

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет імені Петра Могили
Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Перший проректор
Іщенко Н.М.

“01” 09 2021 року

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

РИНОК ЗЕМЛІ

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Розробник

В.о. завідувача кафедри розробника

В.о. завідувача кафедри спеціальності

Гарант освітньої програми

В.о. декана факультету

Начальник НМВ

Лазарева О.В.

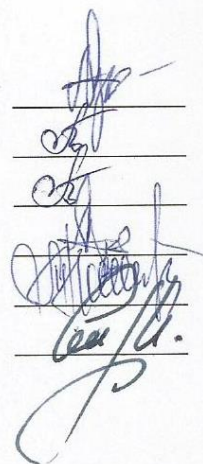
Смирнова С.М.

Смирнова С.М.

Лазарева О.В.

Белінська С.М.

Шкірчак С.І.



Миколаїв – 2021 рік

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показника	Характеристика дисципліни	
Найменування дисципліни	Ринок землі	
Галузь знань	19 «Архітектура та будівництво»	
Спеціальність	193 «Геодезія та землеустрій»	
Спеціалізація (якщо є)		
Освітня програма	Землеустрій та кадастр	
Рівень вищої освіти	Другий (магістерський)	
Дисципліна	Вибіркова дисципліна циклу професійної підготовки	
Курс навчання	5	
Навчальний рік	2021-2022 н.р.	
Номер семестрів:	Денна форма	Заочна форма
	9	-
Загальна кількість кредитів ЄКТС/годин	3 кредити / 90 год	
Структура курсу: – лекції – семінарські заняття (практичні, лабораторні, півгрупові) – годин самостійної роботи студентів	Денна форма	Заочна форма
	- лекції – 15 год., - практичні заняття – 15 год, - самостійної роботи – 60 год.	
Відсоток аудиторного навантаження	33%	
Мова викладання	Українська	
Форма проміжного контролю	Контрольні роботи	
Форма підсумкового контролю	Екзамен	

2. Мета, завдання та результати вивчення дисципліни

Метою навчальної дисципліни «Ринок землі»: вивчення теорії і практики функціонування ринку землі, як найважливішої складової народного господарства.

Завдання дисципліни: надання студентам знань, які дозволять їм вільно орієнтуватися на ринку землі і в тому впливі, який він справляє на розвиток відносин власності та земельні відносини, підготувати студентів до подальшого творчого осмислення і вирішення конкретних практичних і методичних задач пов'язаних з оборотом земель та об'єктів нерухомого майна, їх оцінки.

Дисципліна «Ринок землі» відноситься до вибіркових дисциплін циклу професійної підготовки.

Передумови вивчення дисципліни: засвоєння таких дисциплін як управління земельними ресурсами, землеустрій та організація території, землевпорядне проектування, реєстрація земель, земельний кадастр.

Очікувані результати навчання: студенти зможуть отримати знання теоретичних основ дисципліни та практичні навички щодо застосування ними здобутих знань та умінь на практиці.

В результаті вивчення дисципліни студент

має знати:

- характеристику об'єктів землі;
- види та сутність речових прав на землю;
- модель ринку землі та угоди, що укладаються на ньому;
- операції з землею на аукціоні, комерційному або інвестиційному конкурсі;
- економічні і правові основи оренди землі;
- сутність, функції, зміст і організацію ринку землі, правила здійснення різних угод з об'єктами нерухомості, практику роботи ріелторських та девелоперських компаній;
- основи іпотечного кредитування, оподаткування та інвестування в земельні об'єкти.

має вміти:

- розробляти варіанти управління земельними ресурсами, обґрунтовувати їх вибір за критеріями соціальної і економічної ефективності;
- виконувати моніторинг вартості земельних ділянок та права оренди;
- визначати вартість землі за відомими методиками та методичними підходами;
- здійснювати розрахунок ринкових цін щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками.

Компетентності та програмні результати

Загальні:

ЗК 3 Здатність до навчання впродовж життя, саморозвитку та розширення світогляду, пошуку та критичного аналізу інформації з різних джерел.

ЗК 4 Здатність до ефективних комунікацій, планування та керування часом, організації власної та колективної діяльності при вирішенні завдань у професійній, особистій та суспільній сфері.

Фахові компетентності:

ФК 3 Знання основних нормативно-правових актів та довідкових матеріалів, чинних стандартів і технічних умов, інструкцій та інших нормативно-розпорядчих документів в професійній діяльності.

ФК 8 Здатність застосовувати професійно-профільовані знання й практичні навички для розв'язання прикладних задач відповідно до спеціальності, а також вибору технічних та технологічних засобів для їх виконання.

ФК 9 Здатність розуміти і враховувати соціальні, екологічні, етичні, економічні аспекти, що впливають на формування земельно-кадастрових рішень, ухвалення рішення щодо адміністрування земельними ресурсами та регулювання земельно-майнових відносин.

ФК 13 Здатність до методології наукових досліджень за фахом на засадах комплексного просторового планування використання і охорони земель в умовах ринку.

Програмні результати навчання:

ПРН 4 Організувати вирішення землеустрою з урахуванням соціальної, економічної і екологічної складової та охорони земель, давати оцінку отриманим результатам та захищати прийняті рішення.

ПРН 5 Вміти продукувати нові ідеї, проводити дослідження, проявляти креативність та здатність до системного та гнучкого мислення для вирішення професійних задач

ПРН 6 Вміти оцінювати якість проведених робіт відповідно до чинних стандартів та нормативно-правових документів, вимог щодо професійної безпеки, охорони праці цивільного захисту.

3. Програма навчальної дисципліни

Денна форма:

	Теми	Лекції	Практичні	Самостійна робота	Загальний обсяг
1	Ринок землі: проблеми та шляхи їх вирішення	1	1	4	6
2	Завдання та функції ринку землі	1	1	4	6
3	Суб'єкти та об'єкти ринку землі	1	1	4	6
4	Основні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»	1	1	2	4
5	Основи цивільних та ринково-правових операцій на ринку землі	1	1	6	8
6	Основні форми ринку землі	1	1	4	6
7	Формування, розвиток і регулювання ринку земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення	1	1	4	6
8	Особливості формування ціни на землю та її грошова оцінка	1	1	4	6
9	Становлення і розвиток іпотеки в Україні	1	1	4	6
10	Основні складові ринкової інфраструктури	1	1	4	6
11	Розвиток інфраструктури ринку землі	1	1	4	6
12	Державне регулювання ринку землі	1	1	4	6
13	Функціонування ринку землі в зарубіжних країнах	2	2	4	6
14	Основи формування земельних торгів в Україні. Аукціони	1	1	8	12
	Всього за курсом	15	15	60	90

4. Зміст навчальної дисципліни

4.1. План лекцій

№	Назва теми
1	<p>Тема 1. Ринок землі: проблеми та шляхи їх вирішення (1 год)</p> <p>1.1.Сутність понять «земля», «ринок землі».</p> <p>1.2.Розвиток права власності на землю.</p> <p>1.3.Наукові аспекти економічного обороту землі.</p> <p>1.4.Оренда землі, особливості її в Україні.</p> <p>Тема 2. Завдання та функції ринку землі (1 год)</p> <p>2.1.Завдання ринку землі.</p> <p>2.2.Функції ринку землі.</p> <p>2.3.Умови ефективного функціонування ринку землі.</p> <p>2.4.Особливості землі як засобу виробництва.</p>
2	<p>Тема 3. Суб'єкти та об'єкти ринку землі (1 год)</p> <p>3.1.Об'єкти первинного ринку земель.</p> <p>3.2.Об'єкти вторинного ринку земель.</p> <p>3.3.Суб'єкти первинного ринку земель.</p> <p>3.4.Суб'єкти вторинного ринку земель.</p> <p>Тема 4. Основні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (1 год)</p> <p>4.1. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.</p> <p>4.2. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод.</p> <p>4.3. Припинення права власності на земельні ділянки.</p>
3	<p>Тема 5. Основи цивільних та ринково-правових операцій на ринку землі (1 год)</p> <p>5.1. Кроки на шляху до ефективної земельної реформи.</p> <p>5.2. Цивільно-правові операції на ринку землі.</p> <p>5.3.Приватизація земельної ділянки.</p> <p>5.4.Етапи викупу земельної ділянки.</p> <p>Тема 6. Основні форми ринку землі (1 год)</p> <p>6.1. Класифікація земельно-правових угод.</p> <p>6.2.Продаж земельних ділянок іноземним особам.</p> <p>6.3.Плата за користування земельними ділянками, які використовуються іноземними військовими формуваннями.</p>
4	<p>Тема 7. Формування, розвиток і регулювання ринку земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення (1 год)</p> <p>7.1.Основні напрями розвитку ринку земель житлової та громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення.</p> <p>7.2.Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам.</p> <p>7.3.Покупці земель сільськогосподарського призначення.</p>

	<p>7.4.Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод.</p> <p>7.5.Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки.</p> <p>Тема 8. Особливості формування ціни на землю (1 год)</p> <p>8.1.Земельна рента.</p> <p>8.2.Пропозиція землі.</p> <p>8.3.Попит на землю.</p>
5	<p>Тема 9. Становлення і розвиток іпотеки в Україні (1 год)</p> <p>9.1.Теоретичні основи іпотечного кредитування.</p> <p>9.2.Сутність іпотеки та іпотечного кредиту.</p> <p>9.3.Види іпотечного кредитування та особливості його застосування.</p> <p>9.4.Моделі ринку іпотечного кредитування.</p> <p>Тема 10. Основні складові ринкової інфраструктури (1 год)</p> <p>10.1.Сутність інфраструктури ринку землі.</p> <p>10.2.Основні компоненти інфраструктури земельного ринку.</p> <p>10.3.Науково-дослідна та інформаційна інфраструктура ринку землі.</p> <p>10.4.Механізм функціонування спеціальних науково-дослідних установ на ринку землі.</p>
6	<p>Тема 11. Розвиток інфраструктури ринку землі (1 год)</p> <p>11.1.Місцевий ринок землі та його інфраструктура.</p> <p>11.2.Інфраструктура регіонального ринку землі.</p> <p>11.3.Інфраструктура загальнонаціонального ринку землі.</p> <p>11.4.Інфраструктура глобального ринку землі.</p> <p>Тема 12. Державне регулювання ринку землі (1 год)</p> <p>12.1.Механізми державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.</p> <p>12.2.Завдання державної політики регулювання ринку землі.</p> <p>12.3.Концептуальні засади формування системи державного регулювання ринку землі державної власності.</p>
7	<p>Тема 13. Функціонування ринку землі в зарубіжних країнах (2 год)</p> <p>13.1.Ринок землі в Польщі.</p> <p>13.2.Ринок землі в Німеччині.</p> <p>13.3.Ринок землі в країнах Європейського Союзу.</p> <p>13.4.Ринок землі в Америці.</p>
8	<p>Тема 14. Основи формування земельних торгів в Україні. Аукціони (1 год)</p> <p>14.1.Механізм формування земельних торгів.</p> <p>14.2.Єдина форма проведення земельних торгів – аукціон.</p> <p>14.3.Організатори земельних торгів.</p> <p>14.4.Прозорість під час аукціонної форми продажу земельних ділянок.</p>

4.2. План групових занять

№	Назва теми
1	<p>Тема 1. Ринок землі: проблеми та шляхи їх вирішення (1 год)</p> <p>1.1 Проаналізуйте визначення земельних ресурсів у економічній літературі та нормативно-правових актах.</p> <p>1.2 Розкрийте цілісний майновий комплекс як об'єкт нерухомості.</p> <p>1.3 Опишіть відмінності юридичного та економічного тлумачення нерухомості.</p> <p>1.4 Назвіть основні ознаки земельних ресурсів.</p> <p>1.5 Вкажіть характерні риси землі: фізичні, економічні, інституційно-правові.</p> <p>1.6 Назвіть фізичні риси землі: фізична складність; стаціонарність; довговічність; різномірність; унікальність (неповторність); неподільність.</p> <p>1.7 Наведіть класифікація земельних ресурсів.</p> <p>Тема 2. Завдання та функції ринку землі (1 год)</p> <p>2.1. Опишіть поняття ринку нерухомості.</p> <p>2.2. Які особливості ринку нерухомості: неоднорідність (сегментованість); персоніфікованість; недосконалість, низька ефективність та організованість; специфіка взаємодії попиту та пропозиції; локалізованість; потреба у фаховому обслуговуванні</p> <p>2.3. Розкрийте поняття попиту та пропозиції на ринку землі.</p> <p>2.4. Ринок землі як інтегрована категорія.</p> <p>2.5. Вкажіть функції ринку землі у економіці.</p> <p>2.6. Яка роль ринку землі в економіці?</p> <p>2.7. Розкрийте основні завдання ринку землі.</p> <p>2.8. Розкрийте функції ринку землі.</p>
2	<p>Тема 3. Суб'єкти та об'єкти ринку землі (1 год)</p> <p>3.1. Перелічіть, хто є суб'єктами ринку земель в Україні.</p> <p>3.2. Перелічіть, хто є об'єктами ринку земель в Україні.</p> <p>3.3. Об'єкти первинного ринку земель.</p> <p>3.4. Об'єкти вторинного ринку земель.</p> <p>3.5. Суб'єкти первинного ринку земель.</p> <p>3.6. Суб'єкти вторинного ринку земель.</p> <p>3.7. Основні суб'єкти ринкової інфраструктури на ринку землі.</p> <p>Тема 4. Основні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (1 год)</p> <p>4.1. Опишіть механізм обігу земель сільськогосподарського призначення.</p> <p>4.2. Як здійснюється набуття права власності на земельні ділянки до 1 січня 2024 року та після?</p> <p>4.3. Які суб'єкти можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення?</p> <p>4.4. Які запроваджені обмеження для банківських установ щодо умов і порядку набуття земель у власність?</p>

	<p>4.5. Які прийняті обмеження по площі земельних ділянок, які можуть перебувати у власності однієї особи?</p> <p>4.6. Кому належить переважне право придбання земельної ділянки?</p> <p>4.7. Як до 1 січня 2030 року врегульовано ціну продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення?</p>
3	<p>Тема 5. Основи цивільних та ринково-правових операцій на ринку землі (1 год)</p> <p>5.1.Розкрийте сутність орендних відносин.</p> <p>5.2.Охарактеризуйте механізм продажу та застави речових прав на земельні ділянки.</p> <p>5.3.Які існують операції щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками.</p> <p>5.4.Соціально-економічна сутність орендних відносин та їх еволюція.</p> <p>5.5.Опишіть механізм купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.</p> <p>5.6.Опишіть механізм купівлі земельних ділянок несільськогосподарського призначення.</p> <p>Тема 6. Основні форми ринку землі (1 год)</p> <p>6.1.Які основні операції з землею у процесі її обігу?</p> <p>6.2.Розкрийте сутність інфраструктури ринку землі.</p> <p>6.3.Які професійні учасники ринку землі?</p> <p>6.4.Вкажіть суб'єктну структуру ринку землі.</p> <p>6.5.Які основні напрями ріелторської діяльності.</p> <p>6.6.Розкрийте механізм страхування на ринку землі.</p> <p>6.7.Як здійснюється продаж земельних ділянок іноземним особам?</p> <p>6.8.Як класифікуються земельно-правових угоди?</p>
4	<p>Тема 7. Формування, розвиток і регулювання ринку земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення (1 год)</p> <p>7.1.Як формується первинний та вторинний ринок земель.</p> <p>7.2.Які організаційно-правові засади регулювання ринку земель несільськогосподарського призначення?</p> <p>7.3.Які організаційно-правові засади регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення?</p> <p>7.4.Розкрийте економічні засади регулювання ринку земель несільськогосподарського призначення.</p> <p>7.5.Розкрийте економічні засади регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.</p> <p>Тема 8. Особливості формування ціни на землю та її грошова оцінка</p> <p>8.1.Земельна рента.</p> <p>8.2.Розкрийте поняття – диференціальна рента I і диференціальна рента II.</p> <p>8.3.Пропозиція землі.</p> <p>8.4.Попит на землю.</p> <p>8.5.Як будуються криві попиту на землю.</p> <p>8.6. Особливості земле оціночної діяльності.</p> <p>8.7. Криві попиту на землю.</p>

5	<p>Тема 9. Становлення і розвиток іпотеки землі (1 год)</p> <p>9.1.Теоретичні основи іпотечного кредитування.</p> <p>9.2.Що є предметом іпотеки?</p> <p>9.3.Сутність іпотеки та іпотечного кредиту.</p> <p>9.4.Які існують види іпотечного кредитування?</p> <p>9.5.Назвіть особливості застосування іпотечного кредитування.</p> <p>9.6.Розкрийте механізм однорівневої моделі іпотечного кредитування.</p> <p>9.7.Розкрийте механізм дворівневої моделі іпотечного кредитування.</p> <p>Тем 10. Основні складові ринкової інфраструктури (1 год)</p> <p>10.1.Обґрунтуйте сутність інфраструктури ринку землі.</p> <p>10.2.Які існують компоненти інфраструктури земельного ринку.</p> <p>10.3.Науково-дослідна та інформаційна інфраструктура ринку землі.</p> <p>10.4.Механізм функціонування спеціальних науково-дослідних установ на ринку землі.</p> <p>10.5.Які проблеми пов'язані з інфраструктурними складовими ринку землі.</p> <p>10.6.Опишіть шляхи їх вирішення.</p>
6	<p>Тема 11. Розвиток інфраструктури ринку землі (1 год)</p> <p>11.1.Розкрийте зарубіжний досвід інфраструктури ринку земель.</p> <p>11.2.Охарактеризуйте вітчизняний досвід інфраструктури ринку земель.</p> <p>11.3.Основні елементи ринкової інфраструктури.</p> <p>11.4.Розкрийте призначення інфраструктури ринку землі.</p> <p>Тема 12. Державне регулювання ринку землі (1 год)</p> <p>12.1.Вкажіть мету та цілі державного регулювання ринку землі.</p> <p>12.2.Назвіть та охарактеризуйте принципи державного регулювання ринку землі.</p> <p>12.3.Які завдання державного регулювання ринку землі.</p> <p>12.4.Як здійснюється державний контроль на ринку землі?</p> <p>12.5.Вкажіть повноваження органів місцевого самоврядування на ринку землі.</p>
7	<p>Тема 13. Функціонування ринку землі в зарубіжних країнах (2 год)</p> <p>13.1.Розкрийте особливості ринку землі в країнах Європейського Союзу.</p> <p>13.2.Які особливості ринку землі в східноєвропейських країнах.</p> <p>13.3.Як функціонує ринок землі в Америці.</p> <p>13.4.Ринок землі в Бразилії та Мексиці.</p> <p>13.5.Ринок землі в Африці.</p> <p>13.6.Ринок землі в Австралії.</p>
8	<p>Тема 14. Основи формування земельних торгів в Україні. Аукціони. (1 год)</p> <p>14.1.Опишіть сутність і правові особливості земельних торгів.</p> <p>14.2.Хто може бути учасниками земельних торгів?</p> <p>14.3.Як здійснюється процес ліцензування учасників біржового ринку.</p> <p>14.4.Які права та обов'язки фахівців із проведення земельних торгів.</p> <p>14.5.Опишіть механізм формування земельних торгів.</p> <p>14.6.Форма проведення земельних торгів – аукціон. Опишіть його особливості.</p> <p>14.7.Хто є організаторами земельних торгів?</p> <p>14.8.Прозорість під час аукціонної форми продажу земельних ділянок.</p>

4.3. Завдання для самостійної роботи

Питання для обговорення

1. Основні моделі орендного ринку земельних ресурсів.
2. Яким чином здійснюється взаємодія попиту та пропозиції на ринку земельних ресурсів?
3. Основні чинники, що впливають на попит на землю сільськогосподарського призначення.
4. У чому полягають проблеми рівноваги земельного ринку в Україні?
5. Головні механізми експертної оцінки земельних ресурсів в Україні.
6. Проаналізуйте особливості нормативно-правового забезпечення експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення.
7. Чи можуть органи місцевого самоврядування в достатній мірі впливати на регулювання ринку земельних ресурсів?
8. Основні підходи до визначення ринкової вартості земельних ділянок.
9. Принципові положення земельно-територіального ресурсу як економічна категорія.
10. Соціально-економічний зміст земельних відносин в Україні.
11. Проаналізуйте роль земельних відносин в економічній системі зарубіжних країн.
12. Характерні особливості формування земельних відносин у ринковій економіці України.
13. Розкрийте сутність управління земельними ресурсами.
14. Особливості інформаційного забезпечення управління земельними ресурсами в Україні.
15. Загальна характеристика функцій управління земельними ресурсами.
16. Роль геоінформаційних технологій в інформаційному забезпеченні управління земельними ресурсами.
17. Охарактеризуйте основи формування земельних торгів в Україні.
18. Розкрийте теоретичні аспекти формування ринку землі.
19. Охарактеризуйте розвиток інфраструктури ринку землі.
20. Державне регулювання ринку землі в Україні.
21. Принципи державного регулювання ринку землі.
22. Завдання державного регулювання ринку землі.
23. Механізми державного регулювання ринку землі.
24. Антимонопольне регулювання ринку землі.
25. Організаційно-правове регулювання ринку землі в Україні.
26. Проблема агрохолдингів у сільськогосподарському землекористуванні.

27. Забезпечення реалізації державної політики щодо регулювання ринку сільськогосподарських земель.
28. Консолідація земель сільськогосподарського призначення.
29. Врегулювання проблеми колективної власності на землю.
30. Реалізація від імені держави права на переважне придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у разі їх продажу.

Приклад відповіді на питання

Охарактеризуйте основи формування земельних торгів в Україні

Відповідно до ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної і комунальної власності підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах). Впровадження конкурентних способів продажу земельних ділянок або прав на них (оренда, суперфіцію, емфітевзису) має безперечні переваги для територіальної громади, оскільки успішно проведені земельні торги є ефективним засобом істотного збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Земельні торги (аукціони) — спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну.

Серед переваг торгів наступні:

- 1) аукціон дозволяє залучити значні додаткові кошти;
- 2) на аукціон виставляється земельна ділянка з уже готовою землевпорядною документацією, тобто набувач не витрачає час на самостійне проходження складних та тривалих процедур відведення та погодження;
- 3) продаж ділянок на аукціоні є способом планування забудови території населеного пункту, адже ділянки продаються з певним цільовим призначенням, тобто місто чи село здійснює реалізацію генерального плану та отримує додаткові кошти;
- 4) аукціон є відкритим та прозорим способом відчуження земельних ресурсів територіальної громади, тобто можливість корупційних діянь значно зменшується.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису з учасником (переможцем) земельних торгів, що запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, при продажу, або вищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Теми аналітичних робіт

1. Земля як ресурс сталого розвитку.
2. Ринок землі як складова суспільних відносин.
3. Вплив об'єктивних економічних законів на ринок землі.
4. Економіко-правова сутність поняття «земельна ділянка».
5. Класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням.
6. Функціональне використання земель.
7. Класифікація ринку землі.
8. Обмеження у використанні земель.
9. Обтяження прав на землю.
10. Інституціоналізація прав на земельні ресурси.
11. Земельна реформа як передумова формування ринку земель в Україні.
12. Земельна реформа в Україні та її наслідки.
13. Механізм розмежування земель державної і комунальної власності.
14. Ринок земель несільськогосподарського призначення.
15. Проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні.
16. Посередницька діяльність на ринку сільськогосподарської нерухомості.
17. Ціноутворення на первинному ринку земель.
18. Економічна сутність інфраструктури ринку землі.
19. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі.
20. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель в Україні.
21. Земельні торги.
22. Організаційно-правові передумови проведення земельних торгів.
23. Класифікація типів земельних аукціонів.
24. «Англійський аукціон» (відкритий аукціон із зростанням ціни).
25. «Голландський аукціон» (відкритий аукціон із зменшенням ціни).
26. Закритий аукціон першої ціни.
27. Аукціон Вікрі (закритий аукціон другої ціни).
28. Методичні засади проведення земельних конкурсів.
29. Особливі форми ринку земель.
30. Продаж земельних ділянок іноземним особам.
31. Банки і фінансово-кредитні посередники на ринку землі.
32. Проблеми формування ринку землі в Україні.
33. Порядок здійснення операцій із землею.
34. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

35. Правове поле економічного обороту землі.
36. Порядок розрахунку ринкових цін щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками.
37. Порядок проведення земельного аукціону.
38. Основні положення організації та проведення земельного конкурсу.
39. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань регулювання ринку земель.
40. Особливості діяльності іпотечних банків.

Приклад відповіді на питання

Які існують обмеження у використанні земель?.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами (ст. 3 Земельного кодексу України).

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них (ст. 78 Земельного кодексу України).

Конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, крім випадків, передбачених Конституцією України (ч. 1 ст. 64 Конституції України).

За нормою ч. 1 ст. 110 Земельного кодексу України, встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ч. 1 ст. 111 Земельного кодексу України).

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

За нормою частини 5 статті 111 Земельного кодексу України відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

4.4. Форми і методи навчання та викладення дисципліни

Основними **формами навчання** є **групові** заняття, які передбачають оволодіння системою практичних професійних умінь та навичок з навчальної дисципліни та передбачають можливість проведення наукової роботи у сфері землеустрої.

Основними **методами навчання** є **пояснювально-ілюстративний метод або інформаційно-рецептивний**, під час якого студенти одержують знання на лекції, сприймають і осмислюють факти, оцінки, висновки і залишаються в рамках репродуктивного (відтворюючого) мислення; **метод проблемного викладу**, під час якого викладач до викладу матеріалу ставить проблему, формулює пізнавальне завдання, показує спосіб рішення поставленого завдання, а студенти стають свідками й співучасниками наукового пошуку; **дослідницький метод**, який передбачає аналіз матеріалу, постановки проблем і завдань і короткого усного або письмового інструктажу студентів; **дискусійні методи**, що передбачають такі елементи дискусії, як суперечки, зіткнення позицій, навмисного загострення протиріч; **словесний метод**, такий як пояснення та практичний метод, що передбачає розв'язання вправ, завдань.

4.5. Забезпечення освітнього процесу

Забезпечення освітнього процесу здійснюється із застосуванням Moodle 3.3, в рамках якої для студентів розміщено в мережу лекції, перелік залікових питань, питання до контрольних робіт, ситуаційні завдання).

5. Підсумковий контроль

Перелік питань підсумкового контролю (екзамен)

1. Сутність понять «земля», «ринок землі».
2. Проблеми регулювання ринку землі в Україні.
3. Розвиток права власності на землю.
4. Наукові аспекти економічного обороту землі.
5. Оренда землі, особливості її в Україні.
6. Розвиток права власності на землі в Україні.
7. Основні завдання ринку землі.
8. Функції ринку землі.
9. Особливості землі як фактора виробництва.
10. Об'єкти первинного ринку земель.
11. Об'єкти вторинного ринку земель.
12. Об'єкти ринку земель.
13. Суб'єкти первинного ринку земель.
14. Суб'єкти вторинного ринку земель.
15. Суб'єкти інфраструктури ринку землі.
16. Механізми ефективного використання земельних ресурсів.
17. Порядок здійснення іпотечних процесів.
18. Необхідні кроки на початку функціонування ринку землі.
19. Механізм обігу земель сільськогосподарського призначення.
20. Основні стимулюючі чинники ринку землі.
21. Проблеми формування ринку землі в Україні.
22. Сутність орендних відносин на ринку землі.
23. Механізм продажу та застави речових прав на земельні ділянки.
24. Операції щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками.
25. Соціально-економічна сутність орендних відносин та їх еволюція.
26. Основні форми ринку землі.
27. Основні операції з землею у процесі її обігу.
28. Сутність інфраструктури ринку землі.
29. Професійні учасники ринку землі.
30. Суб'єктна структура ринку землі.
31. Основні напрями ріелтерської діяльності.
32. Механізм страхування на ринку землі.
33. Продаж земельних ділянок іноземним особам.
34. Класифікація земельно-правових угоди.

- 35.Формування первинного ринку землі.
- 36.Формування вторинного ринку землі.
- 37.Організаційно-правові засади регулювання ринку земель несільськогосподарського призначення.
- 38.Організаційно-правові засади регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.
- 39.Економічні засади регулювання ринку земель несільськогосподарського призначення.
- 40.Економічні засади регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.
- 41.Сутність земельної ренти.
- 42.Сутність диференціальної ренти I.
- 43.Сутність диференціальної ренти II.
- 44.Пропозиція землі.
- 45.Попит на землю.
- 46.Крива попиту на землю.
- 47.Особливості земле оціночної діяльності.
- 48.Теоретичні основи іпотечного кредитування.
- 49.Предмет іпотеки.
- 50.Сутність іпотеки та іпотечного кредиту.
- 51.Види іпотечного кредитування.
- 52.Особливості застосування іпотечного кредитування.
- 53.Механізм однорівневої моделі іпотечного кредитування.
- 54.Механізм дворівневої моделі іпотечного кредитування.
- 55.Сутність інфраструктури ринку землі.
- 56.Компоненти інфраструктури земельного ринку.
- 57.Науково-дослідна та інформаційна інфраструктура ринку землі.
- 58.Механізм функціонування спеціальних науково-дослідних установ на ринку землі.
- 59.Складові ринку землі.
- 60.Зарубіжний досвід інфраструктури ринку земель.
- 61.Вітчизняний досвід інфраструктури ринку земель.
- 62.Основні елементи ринкової інфраструктури.
- 63.Призначення інфраструктури ринку землі.
- 64.Мета державного регулювання ринку землі.
65. Цілі державного регулювання ринку землі.
- 66.Принципи державного регулювання ринку землі.
- 67.Завдання державного регулювання ринку землі.
- 68.Державний контроль на ринку землі.

69. Повноваження органів місцевого самоврядування на ринку землі.
70. Мораторій на продаж землі: за і проти.
71. Інструменти продажу землі в умовах дії мораторію.
72. Сутність і правові особливості земельних торгів.
73. Учасники земельних торгів.
74. Права фахівців із проведення земельних торгів.
75. Обов'язки фахівців із проведення земельних торгів.
76. Механізм формування земельних торгів.
77. Єдина форма проведення земельних торгів – аукціон.
78. Організатори земельних торгів.
79. Прозорість під час аукціонної форми продажу земельних ділянок.
80. Ринок землі в країнах Європейського Союзу.
81. Ринок землі у Великобританії.
82. Ринок землі у Росії.
83. Ринок землі у Швеції.
84. Ринок землі у Франції.
85. Ринок землі у Німеччині.
86. Ринок землі в східноєвропейських країнах.
87. Ринок землі в Америці.
88. Ринок землі в Африці.
89. Ринок землі в Австралії.
90. Ринок землі в Бразилії та Мексиці.

«0» варіант екзаменаційного білету з зазначенням максимальної кількості балів за кожне виконане завдання

Чорноморський національний університет імені Петра Могили
(повне найменування вищого навчального закладу)

Рівень вищої освіти: другий (магістерський)
Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»
Освітня програма: Землеустрій та кадастр
Семестр 9
Навчальна дисципліна Ринок землі

ЕКЗАМЕНАЦІЙНИЙ БІЛЕТ № «0»

1. Наукові аспекти економічного обороту землі. (10 балів)
2. Основні операції з землею у процесі її обігу. (10 балів)
3. Попит на землю. (10 балів)

Тест

Якщо встановлена орендна плата за користування землею перевищує рівноважний рівень, то:

- а) попит на землю перевищить пропозицію;
- б) оптимальний обсяг використання землі зросте;
- в) не вся земля буде використана;
- г) усі відповіді правильні;
- д) усі відповіді неправильні.

(10 балів)

Затверджено на засіданні кафедри управління земельними ресурсами
Протокол № _____ від „_____” _____ 20__ року

В.о. завідувача кафедри _____
(підпис)

С.М. Смирнова
(прізвище та ініціали)

Екзаменатор _____
(підпис)

О.В. Лазарева
(прізвище та ініціали)

Приклад тестового контролю знань:

1. В якому Законі України закріплений принцип платності використання земель?
 - а) «Про плату за надання та використання земель»;
 - б) «Про плату за землю»
 - в) «Про оцінку земель»
 - г) «Про охорону земель».

2. Земельні торги проводяться у формі:
 - а) аукціону;
 - б) конкурсу;
 - в) аукціону і конкурсу;
 - г) не мають форм проведення.

3. Орендна плата за землю – це:
 - а) капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;
 - б) платіж, який орендар уносить орендарю за користування земельною ділянкою;
 - в) розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки;
 - г) обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками.

4. Земельна рента за інших рівних умов буде зростати, якщо:
 - а) ціна на землю знижується;
 - б) попит на землю скорочується;
 - в) пропозиція землі зростає;
 - г) попит на землю зростає.

5. Хто привласнює диференціальну ренту І?
 - а) власник землі;
 - б) орендар;
 - в) держава;
 - г) місцеві органи влади.

6. Критерії оцінювання та засоби діагностики результатів навчання

№	Вид діяльності (завдання)	Максимальна кількість балів
1	Питання для обговорення	7
2	Вміння розв'язувати типові завдання	10
3	Тестування	5
4	Аналіз запропонованих аналітичних ситуацій	10
5	Індивідуальна робота в аудиторії	14*2=28
6	Екзамен	40
	Всього	100

Критерії оцінювання завдань для досягнення максимальної кількості балів

Питання для обговорення – розкривається питання індивідуально студентом з метою формування аналітичних вмінь. Цей підхід втілює в собі таку ідею як закріплення теоретичних знань з дисципліни.

Вміння розв'язувати типові завдання – коли студент вирішує (розв'язує) відповідні задачі. Цей бік завдання виявляється у завданні (в умові задачі) тих чи інших величин і їх значень – відомих і невідомих. Студент на основі статистичного щорічника та відповідних розрахунків має виконати завдання.

Тестування – є засобом контролю та діагностики знань студентів, призначені для самоконтролю та перевірки знань, що передбачає вибір однієї або кількох правильних відповідей (тестове завдання цієї форми складається з двох частин: умови, яка описує певну проблему та ставить завдання перед студентами; варіантів відповідей, серед яких, як мінімум, одна є правильною чи найкращою відповіддю, а решта – неправильні відповіді.

Аналіз запропонованих аналітичних ситуацій - проводиться зі студентами з метою підвищення рівня їх підготовки та розкриття індивідуальних творчих здібностей з метою формування аналітичних вмінь. Цей підхід втілює в собі наступні ідеї: підвищення пізнавального інтересу до навчальної дисципліни; сприяє розвитку дослідницьких, комунікативних і творчих навичок та критичного мислення.

Індивідуальна робота в аудиторії – передбачає відповіді на питання під час групових занять, вміщує в себе теми доповідей (сторінка 10-17 цієї робочої програми).

Критерії оцінювання завдань для досягнення максимальної кількості балів

Індивідуальна робота в аудиторії														Питання для обговорення	Вміння розв'язувати типові завдання	Тестування	Аналіз запропонованих аналітичних ситуацій	Підсумковий контроль (екзамен)	Сума
T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	T 10	T 11	T 12	T 13	T 14						
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	7	10	5	10	40	100

Матеріально-технічне забезпечення:

1. Проекційне мультимедійне обладнання (проектор, екран, ноутбук/комп'ютер);
2. Доступ до мережі Internet, точка доступу Wi-Fi;
3. OS: Windows, Android, iOS;
4. Browsers: Chrome / Opera / Mozilla Firefox / MS Edge;
5. Програмне забезпечення: Word, Excel, PowerPoint; Skype, Zoom, Google Meet, Digitals, ArcGis, AutoCAD, Geodetic Information System 6, Statistica 6.0.
6. Публічна кадастрова карта України:
7. https://map.land.gov.ua/?cc=3461340.1719504707,6177585.367221659&z=6.5&l=kadastr&bl=ortho10k_all
8. Держгеокадастр: <https://land.gov.ua/derzhheokadastr-dodav-na-publichnu-kadastrovu-kartu-dani-pro-heonadra/>
9. Земельні торги - uub.com.ua
10. Система електронного навчання Moodle 3.9

7. Рекомендовані джерела інформації

7.1. Основні:

1. Кірічек Ю.О. К43 Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с.
2. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. – К.: Аграр. наука, 2018. – 400 с.
3. Іпотека землі та нерухомості: навч. посібник. за ред. І.В. Кошкалди. Харк. нац. аграр. ун-т. ім. В.В. Докучаєва. Х., 2020. 122 с.

7.2. Додаткові:

4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст. 142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
5. Денков Д. Ринок землі Зеленського. Яким він буде. Економічна правда, 20 серпня 2021. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/>
6. Інфраструктура ринку. *Електронний науково-практичний журнал*. Причорноморський науково-дослідний інститут економіки та інновацій. <http://www.market-infr.od.ua/uk/>
7. Ринок землі: чому навіть колишні прихильники критикують закон про обіг земель. Чим вони незадоволені? URL: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/rynok-zemli-chomu-navit-kolyshni-pryhylnyky-krytykuyut-zakon-pro-obig-zemel-chym-vony-nezadovoleni/>
8. Моделювання економічної динаміки з урахуванням ринку землі сільськогосподарського призначення / В.С. Григорків, Л.М. Буюк, С.В. Іщенко. Чернівці : Чернівецький національний університет, 2015. 264 с.
9. Вільний обіг землі в ЄС" - 8 моделей, про які не розкажуть експерти. <https://agropolit.com/news/5307-vilniy-obig-zemli-v-yes---8-modeley-pro-yaki-ne-rozkajut-eksperti>
10. Ступень Р.М. Еколого-економічні засади розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.06 - економіка природокористування та охорони навколишнього середовища – Львівський національний аграрний університет, Львів, 2019. 442 с.
11. Ринок землі: як це працює в світі. http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/rinok_zemli_yak_tse_pratsyue_v_sviti