

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
Факультет землепорядкування та туризму
Кафедра геодезії і геоінформатики**

РИНКОВІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

Силлабус навчального курсу загально-університетського вибору
2023-2024 н.р.
денна форма навчання

ВИКЛАДАЧ

Ступень Роман Михайлович

Електронна
пошта: romomas@ukr.net

Телефони: +3 (032) 224-29-63
(робочий)

В.о. завідувача кафедри геодезії і геоінформатики Львівського національного університету природокористування, д.е.н., в.о. проф.

Викладач з 10-річним досвідом, автор та співавтор понад 81 наукових статей, 23 наукових монографії, 2 навчального практикуму, 38 навчально-методичних розробок.

Читає курси: «Контроль проектної та технічної документації», «Ринкові земельні відносини», «Ринок землі та нерухомості», «ГІС в землі». Наукові інтереси: концептуальні засади функціонування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні; аналіз тенденцій, проблем та прогнозування розвитку рекреаційно-туристичного комплексу України; формування інституційних засад інвестиційного забезпечення сільськогосподарського землекористування.

Коротка анотація до курсу. Навчальна дисципліна «Ринкові земельні відносини» є навчальною дисципліною загально-університетського вибору для всіх ліцензованих спеціальностей освітнього ступеня «Бакалавр», яка викладається в обсязі 4 кредити (за Європейською Кредитно-Трансферною Системою ECTS). Підсумковий контроль – залік.

Обсяг курсу – 42 години аудиторних занять, з них 14 годин лекцій та 28 годин практичних занять та 78 годин самостійної роботи.

Мета та цілі курсу. Метою викладання навчальної дисципліни “Ринкові земельні відносини” вивчення основ функціонування ринку землі та нерухомості і використання отриманих знань у практичних завданнях. Даний курс дозволить студентам: знати нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі, механізми іпотечного кредитування, володіти знаннями щодо способів відчуження земельних ділянок та об’єктів нерухомості, вміти аналізувати та використовувати інформацію.

Формат курсу – проведення лекцій, практичних і семінарських занять та консультації для кращого розуміння тем, виконання СРС, проведення наукових досліджень та опублікування їх результатів (написання статей, тез конференцій, доповідей круглих столів і семінарів, співавторство у написанні розділів до науково-дослідної теми кафедри).

В процесі навчання студентів проводяться різні види лекцій, зокрема тематичні лекції, лекції-дискусії, проблемні лекції, лекції-прес-конференції із запрошенням практичних спеціалістів зі

сфери туризму, а також громадських діячів та представників асоціацій у сфері туризму. Семінарські заняття студентів проводяться у вигляді семінарів-диспутів, семінарів з виступами студентів, семінарів-практикумів. Використовуються також ігрові методи інтерактивного навчання (дидактичні, ділові, рольові організаційно-діяльнісні ігри). На практичних заняттях застосовуються такі методи як дослідження, самостійна робота, розв'язування контрольних завдань, розбір ситуацій із практики та ін.

Основними завданнями вивчення дисципліни є набуття здобувачем наступних загальних компетентностей:

- Дотримання етичних принципів досліджень і інтелектуальної чесності, а також професійних кодексів поведінки.
- Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу на основі логічних аргументів та перевірених фактів.
- Здатність опановування базовими знаннями, включаючи сучасні наукові та технічні досягнення та використання їх в практичних ситуаціях.
- Уміння використовувати інформаційні технології та інноваційні підходи.
- Уміння збереження навколишнього середовища та забезпечення сталого розвитку суспільства.
- Здатність до реалізації навчальних та соціальних завдань.
- Здатність формування комунікаційної стратегії та роботи у складі творчого, зокрема, інтернаціонального колективу, відповідальності за професійний розвиток окремих осіб та/або груп осіб, зокрема під час проведення навчальних та кваліфікаційних навчально-технологічних практик.
- Здатність до пошуку, опрацювання, аналізу інформації з різних джерел та проведення досліджень на відповідному рівні.
- Здатність сприйняття сучасних знань і донесення до фахівців і нефахівців інформації, ідей, проблем, рішень та власного досвіду в галузі професійної діяльності.
- Розуміння необхідності саморозвиватися і самовдосконалюватися протягом життя, відповідальність за навчання інших та уміння досягнення таких цілей.
- Уміння оцінювати соціальну значимість результатів своєї діяльності, нести соціальну відповідальність за результати виконаної роботи.

Програмні результати навчання:

- Розуміти сутність нерухомості, ринку землі і нерухомості, місце нерухомості на ринку капіталів.
- Розкрити особливості здійснення операцій з нерухомістю, структуру сучасного ринку нерухомості.
- Знати етапи розвитку ринку нерухомості в Україні, об'єкти та учасники ринку нерухомості, а також суб'єкти на ринку нерухомого майна.
- Визначити законодавчі основи діяльності на ринку нерухомості, регіональні особливості регулювання ринку нерухомості.
- Розкрити сутність орендних відносин, зокрема становлення та розвиток орендних відносин в Україні.
- Навчити виконувати порядок розрахунків щодо визначення розміру нерухомості.
- Обґрунтувати регіональні особливості проведення аукціонів, іпотечне кредитування, його засади, роль і механізми здійснення у ринковій економіці.
- Проаналізувати законодавство про іпотеку, методику реєстрації договору іпотеки в державних реєстрах.
- Вивчити сутність землі як економічного ресурсу, охарактеризувати земельний фонд та ринку землі в Україні.
- Визначити поняття земельної ренти та її розвиток в Україні, порядок визначення орендної платні за землю.

СХЕМА КУРСУ					
№п/п	Тема	Кількість годин			Максимальний бал
		л	сем/пр.	сам. роб.	
1.	Тема 1. Суспільно-історичні передумови формування ринкових земельних відносин	1	2	7	10
2.	Тема 2. Загальні положення формування ринку земель	1	2	7	10
3.	Тема 3. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин	1	2	8	10
4.	Тема 4. Наукові аспекти економічного обороту землі в Україні	2	4	8	10
5.	Тема 5. Особливості оренди землі	2	4	8	10
6	Тема 6. Становлення та розвиток іпотеки землі в Україні	1	2	8	10
7	Тема 7. Особливості діяльності іпотечних банків	1	2	8	10
8	Тема 8. Порядок проведення земельних торгів в Україні	1	2	8	10
9	Тема 9. Наукові основи державної регуляторної політики на ринку земель	2	4	8	10
10	Тема 10. Інфраструктура ринку земель	2	4	8	10
Разом		14	28	78	100

ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ			
Тема	Зміст теми	Теми практичних занять	Теми, винесені на самостійне вивчення
Тема 1. Суспільно-історичні передумови формування ринкових земельних відносин	Земля як ресурс сталого розвитку. Ринок землі як складова суспільних відносин. Вплив об'єктивних економічних законів на ринок земель.	Земля як товар в ринковій економіці	Земельна реформа як передумова формування ринку земель в Україні
Тема 2. Загальні положення формування ринку земель	Поняття, завдання та функції ринку землі. Суб'єкти та об'єкти ринку земель. Різновиди ринку земель в Україні.	Порядки здійснення операцій із землею. Складання договору оренди	Загальні положення іпотеки землі в Україні
Тема 3. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин	Економіко-правова сутність поняття «земельна ділянка». Класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням. Функціональне використання	Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого	Основні види діяльності іпотечних банків.

	земель та класифікація земельних угідь. Обмеження у використанні земель та обтяження прав на землю.	користування чужою земельною ділянкою	
Тема 4. Наукові аспекти економічного обороту землі в Україні	Сутність, принципи, цілі та функції економічного обороту землі. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин. Інституційне забезпечення земельного ринку. Наукові основи державної регуляторної політики на ринку земель.	Правове поле економічного обороту землі	Основні положення проведення земельних торгів
Тема 5. Особливості оренди землі	Соціально-економічна суть орендних відносин та їх еволюція. Особливості оренди землі, її юридична природа.	Порядок розрахунку ринкових цін щодо права на оренду земельних ділянок та права користування чужими земельними ділянками	Інфраструктура ринку земель в Україні
Тема 6. Становлення та розвиток іпотеки землі в Україні	Сутність та передумови становлення іпотеки землі в Україні. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки.	Основні тенденції становлення ринку земель та нерухомості	Проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні
Тема 7. Особливості діяльності іпотечних банків	Функції іпотечних банків. Види діяльності іпотечних банків. Особливості кредитних операцій іпотечних банків. Укладення кредитної та іпотечної угод. Передумови розвитку іпотеки земель сільськогосподарського призначення.	Операції з об'єктами нерухомості	Порядок викупу земельної ділянки власником нерухомого майна, яке на ній розташоване.
Тема 8. Порядок проведення земельних торгів в Україні	Організаційно-правові передумови проведення земельних торгів. Методичні засади проведення земельних торгів Класифікація типів земельних аукціонів.	Оподаткування нерухомості	Набуття права власності на земельні ділянки іноземними підприємствами та спільними підприємствами.
Тема 9. Наукові основи державної регуляторної політики на ринку земель	Проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні. Ціноутворення на первинному ринку земель. Платежі фіскального характеру. Стратегія організаційно-правового	Види підприємницької діяльності на ринку земель та нерухомості	Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним

	регулювання ринку землі в Україні.		державам, іноземним юридичним особам.
Тема 10. Інфраструктура ринку земель	Економічна сутність інфраструктури ринку земель. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі.	Страховання на ринку земель та нерухомості	Обмеження щодо продажу земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної.

Система оцінювання та методи контролю. Оцінювання за навчальною дисципліною «Ринкові земельні відносини» проводиться за 100-бальною шкалою. Бали нараховуються за таким співвідношенням:

- семінарські/практичні заняття та СРС – 100 %.

Методи контролю:

1. **Усне опитування** (індивідуальне, детальний аналіз відповідей студентів),
2. **Письмова аудиторна та поза аудиторна перевірка** (підготовка різних відповідей, рефератів, контрольні роботи (з конкретних питань тощо),
3. **Практична перевірка** (виконання практичної роботи).
4. **Стандартизований контроль** (тести).

Види контролю: поточний контроль, залік.

Розподіл балів, які отримують студенти

Поточне тестування та самостійна робота										Сума
Модуль 1					Модуль 2					
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100

T1, T2 ... T10 – теми

Академічна політика курсу. Усі види робіт необхідно виконати і захистити у вказані терміни. Студенти, що пропустили заняття з поважної причини, відпрацьовують їх у додатковий час згідно графіка відпрацювання пропущених занять.

Жодні форми порушення академічної доброчесності не допускаються. Будьте толерантні, поважайте чужу думку. Заперечення формулюйте в коректній формі. Плагіат та інші форми нечесної роботи неприпустимі. Не допускаються підказування і списування під час здачі СРС, проміжного контролю і фінального іспиту, копіювання вирішених завдань іншими особами, складання іспиту за іншого студента.

За консультаціями щодо виконання самостійних робіт (СРС), їх здачею і захистом, а також за додатковою інформацією з пройденого матеріалу і всіма іншими питаннями з курсу, який викладається звертайтеся до викладача в період його робочих годин.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА, ПЕРІОДИЧНІ ВИДАННЯ, ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ

Нормативні та правові акти:

1. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: Державні будівельні норми України ДБН 360-92 від 17.04.1992 № 44. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>

2. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів: Державні будівельні норми України ДБН 6.1.-1-93 від 27.10.93 № 183. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
3. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: Закон України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
5. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
6. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
7. Про містобудівний кадастр : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 Про порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастром: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 556. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
8. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
9. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146>.
10. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12>.
11. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
12. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
13. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=161-14>.
14. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
15. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
16. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
17. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
18. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>

Базова література:

1. Ступень Р.М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. К.: ДКС-Центр, 2018. 304 с.
2. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Матвійчик О.В., Рачинський О.С. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування. К.: МВЦ «Медінформ», 2011. 259 с.
3. Формування ринку землі в Україні / за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. К.: Урожай, 2002. 280 с.: іл.
4. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. К.: Урожай, 2004. 136 с.
5. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: навчальний посібник. К.: Мета, 2002. 208 с.
6. Паламарчук Л.В. Розвиток права власності на землю в Україні. К.: МВЦ «Медінформ», 2012. 222 с.

7. Паламарчук Л.В. Іпотека землі: історичний досвід та проблеми сучасності. К.: МВЦ «Медінформ», 2012. 182 с.

8. Паламарчук Л.В. Ринок землі та нерухомості в Україні. К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. 365 с.

Методичні рекомендації

1. Ступень Р.М. Методичні рекомендації до виконання практичних робіт з дисципліни «Ринкові земельні відносини» для всіх ліцензованих спеціальностей ОС «Бакалавр» ЛНАУ 2021 р.

Допоміжна література:

2. Корецький А.В. Право власності, користування та оренди землі: лекції. Х.: Харківський держ. аграрний ун-т ім. В.В. Докучаєва, 1999. 44 с.

3. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. К.: “Падко” США, 1995. 181 с.

4. Носік В.В. Практичний посібник з проведення земельного аукціону. К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні, 2003. 56 с.

Інформаційні ресурси:

1. Державна науково-технічна бібліотека України. URL: http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm

2. Інформаційно-аналітичний портал «Український земельний ринок». URL: <http://www.land-ukraine.com/>.