

**МІНІСТЕРСТВО ЗАХИСТУ ДОВКІЛЛЯ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ
УКРАЇНИ**

**ДЕРЖАВНА ЕКОЛОГІЧНА АКАДЕМІЯ
ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ ТА УПРАВЛІННЯ**

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Перший проректор


_____ Фінін
« 20 » _____ 2020 р.



**НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ЕКОНОМІКА ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ**

Підготування магістрів
у галузі знань 19 – архітектура і будівництво
спеціальності – 193 – геодезія та землеустрій

Київ-2020

Навчальна програма навчальної дисципліни «Економіка земельного ринку» для здобувачів вищої освіти на другому (магістерському) рівні за спеціальністю 193 – геодезія та землеустрій / освітньо-професійною програмою «Землеустрій та адміністрування землекористування».

Розробники: Ющенко Л.П., к.с.-г.н., доц., Галушкіна Т.П., д.е.н.




Програму рекомендовано на засіданні кафедри екологічного моніторингу, геоінформаційних та аерокосмічних технологій

Протокол № 9 від 20.07. 2020 р.

Завідувач кафедри  Шевченко Р.Ю.

ПОГОДЖЕНО

Директор ННІ економіки та екології природокористування

« 20 » 07 2020 р.  О.А. Улицький

Схвалено на засіданні Вченої ради Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління (Протокол 4-20 від 27.10.2020 р.).

1. Опис навчальної дисципліни

1.1. Метою викладання навчальної дисципліни «**Економіка земельного ринку**» є отримання студентами знань про поняття та сутність земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування, і як регулятора особливої категорії суспільних відносин (земельних відносин), організації управлінської діяльності із ринкової оцінки земельних ділянок та моніторингу її результатів, здійснення ринкових угод та трансакцій в процесі обігу земельних ділянок.

1.2. Основні завдання вивчення дисципліни «Економіка земельного ринку» такі:

- > вивчення особливостей земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування;
- > встановлення закономірностей розвитку земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування, його поняття, принципів, завдання, функцій та сутності на різних ієрархічних рівнях;
- > визначення місця і ролі **законодавчо-нормативного забезпечення та інфраструктури земельного ринку**;
- > вивчення форм, методів та методичних основ організації управлінської діяльності із ринкової оцінки земельних ділянок та моніторингу її результатів, здійснення ринкових угод та трансакцій в процесі обігу земельних ділянок;
- > вивчення особливостей соціально-екологічних аспектів земельного ринку як механізм управління капіталізацією та ростом економіки землекористування та їх інструментів їх регулювання;
- набуття навиків проектування та моделювання організаційних систем земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування.

1.3. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

знати:

- > особливості функціонування земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування, його поняття, принципи, завдання, функції та сутність на різних ієрархічних рівнях;
- > зміст і напрямки розвитку земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування;
- > закономірності розвитку систем ринкової оцінки земельних ділянок, здійснення ринкових угод, та трансакцій, їх позитивні і негативні тенденції;
- > правові, економічні, організаційно-адміністративні та землевпорядні інструменти регулювання земельного ринку;
- методи проектування та моделювання організаційних систем земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування.

вміти:

- ✚ здійснювати аналіз і дати оцінку соціально-економічній сутності і якісному змісту функціонування земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування;
- ✚ встановити тенденції розвитку земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування на території України, в регіонах та на територіях територіальних громад і підприємствах;
- ✚ використовувати набуті знання з оцінки земельних ділянок та прав на них, сільськогосподарських земельно-майнових комплексів, здійснення ринкових угод, та трансакцій при виявленні позитивних і негативних тенденцій на земельному ринку;
- ✚ використовувати правові, економічні, організаційно-адміністративні та землевпорядні інструменти регулювання земельного ринку;
- ✚ використовувати методи проектування та моделювання організаційних систем земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування.

2. Програма навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1.

Теоретико-організаційні основи запровадження ринку земель в Україні

Тема 1. Поняття та сутність земельних ділянок і землекористування в Україні як товару у ринковій економіці

Завдання, предмет, об'єкт дисципліни. Теорія та методологія економічних відносин у сфері ринкових земельних відносин.

Земельні ділянки і їх поліпшення (землекористування) як об'єкт нерухомого майна. Земельні ділянки (їх сукупність як земельно-майновий комплекс та як землекористування фізичних і юридичних осіб) як фізичний, економіко-правовий і еколого-соціальний комплекс земельних відносин. Поняття земельної ділянки (сукупності земельних ділянок як землекористування) як товару в ринковій економіці. Взаємозв'язок споживчих та інвестиційних властивостей земельної ділянки (землекористування як земельно-майнового комплексу) як товару. Загальні потреби, що задовольняються земельним товаром. Якісні і кількісні характеристики земельних ділянок як об'єктів власності і товару. Природні умови розміщення землекористування як нерухомості. Відмінності в споживчих властивостях земельних ділянок та землекористувань. Класифікація земель та землекористування.

Тема 2. . Оцінка передумов формування ринку земель та визначення понятійного базису

Особливості землі як економічного ресурсу в суспільних відносинах. Вплив об'єктивних економічних законів на земельний ринок. Власність на

землю та земельна рента - базова основа функціонування земельного ринку. Поняття земельного ринку. Функції земельного ринку. Об'єкти та суб'єкти земельного ринку. Система земельного ринку. Основні фактори формування попиту на земельні ділянки та землекористування. Види земельного ринку. Поняття земельного ринку як механізму управління капіталізацією та ростом економіки землекористування. Земельний ринок як соціально-економічний інститут. Попит і пропозиція. Механізм формування рівноважної ціни на об'єкти земельного ринку. Зміна цін на об'єкти земельного ринку при різних співвідношеннях попиту і пропозиції. Поняття і види земельної ренти. Механізм формування земельної ренти.

Тема 3. Особливості формування земельного ринку в Україні.

Об'єкти земельних відносин та земельного ринку. Учасники земельних відносин та земельного ринку. Склад земель в Україні і віднесення їх до категорій, особливості розподілу та переведення земель із однієї категорії в іншу. Проблеми ринку земельних ділянок в Україні. Зарубіжний досвід регулювання земельного ринку і земельних відносин і можливість його застосування в Україні. Сутність, особливості й структура земельних ринків. Ринок придбання земельних ділянок у власність. Ринок оренди землі. Ринок іпотеки земельних ділянок. Ціноутворення на земельному ринку.

Змістовий модуль 2.

Законодавчо-нормативне забезпечення земельного ринку.

Тема 4. Правові засади земельного ринку.

Основні принципи державної політики у сфері земельного ринку. Аналіз законодавчої бази в сфері земельних ринкових відносин. Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закони України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", "Про землеустрій", "Про державний земельний кадастр", "Про оцінку земель", "Про охорону земель", « Про ринок землі», "Про захист економічної конкуренції та інших нормативно-правових актів. Значення і роль ринку земель з врахуванням євроінтеграційних прагнень України.

Організаційно-економічні важелі реалізації ринку земель.

Тема 5. Законодавче регулювання ринку землі

Законодавчо-нормативне забезпечення формування (організації) територій (масивів) типів сільськогосподарського землекористування. Законодавчо-нормативне забезпечення обміну земельними ділянками. Законодавчо-нормативне забезпечення землевпорядно-правових дій щодо формування землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств. Законодавчо-нормативне забезпечення купівлі-продажу ділянок обмежених умовами, купівлі-продажу частини земельної

ділянки, прав і обов'язків продавця і покупця, особливостей дарування, переважного права щодо придбання, яке базується на передачі права користування або права сервітуту, переважного права на засадах іпотеки; інших положень переважного права. Законодавчо-нормативне забезпечення відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими господарствами щодо здійснення земельних поліпшень обігу об'єктів земельного ринку. Організаційна інфраструктура земельного ринку: органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування; органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування з питань земельних ресурсів; сільські товариства з регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; установи нотаріату; спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів; земельні іпотечні банки та інші фінансові установи; консалтингові і ріелторські підприємства та організації; маркетингові організації та спеціалісти із земельного менеджменту; юридичні та фізичні особи, що здійснюють землеустрій; суб'єкти оцінної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земель; інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок та прав на них, про ринкову вартість земельних ділянок та прав на них; інші суб'єкти підприємницької діяльності, які діють на ринку земель, визначені законом. Методичне забезпечення проведення земельних конкурсів

Змістовий модуль 3. Інфраструктура ринку землі

Тема 6. Економічна сутність інфраструктури земельного ринку.

Функціональне призначення інфраструктури земельного ринку. Функціональна інфраструктура земельного ринку: - система територіального планування розвитку землекористування та землеустрою; - система вивчення попиту і пропозицій; - система оцінки вартості, здійснення моніторингу та формування рівноважної ціни на об'єкти земельного ринку; - система підготовки та заключення угод, оптимізації трансакційних витрат; - система гарантування безпеки ринкового обігу об'єктів земельного ринку. Організаційна інфраструктура земельного ринку: органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування; органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування з питань земельних ресурсів; сільські товариства з регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; установи нотаріату; спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів; земельні іпотечні банки та інші фінансові установи; консалтингові і ріелторські підприємства та організації; маркетингові організації та спеціалісти із земельного менеджменту; юридичні та фізичні особи, що здійснюють землеустрій; суб'єкти оцінної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земель; інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок та прав на них, про ринкову вартість земельних ділянок та прав на них; інші суб'єкти підприємницької діяльності, які діють на ринку земель, визначені законом. Методичне забезпечення проведення земельних конкурсів

Тема 7. Законодавчо-нормативне забезпечення створення та функціонування земельного банку

Поняття державного земельного банку. Мета та принципи діяльності Державного земельного банку. Функції Державного земельного банку. Порядок здійснення ліквідації та реорганізації

Змістовий модуль 4.

Функціональні складові земельного ринку: землеустрій при підготовці об'єктів, ринкова та неринкова оцінка їх вартості, ринкові угоди, трансакційні витрати.

Тема 8. Землеустрій при підготовці об'єктів земельного ринку для задоволення попиту.

Особливості територіального планування розвитку землекористування та землеустрою при формуванні пропозицій щодо об'єктів на земельний ринок. Особливості формування, поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельних ділянок для задоволення попиту на них, в тому числі земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Особливості формування обмежень у використанні земель, земельних сервітутів, землевпорядних та містобудівних регламентів при підготовці земельних ділянок та землекористувань на земельний ринок.

Тема 9. Організація системи попиту та пропозицій на земельному ринку.

Основні засади прогнозування ринку земельних ділянок та прав на них, землекористувань, розвитку менеджменту та маркетингу на земельному ринку. Складові система вивчення попиту та пропозицій, менеджменту та маркетингу на земельному ринку: а) створення загальнодержавного, регіональних та місцевих банків даних попиту та пропозицій на земельному ринку; б) визначення та щорічного затвердження регіональних та місцевих переліків земельних ділянок державної та комунальної власності для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджетів від їх приватизації; в) сприяння створенню маркетингових фірм з обслуговування ринку земель, підготовка спеціалістів з земельного менеджменту; г) періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки; г) запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів розвитку та облаштування територій..

Тема 10. Ринкова та неринкова оцінка вартості об'єктів земельного ринку, ринкові угоди та трансакційні витрати

Поняття та сутність ринкової та неринкової оцінки вартості об'єктів земельного ринку, ринкових угод та трансакційних витрат. Види ринкової та неринкової оцінки вартості об'єктів земельного ринку, ринкових угод та трансакційних витрат. Фактори, що впливають на ринкову та неринкову оцінку вартості об'єктів земельного ринку, якість ринкових угод та величину трансакційних витрат. Особливості оцінки сільськогосподарських

земельномайнових комплексів як об'єктів земельного ринку. Особливості оцінки вартості права оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як об'єктів земельно-іпотечного ринку.

Змістовий модуль 5.

Особливості обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Тема 11. Сутність, особливості й структура ринків земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Мета, завдання та принципи обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Ринок права оренди земельних ділянок й ринок придбання земельних ділянок у власність. Особливості ринку іпотеки земельних ділянок власників земельних часток (паїв), його функціональна структура. Особливості ринку права оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв), його функціональна структура. Особливості ринку придбання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), його функціональна структура. Особливості ринку іпотеки земельних ділянок власників земельних часток (паїв), його функціональна структура.

Тема 12. Формування ринку обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Оптимізація сільськогосподарського землекористування, його капіталізація та ріст економіки землекористування. Основні цілі регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Особливості правового, землевпорядного та економічного регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Особливості створення банку даних попиту та пропозицій на земельному ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Визначення та щорічне оприлюднення переліків земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для їх можливого або передачі в оренду. Державне сприяння створенню сільських товариств з обслуговування обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), підготовка спеціалістів з земельного менеджменту. Створення системи періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки власників земельних часток (паїв).

3. Порядок перерахунку рейтингових показників нормованої 100-бальної шкали оцінювання в національну шкалу та шкалу ECTS

Шкала оцінювання студентів

За шкалою академії	За національною шкалою		За шкалою ECTS
90 – 100	Відмінно	Зараховано	A (відмінно)
85 – 89	Добре		B (дуже добре)
75-84			C (добре)
70-74	Задовільно		D (задовільно)
60-69		E (достатньо)	
35-59	Незадовільно	Не зараховано	FX (незадовільно - з можливістю повторного складання)
1-34			F (неприйнятно – з обов'язковим повторним курсом)

Мінімальний пороговий рівень оцінки за роботу протягом навчального періоду (допуск до іспиту) складає 30 балів. У разі отримання оцінки «неприйнятно» (нижче 30 балів) здобувач зобов'язаний повторно вивчити дисципліну. У разі отримання оцінки «незадовільно» здобувач має право на два перескладання: викладачеві та комісії. При цьому максимальна підсумкова оцінка після перескладання може бути лише «достатньо». Замість перескладання комісії здобувач може обрати повторне вивчення дисципліни.

4 Рекомендована література

Базова

1. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами) – К. : ВВР, 2002, № 3-4. – с. 27.
2. Закон України "Про державний земельний кадастр" від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами) – К. : ВВР, 2012, № 8. – с. 61.
3. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами) – К. : ВВР, 2003, № 36. – с. 282.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року N 1378-IV (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 15, ст.229)
4. Проект закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Електронний ресурс: <http://land.gov.ua/info/proekt-zakon-ukrainy-pro-obih-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia/> .
5. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Р.А. Конспект лекцій. Економіка

земельного ринку. 2017.

4. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні. Монографія. К.: НУБіП. 2011.

5. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. – Львів: СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

6. **Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А.** Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: [монографія] / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Н.А. Третяк; під заг. ред. А.М. Третяка. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 522 с.

Додаткова

1. Третяк А.М., Дорош Й.М., Дорош О.С., Стецюк М.П. За аг. ред. А.М. Третяка. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика. К.: ЗАТ «ВІПОЛ», 2012.

2. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Матвійчук О.В., Рачинський О.С. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування. – К.: МВЦ «Медінформ», 2011. – 259 с.