

**СТАН ТА ТРАНСФОРМАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ, ЩО ВІДБУВАЮТЬСЯ У СФЕРІ  
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ**

**STATUS AND TRANSFORMATION PROCESSES IN THE FIELD OF LAND USE AT THE  
REGIONAL LEVEL**



**Мамонов Костянтин Анатолійович**, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: [Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua](mailto:Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua),

<https://orcid.org/0000-0002-0797-2609>



**Кондращенко Олена Володимирівна**, доктор технічних наук, професорка Кафедри «Матеріалознавства та інженерії композитних конструкцій», Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна, E-mail – [olena.kondraschenko@kname.edu.ua](mailto:olena.kondraschenko@kname.edu.ua)

ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6739-3457>



**Нестеренко Сергій Григорович**, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: [Serhiy.Nesterenko@kname.edu.ua](mailto:Serhiy.Nesterenko@kname.edu.ua)

<https://orcid.org/0000-0001-5124-9728>



**Пілічева Марина Олегівна**, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна e-mail: [Maryna.Pilicheva@kname.edu.ua](mailto:Maryna.Pilicheva@kname.edu.ua)

<https://orcid.org/0000-0003-1733-7534>



**Гой Василь Васильович**, кандидат економічних наук, асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: [Vasyl.Hoi@kname.edu.ua](mailto:Vasyl.Hoi@kname.edu.ua)

<https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

**Анотація.** Встановлено, що за останні роки, в умовах накопичення негативних явищ, зростання впливу наслідків агресії РФ, знижується ефективність використання земель на регіональному рівні, можливості розподілу земель, формування та реалізація комплексних планів розвитку, функціонування земельних ресурсів територіальних громад.

Поряд з цим, на недостатньому рівні сформовані та реалізуються напрями управління земельними відносинами регіонів, застосування багатофункціонального кадастру нерухомості. Існують певні протиріччя щодо інформаційного забезпечення формування та використання земельних ресурсів, де застосовуються значна кількість кадастрів та реєстрів.

Досягнута мета дослідження щодо визначення напрямів розвитку земельних відносин на регіональному рівні. Для проведення дослідження вирішені завдання: характеристика стану формування та використання земельних ресурсів регіонів; виокремлення особливостей трансформаційних процесів, що відбуваються у сфері земельних відносин на регіональному рівні.

У результаті дослідження стану визначені трансформаційні процеси, які пов'язані із скороченням земельного фонду, що негативно впливає на розвиток земельних відносин. Це пов'язано із наслідками впливу зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідків агресії РФ. У семи регіонах у поточному році визначені частки недоступних земель. У цьому контексті запропоновані напрями, які пов'язані із формуванням комплексних дій використання земельних ресурсів, управління земельними відносинами із врахуванням впливу просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних, безпекових чинників. Крім того, для підвищення ефективності використання земель особливого значення має розробка та використання моніторингових процедур, геоінформаційних систем, впровадження елементів системи земельного адміністрування.

**Ключові слова:** використання земель, стан, трансформаційні процеси, моніторинг, геоінформаційні системи, земельне адміністрування, просторові, містобудівні, екологічні, інвестиційні, безпекові чинники.

**Вступ.** Земельні ресурси відіграють важливе значення для забезпечення розвитку регіонів. Вони виступають одним із ресурсів, що створюють умови для ефективності функціонування регіональних структур, взаємодії стейкхолдерів, можливості для застосування сучасного інструментарію земельного адміністрування та геоінформаційних систем.

У системі земельних відносин на регіональному рівні сформовано та активно застосовується нормативно-правове забезпечення: Конституція України, Земельний кодекс, Закони України «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» та ін. [1-10].

За останні роки, в умовах накопичення негативних явищ, зростання впливу наслідків агресії РФ, знижується ефективність використання земель на регіональному рівні, можливості розподілу земель, формування та реалізація комплексних планів розвитку, функціонування земельних ресурсів територіальних громад.

Поряд з цим, на недостатньому рівні сформовані та реалізуються напрями управління земельними відносинами регіонів, застосування багатофункціонального кадастру нерухомості. Існують певні протиріччя щодо інформаційного забезпечення формування та використання земельних ресурсів, де застосовуються значна кількість кадастрів та реєстрів.

Таким чином, тема дослідження щодо визначення стану та особливостей реалізації трансформаційних процесів, що відбуваються у сфері земельних відносин на регіональному рівні є актуальним питанням, вирішення якого дозволяє сформулювати основу для прийняття обґрунтованих рішень.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дослідження є визначення напрямів розвитку земельних відносин на регіональному рівні.

Для проведення дослідження вирішені завдання:

- характеристика стану формування та використання земельних ресурсів регіонів;
- виокремлення особливостей трансформаційних процесів, що відбуваються у сфері земельних відносин на регіональному рівні.

**Огляд теоретичних положень.** Характеризуючи стан та трансформаційні процеси, що відбуваються у сфері земельних відносин на регіональному рівні, відсутні єдині підходи до їх формування й розвитку. Окремі наукові дослідження спрямовані на формування напрямів та виокремлення особливостей територіального розвитку використання земель [11].

Для формування та використання земельних відносин на регіональному рівні формується кількісна основа прийняття обґрунтованих рішень шляхом здійснення оцінних процедур, на важливостях реалізації яких наголошується у роботах [12].

Можливості та особливості застосування геоінформаційних систем у сфері земельних відносин визначені у розробках [13].

Поряд з цим, залишаються невирішеними питання формування та реалізації напрямів забезпечення ефективності використання земельних ресурсів на регіональному рівні. У цьому контексті одним із важливих питань є формування кількісного підґрунтя на основі визначення стану та тенденцій змін використання ресурсів.

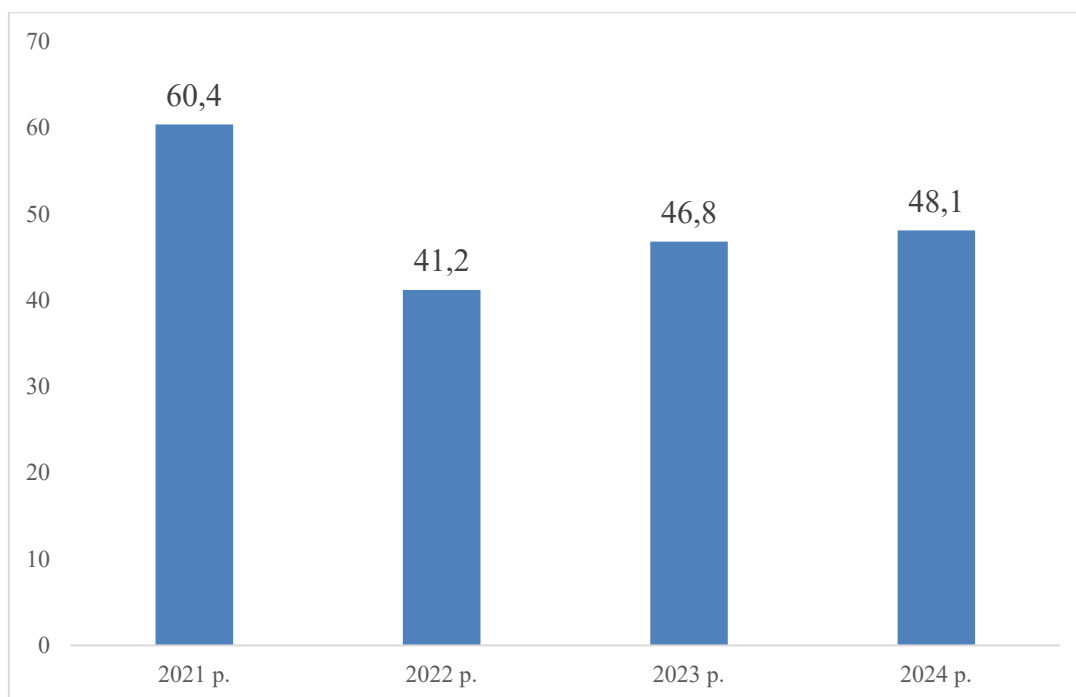
**Основна частина.** Напрями та особливості здійснення земельних відносин представлені у роботах [14].

У результаті аналізу визначено, що за 2021 – 2024 рр. спостерігалось скорочення загальної площі земель, що обумовлено внутрішніми і зовнішніми процесами, впливом наслідків агресії РФ (рис. 1). Найбільшу питому вагу займають сільськогосподарські угіддя, які за досліджений період скоротились на 26,3 % (рис. 2). Це негативно вплинуло на динаміку загального земельного фонду.

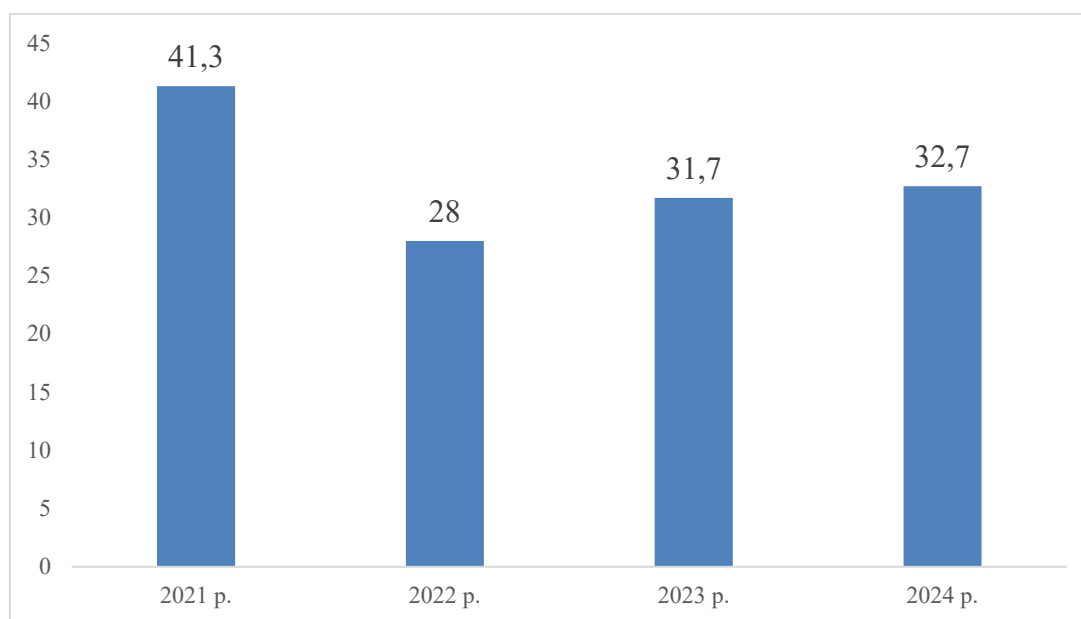
Аналогічна динаміка спостерігається у сфері реллі та перелог, сіножатей та пасовища, лісів та лісовритих земель. До позитивних трансформацій слід віднести зростання обсягів використання земель за останні два роки.

Динаміка земельного фонду за регіонами України у 2024 р. представлена на рис. 3.

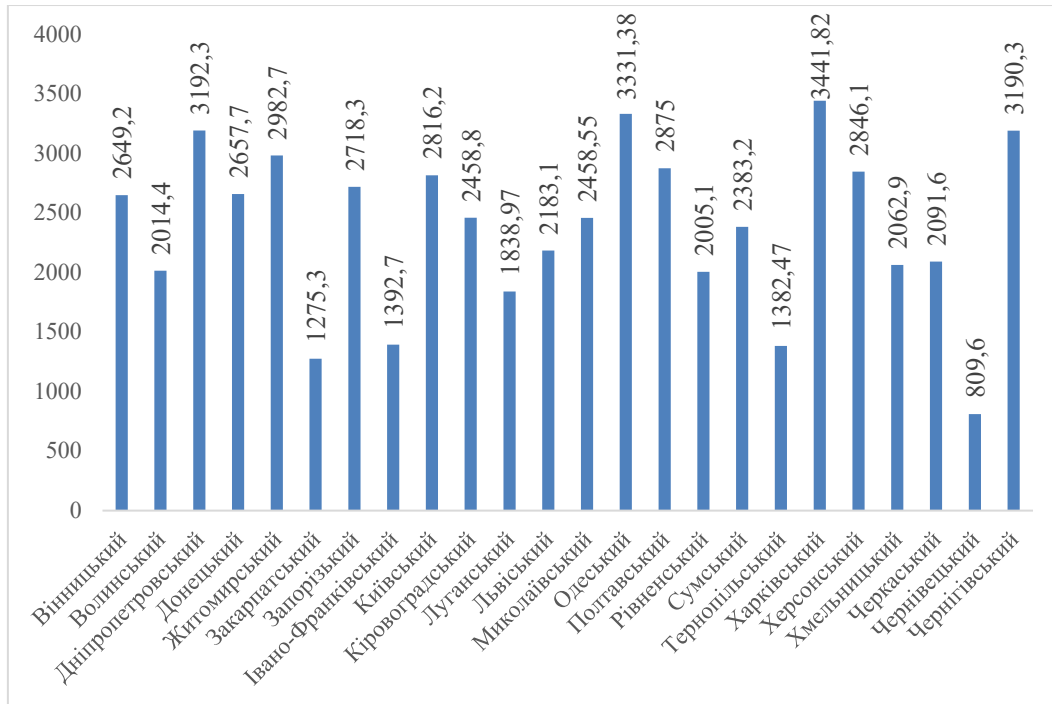
Встановлено, що найбільшу питому вагу за земельними ресурсами мають регіони: Харківський, Одеський, Дніпропетровський, Чернігівський, Житомирський, Полтавський, Херсонський (рис. 4). Більшість регіонів знаходяться під впливом агресивних дій РФ, що негативно впливає на розвиток земельних відносин.



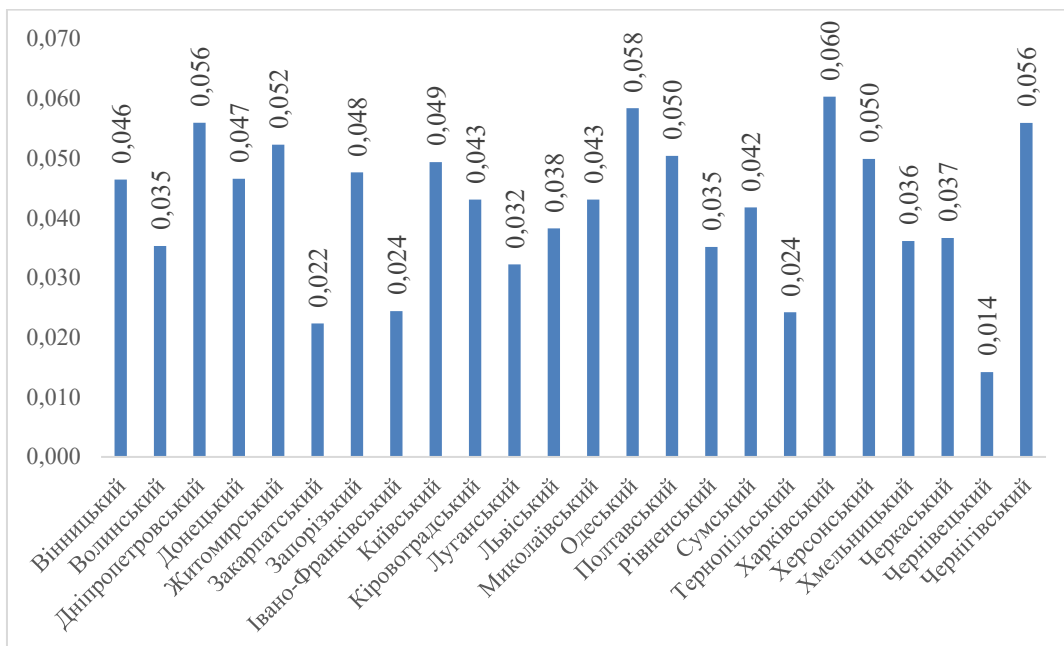
**Рисунок 1** – Динаміка загального земельного фонду України, млн. га за даними [15]  
**Figure 1** – Dynamics of the total land fund of Ukraine, million hectares according to [15]



**Рисунок 2** – Динаміка земель сільськогосподарського призначення, млн. га за даними [15]  
**Figure 2** – Dynamics of agricultural land, million hectares according to [15]



**Рисунок 3** – Динаміка земельного фонду за регіонами України у 2024 р., тис. га. за даними [15]  
**Figure 3** – Dynamics of land fund by regions of Ukraine in 2024, thousand hectares according to [15]



**Рисунок 4** – Питома вага земель регіонів у загальній їх площі, відн. од. за даними [15]  
**Figure 4** – Specific weight of lands of regions in their total area, relative units according to [15]

Слід вказати, обсяг частки недоступних земель у 2024 р. спостерігається у регіонах:

- Донецький – 64 %;
- Запорізький – 74 %;
- Луганський – 100 %;
- Миколаївський – 3 %;
- Сумський – 15 %;
- Харківський – 20 %;
- Херсонський – 80 %.

**Висновки.** Таким чином, у результаті дослідження стану визначені трансформаційні процеси, які пов'язані із скороченням земельного фонду, що негативно впливає на розвиток земельних відносин. Це пов'язано із наслідками впливу зовнішніх і внутрішніх чинників, наслідків агресії РФ. У семи регіонах у поточному році визначені частки недоступних земель. У цьому контексті запропоновані напрями, які пов'язані із формуванням комплексних дій використання земельних ресурсів, управління земельними відносинами із врахуванням впливу просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних, безпекових чинників. Крім того, для підвищення ефективності використання земель особливого значення має розробка та використання моніторингових процедур, геоінформаційних систем, впровадження елементів системи земельного адміністрування.

### Перелік посилань

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР,
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III,
3. Про оренду землі. Закон України. Документ 161-XIV. Редакція від 01.07.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>,
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07. 2011 № 3613-VI,
5. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV,
6. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV,
7. Закон України „Про охорону земель” від 20.09.2019 № 124-IX,
8. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України. Документ 280/97-ВР. Редакція від 21.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text>,
9. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. Документ 1051-2012-п. Редакція від 10.08.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>,
10. Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв). Постанова Кабінету міністрів України від 4 лютого 2004 р. № 122. Документ 122-2004-п. Редакція від 21.06.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/122-2004-п#Text>
11. Mamonov K., Sklyar I., Pilicheva M., Kasyanov V., Shyshkin E. A model for assessing the regional land-use territorial development. Geodesy and Cartography. Vol. 70, № 2, 2021, pp. 1 – 11.,
12. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2007. – 624 с., Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ «ЦУЛ», 2009. – 434 с.,
13. Мамонов К. А., Горб О. І., Наливайко Т. А., Поморцева О. Є. Особливості вивчення геоінформаційних систем при підготовці здобувачів спеціальності «Геодезія та землеустрій». Комунальне господарство міст: Харків : Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова. Серія: Інженерні науки і архітектура. 2023. Том 4. Вип. 178. С. 157 – 166., 7.

14. Мамонов К. А., Нестеренко С. Г., Кондратюк І. В., Фролов В. О. Сучасний інструментарій забезпечення використання нерухомості на регіональному рівні. Науковий журнал «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ І ДОРОЖНЄ БУДІВНИЦТВО». Випуск 114. Частина 2. 2023. - С. 153-163. [http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi\\_i\\_stroitelstvo/114.2/153.pdf](http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/114.2/153.pdf),

15. О. Николюк, П. Пивовар, Р. Назаркіна, Г. Стольнікович, М. Богонос. Динаміка земельного фонду: як змінилися земельні ресурси України після 24 лютого 2022 року. Центр досліджень продовольства та землекористування. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad\\_2\\_ukr.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_2_ukr.pdf).

### **STATUS AND TRANSFORMATION PROCESSES IN THE FIELD OF LAND USE AT THE REGIONAL LEVEL**

**Mamonov Kostiantyn A.**, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: [Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua](mailto:Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua), <https://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

**Kondrashchenko Olena V.**, Doctor of Technical Sciences, Professor, Department of Materials Science and Engineering of Composite Structures, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail : [olena.kondraschenko@kname.edu.ua](mailto:olena.kondraschenko@kname.edu.ua), ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6739-3457>

**Nesterenko Serhii H.**, PhD in Engineering, Associate Professor, Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: [Serhiy.Nesterenko@kname.edu.ua](mailto:Serhiy.Nesterenko@kname.edu.ua), <https://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

**Pilicheva Maryna O.**, PhD in Engineering, Associate Professor, Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: [Maryna.Pilicheva@kname.edu.ua](mailto:Maryna.Pilicheva@kname.edu.ua), <https://orcid.org/0000-0003-1733-7534>

**Goy Vasyl V.**, PhD in Economics, Assistant Professor, Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, e-mail: [Vasyl.Hoi@kname.edu.ua](mailto:Vasyl.Hoi@kname.edu.ua), <https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

**Abstract.** The article establishes that in recent years, in the context of accumulation of negative phenomena, growing impact of the consequences of Russian aggression, the efficiency of land use at the regional level, the possibility of land distribution, formation and implementation of comprehensive development plans, and functioning of land resources of territorial communities have been reduced.

At the same time, the areas of regional land relations management and the use of a multifunctional real estate cadastre are not sufficiently developed and implemented. There are certain contradictions regarding information support for the formation and use of land resources, where a significant number of cadastral registers are used.

The purpose of the study is to determine the directions of development of land relations at the regional level. To conduct the study, the following tasks were solved: characterisation of the state of formation and use of land resources in the regions; identification of the peculiarities of transformation processes taking place in the field of land relations at the regional level.

As a result of the study of the state of affairs, the author identifies the transformational processes associated with the reduction of the land fund, which negatively affects the development of land relations. This is due to the effects of external and internal factors, as well as the consequences of Russian aggression. This year, the shares of inaccessible land were determined in seven regions. In this context, directions have been

proposed that are related to the formation of comprehensive actions for the use of land resources and management of land relations, taking into account the impact of spatial, urban planning, environmental, investment, and security factors. In addition, in order to increase the efficiency of land use, it is of particular importance to develop and use monitoring procedures, geographic information systems, and implement elements of the land administration system.

**Keywords:** land use, status, transformation processes, monitoring, geographic information systems, land administration, spatial, urban planning, environmental, investment, security factors.

### References

1. Konstytutsiya Ukrainy vid 28.06.1996 r. № 254k/96-VR.
2. Zemel'nyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III.
3. Pro orendu zemli. Zakon Ukrainy. Dokument 161-XIV. Redaktsiya vid 01.07.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
4. Zakon Ukrainy «Pro Derzhavnyy zemel'nyy kadastr» vid 07.07. 2011 № 3613-VI.
5. Zakon Ukrainy «Pro zemleustriy» vid 22.05.2003 № 858-IV.
6. Zakon Ukrainy «Pro otsinku zemel» vid 11.12.2003 r. № 1378-IV.
7. Zakon Ukrainy «Pro okhoronu zemel» vid 20.09.2019 № 124-IX.
8. Pro mistseve samovryaduvannya v Ukraini. Zakon Ukrainy. Dokument 280/97-VR. Redaktsiya vid 21.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-vr#Text>.
9. Pro zatverdzhennya Poryadku vedennya Derzhavnogo zemel'noho kadastru. Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 17 zhovtnya 2012 r. № 1051. Dokument 1051-2012-p. Redaktsiya vid 10.08.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p#Text>.
10. Pro orhanizatsiyu robit ta metodyku rozpodilu zemel'nykh dilyanok mizh vlasnykamy zemel'nykh chastok (payiv). Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 4 lyutoho 2004 r. № 122. Dokument 122-2004-p. Redaktsiya vid 21.06.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/122-2004-p#Text>
11. Mamonov K., Sklyar I., Pilicheva M., Kasyanov V., Shyshkin E. A model for assessing the regional land-use territorial development. Geodesy and Cartography. Vol. 70, № 2, 2021, pp. 1 – 11.,
12. Metodychni osnovy hroshovoï otsinky zemel' v Ukraïni : navch. posibnyk / YU. F. Dehtyarenko, M. H. Lykhohrud, YU. M. Mantsevykh, YU. M. Palekha. – Kyïv : Profi, 2007. – 624 s., Pazynych V. I. Otsinka ob'yektiv nerukhomosti : navch. posibnyk / V. I. Pazynych, L. A. Svystun. – Kyïv «TSUL», 2009. – 434 s.,
13. Mamonov K. A., Horb O. I., Nalyvayko T. A., Pomortseva O. YE. Osoblyvosti vyvchennya heoinformatsiynykh system pry pidhotovtsi здobuvachiv spetsial'nosti «Heodeziya ta zemleustriy». Komunal'ne hospodarstvo mist: Kharkiv : Kharkivs'kyi natsional'nyy universytet mis'koho hospodarstva im. O.M. Beketova. Seriya: Inzhenerni nauky i arkhitektura. 2023. Tom 4. Vyp. 178. S. 157 – 166., 7.
14. Mamonov K. A., Nesterenko S. H., Kondratiuk I. V., Frolov V. O. Suchasnyy instrumentariy zabezpechennya vykorystannya nerukhomosti na rehional'nomu rivni. Naukovyy zhurnal «AVTOMOBIL'NI DOROHY I DOROZHNYE BUDIVNYTSTVO». Vypusk 114. Chastyna 2. 2023. - S. 153-163. [http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi\\_i\\_stroitelstvo/114.2/153.pdf](http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/114.2/153.pdf),
15. O. Nykolyuk, P. Pyvovar, R. Nazarkina, H. Stol'nikovych, M. Bohonos. Dynamika zemel'noho fondu: yak zminylsya zemel'ni resursy Ukrainy pislya 24 lyutoho 2022 roku. Tsentр doslidzhen' prodovol'stva ta zemlekorystuvannya. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad\\_2\\_ukr.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_2_ukr.pdf).