

DOI: 10.69803/3083-6034-2024-4-37

УДК 332.2.01(477)

Г.П. Пасемко, доктор наук з державного управління, професор
pasemko.gal@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4648-3314>

В.Ю. Шинкаренко, здобувач третього рівня ВО*

cudobusiness@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-4430-9054>

Державний біотехнологічний університет

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Вивчено досвід розвинених країн, висвітлений в дослідженнях відомих вчених світу, що дозволило виділити основні елементи ефективної системи управління розвитком земельних відносин.

Проаналізовані праці вітчизняних науковців у яких досліджувалась проблематика стратегічного управління земельними ресурсами, висвітлена оцінка юридичного аспекту управління земельними відносинами.

Відмічено, що у дослідженнях багатьох українських науковців піднімається питання необхідності формування нової концепції земельної політики в Україні, наголошено на недосконалої існуючої системи нормативного закріплення переліку всіх категорій земель, підкреслюється недооцінка управління рухом та якістю земельних ресурсів в національній земельній політиці довоєнного періоду.

Зазначено, що складний процес здійснення первинної приватизації землі й дія двадцятирічного мораторію призвели в управлінні земельними ресурсами країни до складних відносин власності на землю, орієнтації на її тимчасову оренду в вигляді об'єднаних в одному використанні малих земельних ділянок, що значно погіршувало як якість земель, так і загальну консолідацію в діяльності сільськогосподарського сектору України.

Відмічено, що зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення не призвело до значного зростання цін на землю, вони були відносно стабільними, причинами цього було те, що економічні відносини стосовно сільськогосподарських земель мають значний рівень жорсткого регулювання.

* науковий керівник **Пасемко Г.П.**, доктор наук з державного управління, професор

Доведено, що одним з ключових завдань розвитку України на 2022 рік виступала розробка ефективної земельної політики, в котрій чітко встановлені цілі, основні завдання та дієві інструменти з забезпечення регулювання земельних відносин в країні. Реалізація такої політики повинна була забезпечити розвиток ринкового механізму використання земель з обов'язковим контролем та орієнтацією в масштабах країни на збереження, відновлення й покращення земельного потенціалу в довгостроковій перспективі, але війна змінила умови розвитку земельного ринку.

Ключові слова: управління розвитком земельних відносин, державна земельна політика, земельний ринок, власність на землю, землекористування.

Постановка проблеми. Державна земельна політика змінювала концепцію використання земель країни весь період незалежності України, починаючи з 1991 року. Було прийнято численні нормативно-правові акти, почали працювати спеціальні інституційні структури з земельних питань, розроблено земельний кадастр та виконано багато інших заходів з формування ринкового механізму використання земельних ресурсів України. Результатом такої державної діяльності стало формування специфічного земельного ринку. Разом з тим, майже тридцятирічний період проведення земельної реформи залишив значну частину проблем з управління земельними ресурсами невирішеною, або було вирішено дуже неефективно. Майнова земельна реформа, котра була проведена через приватизацію в 90-х роках ХХ сторіччя, принципово змінила систему правових відносин, але не дала швидких змін в землекористуванні. При цьому земля не стала повноцінним активом в аграрному бізнесі, з нею неможливо здійснювати ринкові операції, а це не сприяє активізації ринкових земельних відносин. Більше того, протягом значного періоду існуюча земельна політика викликає значну суспільну напруженість через відсутність соціальної відповідальності в її складовій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Земельні відносини як об'єкт управління досліджені багатьма вітчизняними вченими. Серед них: А. Гетьман, М. Шульга [1], В. Андрейцев [2], А. Третяк, В. Третяк [3], О. Дорош, Д. Мельник М. [4], Г. Пасемко [5], О. Таран [6]. Ці дослідження є достатнім джерелом подальшої наукової розробки і в той же час виявляють ще не розроблені проблеми земельних відносин як об'єкта управління.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження теоретичних основ управління розвитком земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Досвід розвинених країн, висвітлений в дослідженнях відомих вчених світу, таких як Дж. Столте, Х. Гейст, Е. Ламбін, дозволяє виділити такі основні елементи ефективної сучасної системи управління розвитком земельних відносин: законодавство, котре встановлює гарантовані права стосовно земельних ділянок, в тому числі право власності й порядок передання цих прав, гарантування прав власності, законодавчий порядок вирішення земельних спорів; розвиток процесів землевпорядкування й здійснення землеустрою, постійне удосконалення реєстрації земельних ділянок, гарантування прав власності та захисту інших інтересів землевласників; гнучка та ефективна організаційна структура установи з управління здійснення землекористування, виконання оцінки земельних ділянок, контролю за збереженням родючості та екологічності земель, інстанцій з вирішення земельних суперечок [7, 8].

Проблематика стратегічного управління земельними ресурсами досліджувалась в працях В. Ю. Стешенко, котрий сформував систему здійснення застосування SVOT-аналізу при оцінці ключових економічних, екологічних, організаційних й соціальних факторів, що формують управління земельними ресурсами. Саме визначення сильних та слабких сторін в поточному моменті та в перспективі дозволяє розробити загальні вектори системи управління земельними ресурсами [9, с. 139]. В наукових роботах Р. М. Курильціва було сформовано логічну модель формування інтегрованої системи управління землекористуванням для уряду України, котра включає в себе наступні структурні елементи: земельна політика, нормативно-правова база та земельне законодавство, система багаторівневого територіального адміністрування землекористування, котра спирається на формування земельних ділянок й прав на них, здійснення адміністративних послуг, виконання всебічного контролю за дотриманням всіма господарюючими суб'єктами правових, економічних та екологічних вимог земельного законодавства, а також виконує функції з менеджменту землекористування [10].

Оцінка юридичного аспекту управління земельними відносинами виконана у працях Гетьмана А.П. та Шульги М. В. Важливим є сформована позиція, що варто законодавчо зафіксувати положення стосовно тих земель, котрі використовуються як засіб виробництва (незалежно від власника та їх розміщення), мають бути визнані землями сільськогосподарського призначення та підлягають здійсненню особливої охорони [1]. Визначальний вплив на формування системи управління земельними ресурсами в Україні відіграють наукові ідеї В. І. Андрейцева. Відповідно до розроблених ним питань стосовно об'єктів земельних

правовідносин, було наголошено на недосконалості існуючої системи нормативного закріплення переліку всіх категорій земель, та зазначено, що «деякі категорії земель реально існують у межах території України, але про них зовсім не згадується у чинному Земельним Кодексом України» [2, с. 139]. У дослідженні Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. піднімається питання необхідності формування нових концепцій земельної політики в Україні, науковцями підкреслюється недооцінка управління рухом та якістю земельних ресурсів в національній земельній політиці довоєнного періоду. Також ці науковці наголошують, що органи державної влади не виконують відповідних функцій з планування й організації раціонального використання земель, не забезпечують їх охорони, що особливо відчувається в сільській місцевості, а також визначають відхід держави від контролю за землеустроєм [3].

Проблема розробки нової земельної політики та відповідальність держави при формуванні ефективної моделі земельного устрою та системи здійснення управління земельними ресурсами, процесами землекористування, забезпечення підвищення ролі діяльності з землевпорядкування та землеустрою визначаються такими українськими науковцями як Дорош О.С., Мельник Д.М., Дорош А.Й. ключовими для розвитку земельних відносин [4].

Реформа децентралізації державних земель, котра розпочалась в 2018 році, сприяла передачі також деяких державних земель у власність для місцевих громад, загальна площа переданих земель становила близько 3,7 млн га (це дозволило додатково передати в приватну власність жителям сіл по 1,7 га в 2018-2019 рр. та по 2 га на одну особу в 2020 р.) [11]. В рамках реалізації національної земельної політики, менше чим за рік до початку вторгнення, у червні 2021 року, Україною було відкрито ринок землі сільськогосподарського призначення, котрий більше двох десятиліть було закрито по мораторію, що забороняв здійснення продажу сільськогосподарських земель [12].

Саме складний процес здійснення первинної приватизації землі й дія двадцятирічного мораторію призвели в управлінні земельними ресурсами країни до складних відносин власності на землю, орієнтації на її тимчасову оренду в вигляді об'єднаних в одному використанні малих земельних ділянок, що значно погіршувало як якість земель, так і загальну консолідацію в діяльності сільськогосподарського сектору України. Результатом такого нерегульованого земельного ринку стало те, що станом на 2020 рік в діяльності 117 найбільших аграрних компаній контролювалось понад 16% (тобто це близько 6,45 млн га) від усіх наявних в країні сільськогосподарських земель, а основним способом

контролю стали саме довгострокові договори оренди. Відповідно, іноземний контроль над використовуваними сільськогосподарськими землями України шляхом здійснення прямих іноземних інвестицій охоплює близько 3,3 млн га, а це складає до 10% від всіх орних земель нашої країни. Концентрація землі у розпорядженні саме великих сільськогосподарських підприємств, в тому числі міжнародних аграрних концернів, призвела до значної зміни спеціалізації аграрного виробництва, переходу на безлюдні технології та значні втрати в розвитку сільської місцевості. Саме виробництво в великих аграрних підприємствах формувало основний вектор розвитку сільського господарства України на початок 2022 року [13].

Варто відмітити, що початок в 2021 році функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні проявив себе досить спокійним станом, а ціни на землю були відносно стабільними у 2021 році. Головними причинами такої реакції на введення ринку продажу землі є те, що економічні відносини стосовно сільськогосподарських земель мають значний рівень жорсткого регулювання, а також виключають значне коло потенційних покупців з високою платоспроможністю. З 2021 року право здійснення купівлі надавалось виключно фізичним особам; а компанії мали чекати до 2024 року, але війна змінила умови гри на ринку. Також до 1 січня 2024 року було встановлено верхню межу розміру у власності земельної ділянки для фізичних осіб, котрий складав 100 га; а окреме підприємство може стати власником земель площею в 10000 га, але таке обмеження було передбачене на 2024 рік. Однак, підприємці знайшли можливості для обходу даного обмеження через формування філій та асоціацій. Окрім того, земельні відносини формуються з урахуванням системи орендних відносин, за якими землі передаються в використання підприємствам на довгий строк, котрий часто передбачає можливості подальшого викупу переданих в оренду земель [14]. Закон «Про оренду землі» гарантує в орендних відносинах першочергове право для купівлі орендованих земельних ділянок саме поточним орендарем. В наслідок дії даного Закону саме поточний землекористувач має можливості для визначення нового власника, котрий може бути зацікавлений у здійсненні орендних відносин [15]. Також законодавчо було заборонено доступ іноземцям та компаніям з іноземною участю в процесі купівлі землі, це питання планувалось винести на референдум, але війна змінила умови розвитку земельного ринку.

Необхідність розробки з боку держави ефективною земельною політики, в котрій чітко встановлені цілі, основні завдання та дієві інструменти з забезпечення регулювання земельних відносин в країні

виступала одним з ключових завдань розвитку України на 2022 рік. Передбачалось, що реалізація такої політики забезпечить розвиток ринкового механізму використання земель з обов'язковим контролем та орієнтацією в масштабах країни на збереження, відновлення й покращення земельного потенціалу країни в довгостроковій перспективі. Земельна політика визначила за орієнтир завдання з формування рівноцінних економічних відносин з забезпечення прав власності на землю як державних та комунальних підприємств, так і приватних. За дослідженнями науковця О.Ф. Ковалишин визначається; «Перед владою стоять важливі питання: як залучити потенціал земельних та інших природних ресурсів в економічні процеси, щоб вони не перешкождали підприємницькій діяльності, а приносили вигоду її учасникам і економіці України загалом; чи може земля стати драйвером розвитку промисловості України і при цьому залишатися базовою умовою комфортного і здорового проживання населення країни; чи зуміємо ми зберегти і якісно відродити землі сільськогосподарського призначення в умовах зовнішніх викликів продовольчої безпеки країни?» [16]. На 2022 рік так і не було сформовано повноцінної та ефективної державної земельної політики котра, забезпечувала б вирішення всіх названих проблеми. Частково орієнтиром до виконання виступав лише Указ Президента України №722/2019 «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» [17]. Однак, в законодавчій базі відсутні чітко прописані та дієві механізми та інструменти х формування та вдосконалення всіх правових, економічних, екологічних, соціальних та організаційних факторів розвитку всіх видів земельних відносин в Україні.

Висновки. Становлення ринкових відносин в Україні формує специфічний підхід в правовому регулюванні земельних відносин та формуванні специфічної земельної політики, котра в своїх завданнях має як регулювання майнових земельних відносин, так і контроль за використанням земель та забезпеченням охорони земельних ресурсів.

Складний процес здійснення первинної приватизації землі й дія двадцятирічного мораторію призвели в управлінні земельними ресурсами країни до складних відносин власності на землю, орієнтація на її тимчасову оренду в вигляді об'єднаних в одному використанні малих земельних ділянок, що значно погіршувало як якість земель, так і загальну консолідацію в діяльності сільськогосподарського сектору України.

Початок функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в 2021 році в Україні проявив себе досить спокійним станом, а ціни на землю були відносно стабільними. Головними причинами такої

реакції є те, що економічні відносини стосовно сільськогосподарських земель мають значний рівень жорсткого регулювання.

Формування земельних відносин в довгостроковій стратегії повинно спиратись не лише на відновлення пошкоджених війною земель, а й на подальший розвиток системи правового механізму використання земель з орієнтацією на захист їх родючості. Окрім того, необхідне врегулювання майнових відносин щодо земель різного призначення.

Список використаних джерел:

1. Гетьман А.П. Правове регулювання управління у галузі використання й охорони земель. Земельне право України: підручник / за ред. М. В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2020. Глава 12. С.179 – 201.

2. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. 2-ге вид., випр. Київ : Знання, 2017. 445с.

3. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 522 с.

4. Дорош О.С., Мельник Д.М., Дорош А.Й. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. С. 97–104.

5. Пасемко Г.П. Державне регулювання аграрних відносин в умовах соціально-економічних трансформацій: моногр. Харків: «Міськдрук», 2012. 260 с.

6. Пасемко Г.П., Таран О.М. Державне регулювання аграрного виробництва в сучасних умовах // *Moderní aspekty vědy: XXXIV. Díl mezinárodní kolektivní monografie/ Mezinárodní Ekonomický Institut s.r.o. Česká republika: Mezinárodní Ekonomický Institut s.r.o., 2023. str. 36-61.*

7. Stolte J. et al. (ed.). *Soil threats in Europe*. — Luxembourg: Publications Office, 2015.

8. Geist H.J., Lambin E.F. Proximate Causes and Underlying Driving Forces of Tropical Deforestation Tropical forests are disappearing as the result of many pressures, both local and regional, acting in various combinations in different geographical locations. *BioScience*. 2002. Т. 52. №. 2. С. 143—150.

9. Стешенко В. Ю. Стратегічне управління земельними ресурсами на регіональному рівні: дис. ... к-та наук з держ. упр. : 25.00.02 / Національна академія державного управління при Президентові України, К., 2016. 253 с

10. Курильців Р. М. Інтегроване управління землекористуванням в контексті сталого розвитку: теорія, методологія, практика: дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06 / Національний у-т біоресурсів і природокористування України, К., 2017. 518 с.

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>

12. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 20 грудня 2018 р. № 2666- VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-19#Text>

13. FAO. 2022. Ukraine: Impact of the war on agriculture and rural livelihoods in Ukraine – Findings of a nation-wide rural household survey, December 2022. Rome. <https://doi.org/10.4060/cc3311en>

14. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 чер. 2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2375-15#Text>

15. Про оренду землі: Закон України від 6 жов. 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T980161>

16. Ковалишин О. Теоретико-методологічні засади економічних та екологічних відносин прав власності на землю. Львів, 2019. 312 с.

17. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>

References.

1. Hetman A.P. (2020) Pravove rehuliuвання upravlinnia u haluzi vykorystannia y okhorony zemel . Zemelne pravo Ukrainy [Law regulation of management in the sphere of land use and protection. Land law of Ukraine]: pidruchnyk / za red. M. V. Shulhy. Kyiv: Yurinkom Inter. Hlava 12. Pp.179 – 201. [in Ukrainian].

2. Andreitsev V.I. (2017) Zemelne pravo i zakonodavstvo suverennoi Ukrainy: Aktualni problemy praktychnoi teorii [Land law and legislation of sovereign Ukraine: Actual problems of practical theory]. 2-he vyd., vypr. Kyiv: Znannia. 445 p. [in Ukrainian].

3. Tretiak A.M., Tretiak V.M., Tretiak N.A.(2017) Zemelna reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naseleння

[Land reform in Ukraine: trends and results in the context of quality of life and security of the population]. Kherson: Hrin D.S.. 522 p. [in Ukrainian].

4. Dorosh O.S., Melnyk D.M., Dorosh A.I. (2017) Kontsept rozpodilu funktsii upravlinnia zemlekorystuvanniam v konteksti rozvytku terytorialnykh hromad [The concept of distribution of land use management functions in the context of territorial community development]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*. № 3. Pp. 97–104. [in Ukrainian].

5. Pasemko H.P. (2012) Derzhavne rehuliuвання аhrарnykh vidnosyn v umovakh sotsialno-ekonomichnykh transformatsii [State regulation of agrarian relations in the context of socio-economic transformations]: monohr. Kharkiv: «Miskdruk». 260 p. [in Ukrainian].

6. Pasemko H.P., Taran O.M. (2023) Derzhavne rehuliuвання аhrарnoho vyrobnytstva v suchasnykh umovakh [State regulation of agricultural production in modern times] // Moderní aspekty vědy: XXXIV. Díl mezinárodní kolektivní monografie/ Mezinárodní Ekonomický Institut s.r.o. Česká republika: Mezinárodní Ekonomický Institut s.r.o. Pp. 36-61. [in Ukrainian].

7. Stolte J. et al. (ed.) (2015) Soil threats in Europe. — Luxembourg: Publications Office. [In English]

8. Geist H.J., Lambin E.F. (2002) Proximate Causes and Underlying Driving Forces of Tropical Deforestation Tropical forests are disappearing as the result of many pressures, both local and regional, acting in various combinations in different geographical locations. *BioScience*. T. 52. №. 2. Pp. 143-150. [In English]

9. Steshenko V. Yu. (2016) Stratehichne upravlinnia zemelnymy resursamy na rehionalnomu rivni [Strategic land management at the regional level]: dys. ... k-ta nauk z derzh. upr.: 25.00.02 / Natsionalna akademiia derzhavnoho upravlinnia pry Prezydentovi Ukrainy, K.. 253 p. [in Ukrainian].

10. Kuryltsiv R. M. (2017) Intehrovane upravlinnia zemlekorystuvanniam v konteksti staloho rozvytku: teoriia, metodolohiia, praktyka [Integrated land use management in the context of sustainable development: theory, methodology, practice]: dys. ... d-ra ekon. nauk: 08.00.06 / Natsionalnyi u-t bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy, K. 518 p. [in Ukrainian].

11. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vyrishennia pytannia kolektyvnoi vlasnosti na zemliu, udoskonalennia pravyl zemlekorystuvannia u masyvakh zemel silskohospodarskoho pryznachennia, zapobihannia reiderstvu ta stymuliuвання zroshennia v Ukraini [Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine to Address the Issue of Collective Land Property, Improve the Rules of Land Use in Agricultural Land, Prevent Raiding and Stimulate Irrigation in Ukraine»: of

10.07.2018 No. 2498-VIII]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> [in Ukrainian].

12. Pro vnesennia zmin do rozdil X «Perekhidni polozhennia» Zemelnogo kodeksu Ukrainy shchodo prodovzhennia zaborony vidchuzhennia silskohospodarskykh zemel [Law of Ukraine «On amendments to Section X ‘Transitional Provisions’ of the Land Code of Ukraine regarding extension of the ban on alienation of agricultural land»: of 20.12. 2018 No 2666- VIII]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-19#Text> [in Ukrainian].

13. FAO (2022) Ukraine: Impact of the war on agriculture and rural livelihoods in Ukraine – Findings of a nation-wide rural household survey, December 2022. Retrieved from <https://doi.org/10.4060/cc3311en> [In English]

14. Pro poriadok vydilennia v naturi (na mistsevosti) zemelnykh dilianok vlasnykam zemelnykh chastok (paiv) [Law of Ukraine «On the procedure for allocating land plots in kind (on the ground) to owners of land shares»: of 5.06. 2003 No 899-IV]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2375-15#Text> [in Ukrainian].

15. Pro orendu zemli [Law of Ukraine «About land lease»: of 06.11.1998 No 161-KhIV]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://ips.ligazakon.net/document/T980161> [in Ukrainian].

16. Kovalyshyn O. (2019) Teoretyko-metodolohichni zasady ekonomichnykh ta ekolohichnykh vidnosyn prav vlasnosti na zemliu [Theoretical and methodological bases of economic and environmental relations of land property rights]. Lviv. 312 p. [in Ukrainian].

17. Pro Tsili staloho rozvytku Ukrainy na period do 2030 roku [Decree of the President of Ukraine «On Ukraine's National Sustainable Development Goals for the period up to 2030»: of 30.09.2019 No 722/2019]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text> [in Ukrainian].

Pasemko G.P., Shynkarenko V.Y. Theoretical basis for managing the development of land relations in Ukraine

Subject of study. Conceptual approaches to the functional basis for managing the development of land relations in Ukraine.

The aim of the study. The objective of the article is to study the theoretical foundations of management of land relations development in Ukraine.

Research methods. The research of the problem was carried out using the following methods: monographic - in the study and theoretical generalization of research on the scientific foundations of land relations management; system

analysis - in the analysis of the mechanism of land relations management; comparative analysis - in the study of world trends in land relations management; statistical - to analyse data characterising the state of the object under study, i.e. land relations management; abstract and logical - for formulating conclusions and proposals.

Results of work. *The establishment of market relations in Ukraine creates a specific approach to the legal regulation of land relations and the development of a specific land policy, which includes both the regulation of property land relations and control over land use and protection of land resources.*

The complex process of initial land privatisation and the twenty-year moratorium led to complicated land ownership relations in the country's land management, with a focus on temporary lease of small plots of land combined for one use, which significantly worsened both the quality of land and the overall consolidation of the Ukrainian agricultural sector.

The start of the agricultural land market in 2021 in Ukraine was quite calm, and land prices were relatively stable. The main reasons for this reaction are that economic relations in relation to agricultural land are highly regulated.

The formation of land relations in a long-term strategy should be based not only on the restoration of war-damaged land, but also on further developing a legal mechanism for land use with a focus on protecting its fertility. In addition, it is necessary to regulate property relations in relation to land for various purposes.

Keywords: *management of land relations development, state land policy, land market, land rights, land ownership, land usage*

Стаття надійшла до редакції: 08.11.2024р.