

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Кафедра земельного кадастру



“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Декан факультету

СВСІЮКОВ Т.О.

2024 р.

“21” травня

“СХВАЛЕНО”

на засіданні кафедри

земельного кадастру

Протокол № 9 від “21” 05 2024 р.

в.о. Завідувач кафедри земельного кадастру

ММВ МЕДИНСЬКА Н.В.

“РОЗГЛЯНУТО”

Гарант ОП “Геодезія та землеустрій” (магістр)

МАРТИН А.Г.

**РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ

Галузь знань 19- Архітектура та будівництво

Спеціальність 193 – Геодезія та землеустрій

Освітня програма Геодезія та землеустрій

Факультет (ННІ) землевпорядний

Розробники: проф. кафедри земельного кадастру, д.с.н., проф. Новаковська І.О.
(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2024 р.

Опис навчальної дисципліни
РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ

(назва)

Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній ступінь		
Освітній ступінь	магістр	
Спеціальність	193- Геодезія та землеустрій	
Освітня програма	Геодезія та землеустрій	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	обов'язкова	
Загальна кількість годин	120	
Кількість кредитів ECTS	4	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (за наявності)	-	
Форма контролю	залік	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	Денна форма здобуття вищої освіти	Заочна форма здобуття вищої освіти
Курс (рік підготовки)	1	1
Семестр	2	2
Лекційні заняття	15 год.	4 год.
Практичні, семінарські заняття	15 год.	8 год.
Лабораторні заняття	-	-
Самостійна робота	90 год.	108 год.
Кількість тижневих аудиторних годин для денної форми здобуття вищої освіти	2 год.	-

1. Мета, завдання, компетентності та програмні результати навчальної дисципліни

Метою вивчення дисципліни «Регулювання ринку земель та нерухомості» є формування у здобувачів вищої освіти розуміння принципів та механізмів, за допомогою яких здійснюється державне регулювання ринку земель та нерухомості в контексті забезпечення ефективного використання територій, збалансованого розвитку суспільства та захисту прав власності.

Завданнями вивчення дисципліни є засвоєння здобувачами вищої освіти основних принципів та підходів регулювання ринку земель та нерухомості, механізмів державного контролю та регулювання у галузі земельних відносин та нерухомості; дослідження впливу земельної політики на економічний, соціальний та екологічний розвиток суспільства та порівняння такого впливу з досвідом європейських країн; формування навичок прийняття ефективних рішень щодо розв'язання завдань прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру, аналізувати альтернативи, а також в побудові прогнозів, оцінюванні ризиків, зокрема в умовах неповної та/або суперечливої інформації та неоднозначних вимог.

Набуття компетентностей:

інтегральна компетентність (ІК): здатність розв'язувати задачі прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру в сфері геодезії та землеустрою.

загальні компетентності (ЗК):

ЗК04. Здатність генерувати нові ідеї (креативність).

ЗК05. Здатність до адаптації та дії в новій ситуації.

ЗК06. Прагнення до збереження навколишнього середовища.

спеціальні (фахові) компетентності (СК):

СК02. Здатність критично осмислювати сучасні проблеми і перспективні напрями розвитку геодезії та землеустрою та суміжних галузей знань.

СК03. Здатність ефективно застосовувати теорії, принципи та технології математики, природничих, технічних, соціальних, економічних наук при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК04. Здатність здійснювати пошук необхідної інформації, обирати і застосовувати сучасні методи обробки, аналізу, оцінювання та оприлюднення даних, зокрема геопросторових, та метаданих при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК05. Здатність обґрунтовувати і оцінювати методи обстежень, вишукувань, випробувань, діагностики, моніторингу об'єктів геодезії та землеустрою.

СК06. Здатність розробляти і реалізовувати проекти у сфері геодезії та землеустрою, а також дотичних до неї міждисциплінарних напрямів із урахуванням технічних, економічних, соціальних, правових та екологічних аспектів.

Програмні результати навчання (ПРН):

РН03. Приймати ефективні рішення щодо розв'язання завдань прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру у сфері геодезії та землеустрою, аналізувати альтернативи, будувати прогнози, оцінювати ризики, зокрема в умовах неповної та/або суперечливої інформації та неоднозначних вимог.

РН06. Співпрацювати із замовниками та виконавцями робіт та послуг, готувати тендерні пропозиції в сфері геодезії та землеустрою, укладати відповідні договори

РН08. Розробляти і керувати проєктами з урахуванням технологічних умов та вимог щодо управління виробництвом у сфері геодезії та землеустрою та з дотичних міждисциплінарних напрямів, з урахуванням економічних, соціальних, екологічних і правових аспектів; готувати технічні завдання, заявки на фінансування проєктів, здійснювати планування робіт, планувати ресурси і керувати ними.

РН09. Розробляти і впроваджувати заходи з оперативного та перспективного управління, прогнозування і планування геодезичного, картографічного та землевпорядного виробництва з урахуванням наявних ресурсів та часових обмежень.

РН11. Виконувати комплексний аналіз і оцінювання стану об'єктів геодезії та землеустрою і оцінювати наслідки від запровадження практичних заходів.

1. Програма та структура навчальної дисципліни для:

- повного терміну денної (заочної) форми здобуття вищої освіти;
- скороченого терміну денної (заочної) форми здобуття вищої освіти.

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин													
	денна форма							заочна форма						
	тижн і	усьог о	у тому числі					усьог о	у тому числі					
			л	п	ла б	ін д	с.р .		л	п	ла б	ін д	с.р .	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Змістовий модуль 1. Нерухомість: класифікація, ринок та управління														
Тема 1. Класифікація нерухомості, як об'єкта ринкових відносин	1-2	14	2	2			10	16	2	2				12
Тема 2. Роль та значення ринку нерухомості ринкової економіці	3-4	14	2	2			10	12						12
Тема 3. Особливості управління об'єктами нерухомості	5-6	14	2	2			10	14		2				12
Тема 4. Повноваження власника в управлінні нерухомим майном	7	9	-	1			8	12						12
Разом за змістовим модулем 1		51	6	7			38	54	2	4				48
Змістовий модуль 2. Нерухомість та земельні транзакції: державне регулювання та маркетингові підходи														
Тема 5. Етапи проведення правочинів з землею та нерухомістю	8-9	16	2	2			12	17	2					15

Тема 6. Маркетингове забезпечення транзакцій нерухомістю з	10-11	16	2	2			12	17		2		15
Тема 7. Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС	12-13	16	2	2			12	17		2		15
Тема 8. Державне регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС	14-15	21	3	2			16	15		-		15
Разом за змістовим модулем 2		69	9	8			52	66	2	4		60
Усього годин		120	15	15			90	120	4	8		108
Курсовий проект (робота) з _____ (якщо є в робочому навчальному плані)			-	-	-		-		-	-	-	-
Усього годин		120	15	15			90	120	4	8		108

2. Теми лабораторних (практичних, семінарських) занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Визначення характеристик нерухомості та їх класифікація	2
2	Прикладний аналіз ринку нерухомості в місті/регіоні	2
3	Організаційно-економічні механізми управління об'єктами нерухомості	3
4	Аналіз впливу інфраструктури на розвиток ринку нерухомості	2
5	Порівняльний аналіз ринків нерухомості в різних країнах	2
6	Оцінка ризиків в інвестиціях в нерухомість. Особливі ризики воєнного стану	2
7	Вплив демографічних змін на ринок нерухомості	2

3. Теми самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Законодавство про регулювання ринку земель та нерухомості: основні аспекти	2
2	Механізми регулювання цін на ринку нерухомості: переваги та недоліки	2
3	Інвестиції у нерухомість: фінансові та правові аспекти	2

4	Ринок оренди нерухомості: договірні відносини та права сторін	2
5	Європейський досвід регулювання ринку земель та нерухомості: аналіз моделей та підходів	2
6	Екологічні аспекти функціонування регулювання ринку земель та нерухомості: вплив екологічних умов	2
7	Оподаткування транзакцій із земельними ділянками та іншою нерухомістю	2

4. Засоби діагностики результатів навчання:

- залік;
- модульні тести;
- реферати;
- захист практичних робіт;
- інші види.

5. Методи навчання:

- словесний метод (лекція, дискусія);
- практичний метод (практичні заняття);
- наочний метод (метод ілюстрацій, метод демонстрацій);
- робота з навчально-методичною літературою (конспектування, тезування, анотування, складання реферату);
- відеометод (дистанційні, мультимедійні, веб-орієнтовані тощо);
- самостійна робота (виконання завдань);
- індивідуальна науково-дослідна робота здобувачів вищої освіти.
- інші види.

6. Методи оцінювання.

- залік;
- усне або письмове опитування;
- модульне тестування;
- командні проекти;
- реферати, есе;
- захист практичних робіт;
- презентації та виступи на наукових заходах
- інші види.

7. Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти. Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національні оцінки згідно з табл. 1 чинного «Положення про екзамен та заліки у НУБіП України»

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка національна та результати складання	
	екзаменів	заліків
90-100	відмінно	зараховано
74-89	добре	
60-73	задовільно	
0-59	незадовільно	не зараховано

Для визначення рейтингу здобувача вищої освіти із засвоєння дисципліни $R_{\text{дис}}$ (до 100 балів) одержаний рейтинг з атестації (до 30 балів) додається до рейтингу здобувача вищої освіти з навчальної роботи $R_{\text{НР}}$ (до 70 балів): $R_{\text{дис}} = R_{\text{НР}} + R_{\text{ат}}$.

8. Навчально-методичне забезпечення

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України eLearn - <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=2888>)

9. Рекомендовані джерела інформації

1. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Славін І.В., Скрипник Л.Р. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. посібник. К.: НАУ, 2021. 224 с.
2. Новаковська І.О. Ринок землі та нерухомості: електронний курс. НУБіП України. Протокол Метод. Ради НУБіП України протокол №3 від 28.09.2023 р
3. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Іщенко Н. Ф. Проблемні питання розвитку земельних відносин в Україні та шляхи їх подолання. Проблеми системного підходу в економіці. 2021.
4. № 5 (85). сс 34-39.URL: DOI: 10.32782/2520-2200/2021-5-6
5. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Іщенко Н. Ф. Впровадження ринку землі: актуальні питання та перспективи розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель № 3 (2021). сс.14-22. URL: DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.02>)
6. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М.П. Інвестиційні можливості на ринку нерухомості в контексті глобальних тенденцій. Наукові інновації та передові технології» (Серія «Економіка») № 7(21) 2023. сс.130-142 (DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7\(21\)](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7(21)))
7. Новаковська І., Іщенко Н., Ковальчук Є., Скрипник Л. Інвестиційна діяльність територіальних громад в контексті сучасних земельних відносин. Київський екон. Наук. журнал. № 4, 2024. сс 164-171. DOI 10.32782/2786-765X/2024-4-23
8. Лазарева О. В. Ведення земельного бізнесу. Практикум для студентів спеціальності 193 Геодезія та землеустрій галузі знань: 19 «Архітектура та будівництво»: методичні рекомендації / О. В. Лазарева. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2021. 68 с. (Методична серія ; вип. 344).
9. Майбутнє регулювання ринку страхування в Україні. НБУ. 2020. 28 с. URL: [страхуваннWhite_paper_insurance_2020.pdf](#)
10. Anatolii Poltavets, Bohdan Hnatkivskyi, Olena Havrylchenko (2022). Managing change in land resource use: the european experience . Baltic Journal of Economic Studies. Vol. 8 No. 5. URL: DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-158-164>
11. New Real Estate Trends®: Europe 2023. URL: [Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report.pdf](#)
12. UNECE (2021). Sharing economy and its effects on housing markets. REM-UNECE reports, Geneva.64. URL: [ECE HBP 216_Sharing Economy_E_web.pdf](#)
13. Tideman Nicolaus T. (2020)Land Taxation and Efficient Land Speculation. URL: www.wealthandwant.com.

Інформаційні ресурси

14. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009.http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm
15. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
16. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
17. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від

19.06.2003 р. № 980-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

18. Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 5.09. 2012 р. № 824// Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/824-2012%D0%BF#Text>

19. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису): Постанова Кабінету Міністрів України від 22.09. 2021 р. № 1013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>

20. Інструкція із створення та проведення земельних аукціонів / URL: <https://smarttender.biz/akademiya/instruktsiyi-po-auktsionam-prozorro-prodazhi/view/instruktsiya-iz-stvorenniya-ta-provedennya-zemelnih-auktsioniv/>

21. Інформаційно-аналітичний портал «Український земельний ринок» (2023) <http://www.land-ukraine.com/>.

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>

23. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>

24. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>

25. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

26. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

27. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

28. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>