



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Факультет економічних наук  
Кафедра управління земельними ресурсами

**ПРИСЯЖНА ЮЛІЯ СЕРГІЇВНА**

УДК 332.2-332.7

**МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ  
РИНКУ ЗЕМЛІ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ  
дипломної роботи на  
здобуття освітнього ступеня  
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:** **Перович Лев Миколайович** доктор технічних наук, професор кафедри управління земельними ресурсами факультету економічних наук ЧНУ імені Петра Могили

**Рецензент:** **Светаїло Глеб Олександрович**  
директор ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Захист відбудеться 17 лютого 2020 р. об 10:00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Реформування земельних відносин завжди на всіх етапах розвитку людської цивілізації, було дуже складним завданням і найважливішим напрямом соціально-економічної політики взагалі й аграрної – зокрема. Адже ці перетворення стосуються, насамперед, питань власності на землю, використання та розпорядження земельними ресурсами як головним засобом виробництва в сільському господарстві.

На першому етапі земельної реформи, коли селяни одержали земельні частки (паї) в натурі, виникла потреба у виробленні механізму, який би забезпечував обіг землі. Цим механізмом є ринок землі, без якого неможливий процес трансформації земельних відносин на зразок європейських.

Формування ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх факторів виробництва, в тому числі й землі, в єдиному ринковому середовищі. В умовах ринку земля є товаром, унікальність якого зумовлена низкою специфічних, притаманних лише йому особливостей, зокрема: абсолютна нерухомість і неможливість переміщення, обмеженість у просторі, вічність, неможливість штучного створення, незамінність іншими ресурсами тощо.

З набуттям землі статусу товару в Україні виникли нові питання щодо напрямів, механізму й інших складових вдосконалення земельних відносин, формування ринку земель, вирішення яких передбачає науково-практичне з'ясування широкого кола проблем по його інфраструктурному забезпеченню.

У вітчизняній науці проблемі формування інфраструктури ринку земель знайшли своє відображення у наукових працях таких відомих вчених як Д.С. Добряк, В.Я.Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, В.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші.

Високо оцінюючи теоретичні надбання та внесок цих вчених у розвиток ринку земель в аграрній сфері, необхідно зазначити, що в сучасних умовах теорія і практика, реальні механізми формування ринку земель та його інфраструктури є далекими від досконалості, справедливості і толерантності.

Недостатньо відпрацьовані економічні інструменти регулювання ринку земель, потребує вдосконалення стан нормативно-правового забезпечення функціонування земельного ринку, існує потреба формування та впровадження ефективного діючої інфраструктури ринку землі.

Актуальність зазначених проблем, їх практична значимість та недостатня розробка і зумовили вибір теми дослідження, його головну мету і основні завдання.

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає в обґрунтуванні та розробці теоретичних, методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку інфраструктури ринку земель.

Для досягнення цієї мети поставлені такі завдання:

- поглибити теоретичні основи становлення земельного ринку;
- дослідити нормативно-правове забезпечення регулювання ринку землі;
- оцінити світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі;
- обґрунтувати процес функціонування ринку землі в контексті його складових, що забезпечить ефективність управлінських рішень в аграрному землекористуванні;
- оцінити сучасний стан функціонування та розвитку ринку земель та його інфраструктури;
- дослідити існуючу методику визначення грошової оцінки земель та теоретичні засади формування ціни на землю;
- обґрунтувати роль та значення інфраструктури ринку землі;
- вдосконалити науково-методичні положення грошової оцінки землі.

**Об'єктом дослідження** є процес розвитку ринку земель.

**Предмет дослідження** - є теоретико-методичні засади та прикладні аспекти щодо управління формуванням інфраструктури ринку земель.

**Методи дослідження.** Методичною основою проведеного дослідження є фундаментальні положення сучасної економічної теорії, новітні наукові здобутки в галузі економіки, теорії управління. При вирішенні поставлених завдань у роботі використовувалися такі методи: контрольних питань (на початковій стадії дослідження сучасного стану ринку землі), морфологічного аналізу (при опрацюванні наукових публікацій з питань розвитку та функціонування ринку землі та його інфраструктури, абстрактно-логічний (при визначенні наукових засад ефективної системи обігу земельних ділянок та теоретичного узагальнення понятійного апарату), історичний (при визначенні динаміки розвитку ринку земель), статистичний, економічного аналізу (при комплексній оцінці сучасного стану ринку земель та його інфраструктури).

**Інформаційну базу дослідження** склали Закони України, постанови Верховної Ради і Кабінету Міністрів України, доповіді, монографії та науково-аналітичні статті, спеціальні наукові видання, літературні джерела вітчизняних і зарубіжних авторів, звітні матеріали Державної служби статистики України, Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області.

**Наукова новизна отриманих результатів.** Наукова новизна отриманих в магістерській роботі результатів конкретизується в таких положеннях:

- удосконалено теоретичні основи становлення та розвитку земельного ринку, що забезпечують створення оптимальних умов для суттєвого зростання потенціалу землі, ефективного використання земельних ресурсів, підвищення їх цінності та охорони;

- дістало подальшого розвитку узагальнення світового досвіду розвитку інфраструктури ринку землі, що дало змогу виявити загальні тенденції і на цій основі обґрунтовано основні засади розвитку інфраструктури ринку землі в Україні;

- обґрунтовано роль та значення інфраструктури ринку землі, що сприятиме створенню умов для розвитку конкурентного середовища та

формуванню економічно обґрунтованих цін шляхом розвитку вільних ринкових інститутів і повноцінного прозорого ринку;

- дістали подальшого розвитку науково-методичні положення грошової оцінки землі. Визначення показників грошової оцінки земель з врахуванням запропонованих досліджень до існуючої методики грошової оцінки земель, забезпечить належну об'єктивність даних для вирішення практичних задач економічного регулювання земельних відносин.

**Практичне значення отриманих результатів.** Практична цінність дослідження полягає в тому, що висновки та рекомендації дипломної роботи магістра можуть бути використані органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фахівцями державних земельних органів, спеціалістами землевпорядного виробництва та іншими фізичними і юридичними особами.

**Особистий внесок магістранта.** Робота є одноосібною працею, науково-практичні положення виконані магістром особисто.

**Апробація результатів дослідження.** Отримані теоретичні і практичні положення доповідались та обґрунтовувались на XXIII Всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2020. Доповідь на тему: «Реформування механізмів державного управління земельними відносинами».

**Публікації.** За матеріалами дослідження опубліковано дві статті у міжнародному науковому електронному журналі «Логос» на теми: «Ринок землі та його інфраструктура» та «Механізми державного управління земельними відносинами в Україні».

**Структура та обсяг дипломної роботи.** Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків, що викладені на 77 сторінках друкованого тексту. Обсяг основної частини роботи становить 70 сторінку. Робота містить 6 таблиць, 11 рисунків, список використаних джерел складає 51 найменування, 1 додаток.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «Теоретико-методологічні засади формування» досліджено теоретичні основи становлення та розвитку земельного ринку, проаналізовано нормативно-правове забезпечення розвитку ринку землі в Україні, розкрито світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі.

В дослідженні встановлено, що процеси земельної реформи, спрямовані на впровадження ринкових відносин у землекористуванні, привели в Україні до появи великої кількості приватних власників землі, які фактично виступають як клас землевласників і є основою інституту приватної власності на землю. Таким чином, після одержання селянами землі у приватну власність виникає потреба в механізмі, який би забезпечував оперативний та ефективний рух землі. За об'єктивними законами функціонування ринку обмеження або відсутність ринку землі – це відхід від економічних методів перерозподілу земель, визнання пріоритету адміністративних методів, які не відповідають формуванню ринкової системи господарювання. Лише за умови створення і розвитку ринку землі можливе повноцінне входження аграрного сектора в ринкові відносини, врахування вартості земля в економічному обороті. Тому нові земельні відносини, сферою реалізації яких має бути саме ринок землі, повинні формуватися на основі приватної власності на землю.

Проаналізувавши теоретичні засади відносини власності, необхідною умовою стає існування належним чином сформованого та ефективно функціонуючого ринку землі. Саме останній виступає головним засобом легітимного, законодавчо обґрунтованого здійснення операцій із земельними ресурсами, а саме: купівлі-продажу, оренди, міни, дарування та ін.

Досліджено, що функціонування ринку землі потребує відповідного законодавчого забезпечення. Тому основою створення та функціонування

ринку землі в Україні є його правове забезпечення – нормативно-правові акти, в яких закріплені основи взаємовідносин, необхідних для його функціонування.

Таким чином, основні концепції становлення та розвитку земельних відносин, викладені в певних положеннях Основного закону України є важливою умовою формування та функціонування ринку землі. Після ухвалення Земельного кодексу України прийнято низку законодавчих актів, які регулюють земельні відносини і є базовими для формування ринку земель як несільськогосподарського, так і сільськогосподарського призначення. Досліджуючи проблему функціонування ринку земель було встановлено, що цінним є вивчення світового досвіду розвитку інфраструктури ринку землі та збереження засадничих принципів світової економічної політики в умовах формування вітчизняного процесу використання землі.

В зарубіжних країнах існують різноманітні елементи інфраструктури ринку землі, проте пріоритет надається таким елементам як земельні кадастрові центри та іпотечні банки. У країнах з розвиненою ринковою економікою реєстрація прав власності на землю та інше нерухоме майно базується виключно на земельно-кадастрових системах. Це відповідає суті нерухомого майна, що тісно пов'язане із земельними ділянками. У реєстраційній системі необхідно передбачити сучасний інформаційний зв'язок між реєстраційними офісами (по горизонталі) та між офісами й вищими рівнями (органами) системи реєстрації (по вертикалі) з використанням засобів корпоративної комп'ютерної мережі та розділених баз даних. Створення такої мережі дасть можливість забезпечити повноцінне інформаційне обслуговування користувачів системи, централізоване ведення моніторингу земель, створення централізованих баз даних, оперативний пошук земельно-кадастрової та іншої інформації для різних цілей.

Побудова системи реєстрації прав власності на землю та нерухоме майно стане базою для реєстрації інших прав, пов'язаних із заставою,



орендою й іншими обмеженнями та обтяженнями, тобто правами третіх осіб на певну нерухомість.

Досліджено, що зарубіжних країнах існують різноманітні елементи інфраструктури ринку землі, проте пріоритет надається таким елементам як земельні кадастрові центри та іпотечні банки. В зарубіжних країнах законодавчо закріплені положення щодо переходу права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, заборона монополізації земельної власності, продаж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, закріплено порядок здійснення земельного аукціону. Встановлено, що досвід розвитку інфраструктури ринку землі у зарубіжних країнах свідчить про можливість впровадження його в Україні з урахуванням всіх «за» і «проти», що справить ваговий вплив на формування земельного ринку.

У другому розділі **«Аналіз розвитку ринку земельного ринку»** проаналізовано розвиток інфраструктури ринку землі, досліджено теоретичних засад формування ціни на землю, представлено сучасного стану ринку землі в Україні та проблемні аспекти його розвитку.

З'ясовано, що процеси трансформації господарського земельного комплексу в умовах становлення економіки ринкового типу зумовили появу в економічному лексиконі терміну «інфраструктура ринку». Об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що саме інфраструктура – є одним із важливих інструментів, які забезпечують нормальне функціонування певного ринку, окремої системи, чи то економіки в цілому.

Говорячи про розвиток інфраструктури ринку землі в Україні, слід зазначити, що формування більшості її елементів знаходиться на початковому етапі, тому що не має належного, системного законодавчого забезпечення.

Визначено, що економічні процеси, що відбуваються в аграрному секторі нашої країни та досвід розвинутих і постсоціалістичних країн

свідчать про об'єктивну необхідність створення такої ефективної інфраструктури, яка б забезпечила досягнення вільного, але врегульованого державою економічного обороту землі.

Таким чином, поняттю інфраструктура можна падати наступне визначення: це сукупність елементів, дій, функціональних взаємозв'язків, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємовідносин на всіх ієрархічних рівнях економічної системи.

Говорячи про інфраструктуру ринку землі, маємо на увазі комплекс спеціалізованих установ з різною організаційною будовою, але об'єднаних спільною метою – створення сприятливих умов для забезпечення ефективного, вільного та регульованого обороту земельних ресурсів.

Аналіз розвитку інфраструктури ринку землі в Україні свідчить, що успішне його формування відбуватиметься за умови існування комплексу установ і організацій, що забезпечать його нормальне функціонування (ринкової інфраструктури), зокрема, наявності спеціалізованих установ, які організовуватимуть і проводитимуть земельні торги, створюватимуть мережу фінансово-кредитних установ для здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками (головним чином земельних іпотечних банків) та суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земель, надаватимуть консультаційні, посередницькі й інформаційні послуги через консалтингові, ріелторські підприємства і спеціалізовані інформаційні видання, здійснюватимуть підготовку у навчальних закладах кваліфікованих фахівців для роботи у сферу ринку землі тощо.

Досліджено, населення стало більш адаптованим до економічних умов сьогодення, зробили переоцінку поглядів щодо ролі і значення землі у суспільному виробництві. За відсутності ефективного законодавства щодо регулювання ринку сільськогосподарських земель, запровадження купівлі-продажу земельних ділянок і вимагає створення в державі необхідних законодавчих та економічних передумов. На сучасному етапі розвитку орендних відносин оренда земельних ділянок і земельних часток (паїв)

дозволяє одержати селянам –власникам паїв орендну плату як умови зростання їх добробуту.

**У третьому розділі «Шляхи вдосконалення інфраструктури ринку землі»** обґрунтовані ролі інфраструктури ринку землі, представлені шляхи вдосконалення процесів становлення ринку землі.

Успішний розвиток ринку землі відбуватиметься за умови існування комплексу установ і організацій, що забезпечать його нормальне функціонування (ринкової інфраструктури), зокрема, наявності спеціалізованих установ, які організовуватимуть і проводитимуть земельні торги; створюватимуть мережу фінансово-кредитних установ для здійснення заставних (іпотечних) операцій з земельними ділянками (головним чином земельних іпотечних банків) та суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земель.

В Україні дієздатним механізмом формування інфраструктури ринку землі має стати іпотека.

Іпотека – це застав нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем. Предметом іпотеки є земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності.

Розглянуто, що існують беззаперечні переваги продажу земельних ділянок через земельні торги та аукціони: стимулювання ефективного землекористування, забезпечення надходження грошових коштів до місцевих бюджетів, а саме до бюджетів розвитку, звідки вони можуть використовуватися для важливих соціальних та муніципальних програм. Проте, нажаль, прозорі земельні торги частіше виняток, ніж правило.

Зосереджено увагу, що ефективність земельного ринку визначається ціною землі, оскільки вона визначає характер обігу землі у ринковому середовищі.

Досліджуючи проблему оцінки земель, з'ясувалось, що вона не відображає реальної ціни, зумовленої самперед цілою низкою таких факторів як місцезростащування ділянки, віддаль від пунктів збуту продукції та ін.

Нерівнозначність місцезнаходження земельних ділянок відносно ринків збуту сільськогосподарської продукції і закупівлі промислових товарів визначається аналітичним методом на підставі відалі і обсягів вантажоперевезень.

Запропонований метод не тільки не заперечує, але й передбачає застосування інших землеоцінних методів: порівняльного, економічного, співвідношення, які можуть бути використані для обчислення значень коригуючих коефіцієнтів на місцезнаходження і функціональне використання земельних ділянок.

Зокрема, розроблена система поправочних коефіцієнтів для визначення остаточного показника грошової оцінки земель, що дають змогу врахувати розміщення земель відносно приміських зон великих міст, господарських дворів, а також з врахуванням інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов території.

Врахування запропонованих доповнень до існуючої методики грошової оцінки земель, при визначенні показників грошової оцінки забезпечить належну об'єктивність даних для вирішення практичних задач економічного регулювання земельних відносин в Україні.

Висвітлено, що застосування в рамках грошової оцінки різних підходів до визначення вартості земельних ділянок дозволяє надати їй більш гнучкого характеру, розширити сферу її використання і, що є дуже важливим, здійснювати оцінку за єдиними стандартами, прийнятими в міжнародній практиці, де під реальною вартістю землі розуміється її вірогідна ціна, за яку вона може бути продана на відкритому конкурентному ринку.

## ВИСНОВКИ

У магістерській роботі на базі проведених досліджень вирішено наукову задачу, що полягає в обґрунтуванні та розробці теоретичних, методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку інфраструктури ринку земель.

На основі узагальнення результатів дослідження зроблено наступні висновки:

1. Дослідження наукових основ управління землекористуванням свідчить, що одним із пріоритетних напрямків подальшого їх розвитку є формування термінологічної лексики. У цьому зв'язку запропоновано власне трактування поняття „ринок землі”, а саме: „ринок землі” визначається як сфера дії економічних, правових, соціальних відносин, які виникають в процесі реалізації права власності на землю, контролюються та регулюються під дією відповідної інфраструктури, і, в сукупності своїй, визначають механізми обігу землі не виходячи при цьому за межі чинного законодавства. Ефективне функціонування всіх складових ринку земель потребує, насамперед, розробки та прийняття відповідної нормативно-правової бази, створення дійового механізму функціонування певних структур і формування необхідної ринкової інфраструктури.

3. В Україні для створення чіткого механізму включення землі у ринковий обіг, необхідно прийняти Закон України “Про ринок земель”, який спрямований на визначення правових, організаційних і економічних засад забезпечення розвитку та функціонування ринку земель та на основі якого вдосконалюватимуться земельні відносини, що сприятиме поглибленню ринкових перетворень, формуванню конкурентоспроможного середовища.

4. Узагальнення сучасного світового досвіду розвитку інфраструктури ринку землі дало змогу обґрунтувати важливість впровадження таких її елементів як: реєстраційно-кадастрові центри, земельні (іпотечні) банки, реєстраційні офіси, аукціони.

5. Ринок землі з метою вдосконалення організаційного забезпечення повинен базуватися на дотриманні таких ринкових принципів формування та функціонування ринку землі: принцип власності та користування, принцип демократії, принцип гласності, принцип екологічної безпеки, принцип морального аспекту, принцип економічної доцільності, принцип обліку специфічних особливостей АПК та принцип державного регулювання та контролю.

6. Створення ефективного земельного обумовило потребу одержання даних про грошову оцінку земель, яка виступає важливим чинником при купівлі-продажу, обміні й даруванні земельних ділянок. Важливе значення при визначенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має врахування місцеположення земельних ділянок відносно пунктів збуту сільськогосподарської продукції, баз постачання господарств матеріальними ресурсами та ряду поправочних коефіцієнтів для визначення остаточного показника грошової оцінки земель, що враховують розміщення земель відносно приміських зон великих міст, господарських дворів.

7. Проаналізувавши становлення іпотеки в Україні, можна зробити висновки про те, що обмежені можливості розвитку іпотеки в сільському господарстві зумовлені особливостями національного законодавства й іншими причинами, зокрема, низькою ціною землі.

8. У формуванні земельного ринку та у процесі переходу країни до ринкової економіки важливу роль відіграють земельні аукціони. Аукціони покликані регулювати типові процедури стосовно здійснення продажу землі, зробити їх прозорими й забезпечити запобігання корупції, створити ринкові механізми ціноутворення, підвищити платіжну дисципліну на ринку земель, залучення громадян та юридичних осіб, які виявили бажання відчужити земельні ділянки, що перебувають в їхній власності, до продажу своїх ділянок або прав на них на земельних торгах, створення бази даних і забезпечення інформування населення регіону щодо попиту й пропозицій на земельні ділянки державної та приватної власності.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

### Статті у наукових фахових виданнях

1. Перович Л.М. Ринок земель та його інфраструктура / Л.М. Перович, Ю.С. Присяжна // Міжнародний наук. онлайн-журнал «Логос». - Грудень, 2020. - № 16. – С.1-4.

2. Перович Л.М. Механізми державного управління земельними відносинами в Україні / Л.М. Перович, Ю.С. Присяжна // Міжнародний наук. онлайн-журнал «Логос». - Грудень, 2020. - № 16. – С.1-4.

### В інших виданнях

1. Присяжна Ю.С. XXIII Всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2020 (16-17 листопада 2018 р.). Доповідь на тему: «Реформування механізмів державного управління земельними відносинами».

## АНОТАЦІЯ

Присяжна Ю.С. Механізм формування інфраструктури ринку землі. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі охарактеризовано теоретичні основи становлення та розвитку земельного ринку, розкрито світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі.

Досліджено нормативно-правове забезпечення розвитку ринку землі в Україні, проаналізовано інфраструктуру ринку землі та теоретичні засади формування ціни на землю.

Висвітлено аналіз сучасного стану ринку землі в Україні та проблемні аспекти його розвитку, розроблено теоретичні, методичні положення і практичні рекомендації щодо розвитку інфраструктури ринку земель, обґрунтовано ролі інфраструктури ринку землі та шляхи вдосконалення процесів становлення ринку землі.

Ключові слова: земельні відносини, ринок земель, інфраструктура ринку земель, грошова оцінка земельних ділянок, механізм ринку землі, земельні частки (паї), процес функціонування ринку землі, земельна реформа.

## ANNOTATION

Prysiazhna Y.S. The mechanism of formation of land market infrastructure. Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Surveying and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University , Mykolaiv, 2020.

The paper describes the theoretical foundations of the formation and development of the land market, reveals the world experience of land market



infrastructure development.

The normative and legal support of the land market development in Ukraine is studied, the infrastructure of the land market and theoretical bases of land price formation are analyzed.

The analysis of the current state of the land market in Ukraine and problematic aspects of its development are covered, theoretical, methodological provisions and practical recommendations for the development of land market infrastructure are developed, the roles of land market infrastructure and ways to improve land market formation processes are substantiated.

Key words: land relations, land market, land market infrastructure, monetary valuation of land plots, land market mechanism, land shares (units), land market functioning process, land reform.