

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖЕНО
Факультет (ННІ) землевпорядкування
(назва)
“15” травня 2025 р.

**РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ**

Галузь знань G18 – Геодезія та землеустрій
Спеціальність Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Факультет (ННІ) землевпорядний
Розробники: Новаковська І.О., проф. кафедри, д.е.н., проф.
(посада, науковий ступінь, вчене звання)

Київ – 2025 р.

Опис навчальної дисципліни. Ринок земель та нерухомості посідає центральне місце в економічній системі будь-якої держави. Він не лише забезпечує основу для господарської діяльності, а й є важливим джерелом інвестицій, формує просторову структуру населених пунктів, впливає на якість життя громадян та розвиток територій. Дисципліна «Регулювання ринку земель та нерухомості» охоплює вивчення механізмів, інструментів і принципів, які визначають функціонування цього ринку в умовах ринкової економіки, адміністративного управління та правової системи.

В рамках дисципліни досліджуються ключові елементи інфраструктури ринку: земельні ділянки, об'єкти житлової та комерційної нерухомості, правовий статус землеволодіння, механізми оренди, купівлі-продажу, оцінки та реєстрації. Особливу увагу приділено регуляторним інструментам, які формуються на перетині економічної політики, просторового планування, екологічних вимог та соціальних факторів. Важливими темами є державне регулювання, податкові механізми, фінансові інструменти (іпотека, інвестиційні фонди, страхування), а також земельна реформа та модернізація кадастрових систем.

Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній ступінь		
Освітній ступінь	(магістр)	
Спеціальність	G18 – Геодезія та землеустрій	
Освітня програма	Геодезія та землеустрій	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	обов'язкова	
Загальна кількість годин	90	
Кількість кредитів ECTS	3	
Кількість змістових модулів	2	
Курсовий проект (робота) (за наявності)	-	
Форма контролю	залік	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм здобуття вищої освіти		
	Форма здобуття вищої освіти	
	денна	заочна
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	60 год.	78 год.
Кількість тижневих аудиторних годин для денної форми здобуття вищої освіти	2 год.	

1. Мета, 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.

Набуття компетентностей: ОК 6

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

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.

2. Програма та структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин												
	денна форма							заочна форма					
	тижні	усього	у тому числі					усього	у тому числі				
			л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	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	11	2	2			7	14	2	2			10
Тема 2. Роль та значення ринку нерухомості ринковій економіці	3-4	11	2	2			7	10					10
Тема 3. Особливості управління об'єктами нерухомості	5-6	11	2	2			7	12		2			10
Тема 4. Повноваження власника в управлінні нерухомим майном	7	8	-	1			7	8					8

Разом за змістовим модулем 1	41	6	7			28	44	2	4			38
Змістовий модуль 2. Нерухомість та земельні транзакції: державне регулювання та маркетингові підходи												
Тема 5. Етапи проведення правочинів з землею та нерухомістю	8-9	12	2	2		8	12	2				10
Тема 6. Маркетингове забезпечення транзакцій з нерухомістю	10-11	12	2	2		8	12		2			10
Тема 7. Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС	12-13	12	2	2		8	12		2			10
Тема 8. Державне регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС	14-15	13	3	2		8	10		-			10
Разом за змістовим модулем 2	49	9	8			32	46	2	4			40
Усього годин	90	15	15			60	90	4	8			78
Курсовий проект (робота) з _____ (якщо є в робочому навчальному плані)			-	-	-	-		-	-	-		-
Усього годин	120	15	15			90	120	4	8			108

3. Теми лекцій

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Класифікація нерухомості, як об'єкта ринкових відносин	2
2	Роль та значення ринку нерухомості ринковій економіці	2
3	Особливості управління об'єктами нерухомості	2
4	Етапи проведення правочинів з землею та нерухомістю	2
5	Маркетингове забезпечення транзакцій з нерухомістю	2
6	Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС	2
7	Державне регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС	2

4. 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	2
4	Повноваження власника в управлінні нерухомим майном	1
5	Аналіз впливу інфраструктури на розвиток ринку нерухомості	2
6	Порівняльний аналіз ринків нерухомості в різних країнах	2
7	Оцінка ризиків в інвестиціях в нерухомість. Особливі ризики воєнного стану	2
8	Вплив демографічних змін на ринок нерухомості	2

5. 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

6. Методи та засоби діагностики результатів навчання:

(вибрати необхідне чи доповнити)

- усне або письмове опитування;
- тестування;
- захист лабораторних/практичних робіт;
- захист рефератів.

7. Методи навчання *(вибрати необхідне чи доповнити):*

- проблемне навчання;
- практико-орієнтоване навчання;
- кейс-метод;
- перевернутий клас;
- навчання через дослідження;
- навчальні дискусії та дебати;
- командна робота.

8. Оцінювання результатів навчання.

Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національну оцінку згідно чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

8.1. Розподіл балів за видами навчальної діяльності

Вид навчальної діяльності	Результати навчання	Оцінювання
Модуль 1. Нерухомість: класифікація, ринок та управління		
Тема 1. Класифікація нерухомості, як об'єкта ринкових відносин Практична робота 1.	РН03, 06, 08,09, 11. У тому числі приймати ефективні рішення щодо розв'язання прикладних, дослідницьких та інноваційних завдань у сфері геодезії, землеустрою та управління нерухомістю; аналізувати альтернативні варіанти, формувати прогнози розвитку ринку нерухомості, оцінювати потенційні ризики за умов неповної або суперечливої інформації та неоднозначних правових вимог; здійснювати професійну взаємодію із замовниками та виконавцями робіт і послуг у сфері геодезії та управління нерухомістю; готувати тендерні пропозиції, укладати договори на виконання землепорядних та геоінформаційних робіт, з урахуванням особливостей ринку нерухомості; розробляти, обґрунтовувати та реалізовувати проекти в галузі геодезії, землеустрою й управління нерухомістю з урахуванням технологічних, соціально-економічних, екологічних та правових вимог; формувати технічні	15
Тема 2. Роль та значення ринку нерухомості ринковій економіці Практична робота 2.		15
Тема 3. Особливості управління об'єктами нерухомості. Практична робота 3.		15
Тема 4. Повноваження власника в управлінні нерухомим майном. Практична робота 4.		15

Самостійна робота 1.	завдання, заявки на фінансування, здійснювати ресурсне планування; визначати стратегії оперативного та довгострокового управління геодезичним, картографічним і землевпорядним виробництвом, формувати плани прогнозування і розвитку об'єктів нерухомості, враховуючи обмеження ресурсів та часу; виконувати комплексну оцінку стану об'єктів нерухомості як суб'єктів ринкових відносин, здійснювати аналіз ефективності впровадження практичних заходів з управління та регулювання прав власника, визначати вплив управлінських рішень на економіку об'єкта та ринок в цілому.	10
Модульна контрольна робота 1.		30
Всього за модулем 1		100
Модуль 2. Нерухомість та земельні транзакції: державне регулювання та маркетингові підходи		
Тема 5. Етапи проведення правочинів з землею та нерухомістю. Практична робота 5.	РН03, 06, 08,09, 11. У тому числі: визначати ключові етапи здійснення правочинів із землею та нерухомістю, аналізувати правову базу таких операцій, оцінювати ризики і наслідки при укладенні договорів купівлі-продажу, оренди та інших транзакцій, у тому числі з урахуванням судової практики; формувати маркетингові стратегії для підтримки транзакцій з нерухомістю; аналізувати ринкову кон'юнктуру, поведінку споживачів, рекламні інструменти та канали просування об'єктів нерухомості; здійснювати позиціонування об'єктів з урахуванням їх ринкової цінності; аналізувати особливості функціонування та розвитку інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС; оцінювати ефективність дій державних і приватних інституцій, які забезпечують обіг земель, включаючи кадастрові, реєстраційні, банківські та інвестиційні інституції; здійснювати порівняльний аналіз державного регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС; оцінювати інструменти політики щодо обмежень у земельному обігу, запобігання монополізації, захисту прав власників та сталого землекористування.	15
Тема 6. Маркетингове забезпечення транзакцій з нерухомістю. Практична робота 6.		15
Тема 7. Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні та країнах ЄС. Практична робота 7.		15
Самостійна робота 2.		5
Тема 7. Державне регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні та країнах ЄС. Практична робота 8.		15
Самостійна робота 3.		5
Модульна контрольна робота 2.		30
Всього за модулем 2		100
Навчальна робота	$(M1 + M2)/2 \cdot 0,7 \leq 70$	
Екзамен/залік	30	
Всього за курс	$(\text{Навчальна робота} + \text{екзамен}) \leq 100$	
Курсовий проект/робота (за наявності)		100

8.2. Шкала оцінювання знань здобувача вищої освіти

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка за національною системою (екзамени/заліки)
90-100	відмінно
74-89	добре
60-73	задовільно
0-59	незадовільно

8.3. 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 екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Курсові роботи, 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)

9. Навчально-методичне забезпечення:

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=2888>;
- конспекти лекцій та їх презентації (в електронному вигляді);
- підручники, навчальні посібники, практикуми;
- методичні матеріали щодо вивчення навчальної дисципліни для здобувачів вищої освіти денної та заочної форм здобуття вищої освіти.

10. 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. 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>

8. New Real Estate Trends®: Europe 2023. URL: [Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report.pdf](#)
9. UNECE (2021). Sharing economy and its effects on housing markets. REM- UNECE reports, Geneva.64. URL: [ECE HBP 216_Sharing Economy_E_web.pdf](#)

Інформаційні ресурси

10. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009. http://ntbu.ru/bs/un/054_on.htm
11. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
12. 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>
13. 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>
14. 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>
15. 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>
16. 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/>
17. Інформаційно-аналітичний портал «Український земельний ринок» (2023) <http://www.land-ukraine.com/>.
18. 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>
19. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15#Text>
20. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
21. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
22. 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>
23. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. URL: [tps://zakon.rada.gov.ua/laws/card/417-19](https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/417-19)
24. 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>