл. 2).

Серед проблем функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення зазначено: помилковий метод (аналоговий, порівняння) оцінки земель на страті ринкового обігу; невикористання науково та економічно обґрунтованого методу оцінки земель; не ефективний та повністю недієздатний механізм переважного права; незаповненість електронних баз Держгеокадастру щодо земель сільськогосподарського призначення, неготовність банківської системи надавати іпотечні кредити для фізичних осіб; нехтування та невикористання Європейської практики щодо інструментів і методів побудови та функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця 2

**Ключові показники ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні**

Показники	Сума
Середня вартість земельної ділянки с.-г. призначення	33,7 тис. грн/га
Середня вартість ріллі	38,3 тис. грн/га
Медіанна вартість земельної ділянки с.-г. призначення	29,7 тис. грн/га
Середня вартість земельної ділянки с.-г. призначення залежно від місця її розташування (в межах):	
місто	64,9 тис. грн/га
село	43,2 тис. грн/га
поза населеним пунктом	30,1 тис. грн/га
Середня вартість земельної ділянки с.-г. призначення залежно від цільового призначення:	
Товарне сільськогосподарське виробництво	31,3 тис. грн/га
Фермерське господарство	29,4 тис. грн/га
Особисте селянське господарство	28,3 тис. грн/га
Підсобне селянське господарство	42,9 тис. грн/га
Індивідуальне садівництво	80,6 тис. грн/га
Колективне садівництво	97,2 тис. грн/га

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру

Ґрунтовий покрив України на 60 % складається із найродючіших ґрунтів – чорноземів, що становить близько 8 % світових запасів. Однак, їх використання не відповідає вимогам раціонального природокористування, оскільки відбувається порушення екологічно допустимої норми співвідношення площі ріллі, природних кормових угідь, лісових та плодових багаторічних насаджень. Крім того, спостерігається погіршення якісного стану ґрунтів: зменшуються запаси гумусу, знижується вміст поживних речовин, тривають ерозійні процеси, підкислення, засолення ґрунтів тощо. Все це зумовлює прогресуючу деградацію ґрунтового покриву і, відповідно, зниження його родючості. Тож для підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь необхідно забезпечити функціонування аграрного виробництва з дотриманням принципів раціонального використання земель і сукупності техніко-еколого-економічних заходів, спрямованих на збереження та відтворення родючості ґрунтів й охорону земель. Адже це сприятиме збільшенню обсягів виробництва високоякісної, екологічно чистої продукції й забезпеченню продовольчої безпеки України без шкоди для агроєкосистем.

Якісний стан ґрунтового покриву України, основну частину якого займають одні з найродючіших ґрунтів – чорноземні, наразі через повномасштабне вторгнення росії систематично погіршується. Наприклад, рух важкої військової техніки полями ущільнює ґрунт, що погіршує його гідролітичні властивості та робить більш вразливим до розвитку ерозії. Будівництво фортифікаційних споруд (окопів, ровів для зупинки наступальних операцій і т. п.) змінює фізичну структуру рельєфу, спричинює зсуви, заболочування, осідання ґрунту, порушення руху поверхневих і підземних вод тощо. А утворення кратерів внаслідок вибухів через постійні обстріли і бомбардування призводить до змішування ґрунтових горизонтів та порушення повітряно-водний режиму у ґрунті, відбуваються протиприродні зміни ландшафтів і рельєфу. Мінування території порушує структуру ґрунтового покриву і забруднює поля залишками металевих фрагментів та вибухових речовин, які насичені небезпечними хімічними сполуками та важкими металами. І це далеко не весь перелік негативних наслідків, спричинених війною, для українських сільськогосподарських угідь.

Головним кроком відновлення земельних ресурсів на деокупованих територіях і повернення їх у господарське використання є їх розмінування та глибокий аналіз їх фізико-хімічного стану. За результатами якого формуватимуться плани рекультивації для кожної окремої ділянки. За попередніми оцінками науковців значна частина земель, де ведуться активні бойові дії, може виявитись взагалі не придатною для подальшого використання у сільському господарстві.

**ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ****І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ**

Підсумовуючи вищевикладене, можна констатувати, що ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, який діє в Україні вже більше року, не має на меті нічого, крім купівлі-продажу земель. З точки зору міжнародного досвіду – це виглядає утопією, так як кожна країна, що має розвинене сільське господарство та функціонуючий ринковий обіг земель, чітко визначає цілі такого обігу. Наприклад, такі країни як Польща, Німеччина та Франція мають

законодавчо закріплену мету ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення – розвиток фермерства, що є основним вектором аграрної політики.

Зважаючи на неможливість оцінити стан ґрунтів на окупованих територіях, неможливо визначити необхідні вкладення у відновлення їх родючості у повоєнний період. Однак навіть зараз можна припустити, що це буде довготривалий і фінансовоємний процес.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств. Підручник. 2-ге вид., доп. і перероблене. Київ: КНЕУ, 2002. 624 с
2. Боклаг В.А. Зарубіжний досвід створення інформаційних систем щодо управління земельними ресурсами. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2008. № 6. С. 23–28.
3. Бондаренко В.М., Бондаренко О.В. Ефективне використання сільськогосподарських земель як фактор забезпечення сталого розвитку сільських територій. *Агросвіт*. 2020. № 13-14. С. 12–17.
4. Горлачук В.В., В'юн В.Г., Песчанська І.М., Сохнич А.Я. Управління земельними ресурсами. Підручник, 2-ге вид., випр. і переробл. Львів: Магнолія плюс, 2006. 443 с.
5. Дроздюк Т.М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Економіка і право*. 2015. Вип. 27. С. 238-244.
6. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2016. Вип. 12. С. 84-92.
7. Ковбасюк Ю.В. Державне регулювання в умовах ринкової економіки. Київ: НАДУ, 2011. Т.1. *Теорія державного управління*. С. 153-154.
8. Мартин А.І. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення : проблеми та шляхи їх вирішення. *Інформаційний бюлетень*. 2007. №5. С. 14-19.
9. Черевко Г.В. Державне регулювання розвитку українського села. *Соціально-економічні проблеми розвитку українського села і сільських територій: матеріали сьомих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників*. Київ, 2005. С. 531-537.
10. Юрчишин В.В. Село і селяни України в системі історично і суспільно зумовлених вітчизняних національних цінностей. *Економіка АПК*. 2011. № 2. С. 87-99.

#### REFERENCES:

1. Andriichuk V. H. (2002) *Ekonomika ahrarnykh pidpriemstv*, [Economics of agricultural enterprises], Pidruchnyk. 2-he vyd., dop. i pereroblene. K, KNEU, 624s.
2. Boklah V. A. (2008) *Zarubizhnyi dosvid stvorennia informatsiinykh system shchodo upravlinnia zemelnymy resursamy*. [Foreign experience in creating information systems for land management], *Derzhava ta rehiony. Seriya: Derzhavne upravlinnia*, № 6, S. 23-28.
3. Bondarenko V. M., Bondarenko O. V. (2020) *Efektivne vykorystannia silskohospodarskykh zemel yak faktor zabezpechennia staloho rozvytku silskykh terytorii*. [Efficient use of agricultural land as a factor in ensuring sustainable development of rural areas], *Ahrosvit*, № 13-14, S. 12-17.
4. Horlachuk V. V., Viun V. H., Peschanska I. M., Sokhnych A. Ya. (2006) *Upravlinnia zemelnymy resursamy*, [Land resources management], *Pidruchnyk*, 2-he vyd., vypr. i pererobl. Lviv, Mahnoliia plus, 443 s.
5. Drozdruk T. M. (2015) *Pravove rehuliuвання rynku zemel: svitovy dosvid ta yoho vykorystannia dlia rozvytku rynku zemel v Ukraini*. [Legal regulation of the land market: international experience and its use for the development of the land market in Ukraine], *Ekonomika i pravo*, Vyp. 27, S. 238-244.
6. Zinchuk T.O. (2016) *Yevropeyskyi dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel*. [European experience of agricultural land market formation], *Ekonomika APK*, Vyp. 12, S. 84-92.
7. Kovbasiuk Yu.V. (2011) *Derzhavne rehuliuвання v umovakh rynkovoї ekonomiky*. [State regulation in a market economy], Kyiv, NADU, T.1, *Teoriia derzhavnogo upravlinnia*. S. 153-154.
8. Martyn A.I. (2007) *Zaprovdzhennia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia : problemy ta shliakhy yikh vyrishennia*, [Introduction of the agricultural land market: problems and solutions], *Informatsiinyi biuleten*, №5, S. 14-19.
9. Cherevko H.V. (2005) *Derzhavne rehuliuвання rozvytku ukrainskoho sela*. [State regulation of Ukrainian rural development], *Sotsialno-ekonomichni problemy rozvytku ukrainskoho sela i silskykh terytorii: materialy somykh richnykh zboriv Vseukrainskoho konhresu vchenykh ekonomistiv-ahrarykiv*, K, S. 531-537.
10. Iurchyshyn V.V. (2011) *Selo i seliany Ukrainy v systemi istorychno i suspilno zumovlenykh vitchyznianskykh natsionalnykh tsinnostei* [The village and peasants of Ukraine in the system of historically and socially determined national values], *Ekonomika APK*, № 2, S. 87-99.

## LAND MANAGEMENT IN THE CONTEXT OF LAND RELATIONS REGULATION IN RURAL AREAS

BONDARENKO Valerii, TSIKHANOVSKA Viktoriia, ALEKSANDROV Dmitro  
National University of Life and Environmental Science of Ukraine

*The article describes the provision of sustainable rural development on the basis of regional economic growth and strengthening state support for the rural economy, which will slow down depopulation and stabilize the demographic situation in rural areas, increase employment of able-bodied rural residents, reduce the share of rural population below the subsistence level., to modernize the social infrastructure, to improve the access of peasants to public services and to increase the level of improvement of rural settlements.*

*It is proved that rural regions are characterized by narrow interconnections of industries, low population density, lower degree of socio – economic development, a small set of types of work, great professional and social homogeneity of the population. Thus, a rural area is a terrestrial space outside urban areas, inhabited by people and characterized by the commonality of any features.*

*It is shown that the development of any territory is subject to a combination of two principles: functional compliance, which involves the use of land depending on their internal natural properties and resource value, and the second principle – positionality, which assumes the spatial position of land relative to other natural and anthropogenic objects. socio-economic situation. According to these principles, there is a territorial division into rural areas (rural areas) and highly urbanized industrial zones.*

*It is analyzed that one of the main tasks is to overcome departmental disunity in rural management and strengthen coordination in ensuring rural development between: ministries and departments; state, regional and local authorities; state and local government bodies, public and commercial organizations, business facilities and the population.*

*It was revealed that the main problems of rural development are unstable working conditions and organization, low living conditions, unstable material security, poor housing conditions, declining engineering infrastructure, which creates preconditions for growing migration potential of rural residents and unsustainable rural development.*

*Keywords: land resources, land relations, land market, land plot price, rural area, authorities, population, rural settlements; economic development; local self-government; rural development; sustainable development.*