



**Лектор навчальної
дисципліни**
**Контактна інформація
лектора (e-mail)**
**URL ЕНК на
навчальному порталі
НУБіП України**

СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ **«Регулювання ринку земель та нерухомості»**

Ступінь вищої освіти - Магістр

Спеціальність «193 – Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Рік навчання 2024-2025, семестр 2

Форма здобуття вищої освіти денна, заочна

Кількість кредитів ЄКТС 4

Мова викладання українська

д.е.н., професор кафедри земельного кадастру НУБіП України

Новаковська Ірина Олексіївна

novakovska@nubip.edu.ua

<https://elearn.nubip.edu.ua/enrol/index.php?id=2888>

ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

(до 1000 друкованих знаків)

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, аналізувати досвід країн ЄС; 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): здатність генерувати нові ідеї (креативність), здатність до адаптації та дії в новій ситуації, прагнення до збереження навколишнього середовища.

спеціальні (фахові) компетентності (СК): здатність критично осмислювати сучасні проблеми і перспективні напрями розвитку геодезії та землеустрою та суміжних галузей знань, здатність ефективно застосовувати теорії, принципи та технології математики, природничих, технічних, соціальних, економічних наук при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою, 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, здатність обґрунтовувати і оцінювати методи обстежень, вишукувань, випробувань, діагностики, моніторингу об'єктів геодезії та землеустрою, 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): 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; співпрацювати із замовниками та виконавцями робіт та послуг, готувати тендерні пропозиції в сфері геодезії та землеустрою, укладати відповідні договори; 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; розробляти і впроваджувати заходи з оперативного та перспективного управління, прогнозування і планування геодезичного, картографічного та землепорядного виробництва з урахуванням наявних ресурсів та часових обмежень; виконувати комплексний аналіз і оцінювання стану об’єктів геодезії та землеустрою і оцінювати наслідки від запровадження практичних заходів.

СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Тема	Години (лекції/ практичні)	Результати навчання	Завдання	Оціню- вання
Модуль 1. Нерухомість: класифікація, ринок та управління				
Тема 1. Класифікація нерухомості, як об’єкта ринкових відносин	2/2	Володіти визначенням понять «нерухомість», «нерухоме майно» та «нерухома річ». Знати правову сутність нерухомості; систему класифікацій об’єктів нерухомості.	Виконання та захист практичної роботи	20
Тема 2. Роль та значення ринку нерухомості ринковій економіці	2/2	Знати місце і значення ринку нерухомості у національному господарстві України; суть ринку нерухомості; його види, структурний склад та сегментацію.	Виконання та захист практичної роботи	20
Тема 3. Особливості управління об’єктами нерухомості	2/2	Володіти поняттями в сфері управління нерухомим майном. Знати суть брокерської діяльності на ринку нерухомості, девелопменту об’єктів неру- хомості; зміст та основні напрямки ріелторської діяльності. Вміти визначати повноваження власника в управлінні нерухомим майном	Виконання та захист практичної і самостійної роботи	20/20
Тема 4. Повноваження власника в управлінні нерухомим майном	-/1			
Модуль 2. Нерухомість та земельні транзакції: державне регулювання та маркетингові підходи				
Тема 5. Етапи проведення правочинів з землею та	2/2	Знати поняття «земельні торги», «аукціон», «конкурс», «тендер». Розрізняти види аукціонів. Знати порядок	Виконання та захист практичної роботи	15

нерухомістю		проведення земельних торгів, формування земельного лоту, вимоги до ліцитаторів. Знати порядок підготовки об'єкта до продажу та схеми розрахунків.		
Тема 6. Маркетингове забезпечення транзакцій з нерухомістю	2/2	Знати види транзакцій з нерухомістю; маркетингові інструменти ринку нерухомості. Вміти обґрунтовувати ринкові можливості та ризики. Знати принципи формування цін на нерухомість та оподаткування. Знати суть іпотеки та особливості страхування майна та землі. Визначати роль реклами на ринку нерухомості та використання електронних торговельних систем.	Виконання та захист практичної роботи	15
Тема 7. Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС	2/2	Знати суть інфраструктури ринку та складові його елементи. Вміти визначити основні завдання щодо формування інфраструктури ринку землі та нерухомості, застосовувати досвід країн ЄС.	Виконання та захист практичної роботи	15
Тема 8. Державне регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС	2/2	Знати систему державного регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС. Володіти питаннями державного контролю на ринку земель.	Виконання та захист практичної і самостійної роботи	15/20
Всього за семестр				70
Залік				30
Всього за курс				100

ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Політика щодо дедлайнів та перескладання:	Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку. Перескладання модулів відбувається із дозволу лектора за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
Політика щодо академічної доброчесності:	Списування під час контрольних робіт та заліку заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Реферати повинні мати коректні текстові посилання на використану літературу
Політика щодо відвідування:	Відвідування занять є обов'язковим. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись індивідуально (в он-лайн формі за погодженням із деканом факультету)

ШКАЛА ОЦІНЮВАННЯ ЗНАНЬ СТУДЕНТІВ

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

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 №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. № 5 (85). сс 34-39. URL: DOI: 10.32782/2520-2200/2021-5-6
4. 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>
5. 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)))
6. 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
7. 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).
8. Майбутнє регулювання ринку страхування в Україні. НБУ. 2020. 28 с. URL:

- страхуванняWhite_paper_insurance_2020.pdf
9. 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>
 10. New Real Estate Trends®: Europe 2023. URL: Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report.pdf
 11. UNECE (2021). Sharing economy and its effects on housing markets. REM- UNECE reports, Geneva.64. URL: [ECE HBP 216_Sharing Economy_E_web.pdf](https://www.un.org/development/desa/pubs/2021/04/ece-hbp-216-sharing-economy-e-web.pdf)
 12. Tideman Nicolaus T. (2020) Land Taxation and Efficient Land Speculation. URL: www.wealthandwant.com.

Інформаційні ресурси

13. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009.http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm
14. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
15. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI-BP. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
16. 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>
17. 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>
18. 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>
19. Інструкція із створення та проведення земельних аукціонів / URL: <https://smarttender.biz/akademiya/instruktsiyi-po-auksionam-prozorro-prodazhi/view/instruktsiya-iz-stvorenniya-ta-provedennya-zemelnih-auksioniv/>
20. Інформаційно-аналітичний портал «Український земельний ринок» (2023) <http://www.land-ukraine.com/>.
21. 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>
22. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>
23. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
24. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
25. 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>
26. 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>
27. 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>