

**Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого**  
**Кафедра економічної теорії**

**СИЛАБУС**  
**навчальної дисципліни**  
**«РИНОК НЕРУХОМОСТІ»**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський) рівень  
Ступінь вищої освіти – бакалавр  
Галузь знань – 05 «Соціальні та поведінкові науки»  
Спеціальність – 051 «Економіка»  
Освітня програма / спеціалізація – «Бізнес-економіка»  
Статус дисципліни – за вибором студента

**Викладач – Гриценко Олена Аврамівна,**  
д.е.н., професорка, професорка кафедри  
економічної теорії

12 червня 2020 р.

Харків – 2020



### Дані про викладача

<b>Назва навчальної дисципліни</b>	<b>Ринок нерухомості</b>
<b>Вид навчальної дисципліни</b>	За вибором студента, належить до навчальних дисциплін загальної фахової підготовки.
<b>Викладач</b>	Гриценко Олена Аврамівна, д.е.н., професорка, професорка кафедри економічної теорії НЮУ імені Ярослава Мудрого.
<b>Контактний телефон</b>	+38 057 704 92 58
<b>E-mail</b>	grytsenkohelena@gmail.com, econom_theory@ukr.net
<b>Консультації</b>	Понеділок, середа, п'ятниця – 13-00 – 14-00, корпус НЮУ, вул. Динамівська, 4. ауд 502.
<b>Онлайн консультації у Facebook:</b>	Business Economics. Актуальна освіта в НЮУ імені Ярослава Мудрого: <a href="https://www.facebook.com/groups/701530796898235/">https://www.facebook.com/groups/701530796898235/</a> ; Нові економічні та управлінські спеціальності НЮУ імені Ярослава Мудрого: <a href="https://www.facebook.com/groups/196735574432249/">https://www.facebook.com/groups/196735574432249/</a> ; Consulting forever: <a href="https://www.facebook.com/groups/1429039653865820/">https://www.facebook.com/groups/1429039653865820/</a> ; Economic Theory and Law: <a href="https://www.facebook.com/econtlaw.nlu/">https://www.facebook.com/econtlaw.nlu/</a>

#### Анотація навчальної дисципліни

Вивчаються об'єктивні закономірності формування, розвитку ринку нерухомості в Україні. Розглядається структура ринку нерухомості, механізми функціонування його окремих частин. Аналізуються взаємозв'язки ринку нерухомості з процесами інвестування, фінансування та кредитування. Досліджуються особливості та тенденції ринку землі. З'ясовуються суттєві зв'язки ринку нерухомості з ринками факторів виробництва, споживчих товарів довготривалого використання, грошовим ринком. Аналізується характер та механізми підприємницької діяльності посередників, що працюють на ринку нерухомості. Виявляються умови виникнення трансакцій, усвідомлених правил та характер операцій, що забезпечують нормальне функціонування ринку нерухомості. Формуються вміння аналізувати тенденції на ринку нерухомості, прогнозувати зміни цін, попиту та пропозиції на ньому, обирати методи оцінки об'єктів нерухомості, складати положення про діяльність кондомініумів, проводити консультації з питань організації пайових інвестиційних фондів.

#### Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета навчальної дисципліни – формування цілісної системи теоретичних, методичних та прикладних знань із функціонування ринку нерухомості, вміння здійснювати підприємницьку діяльність на ринку нерухомості, навичок оперування з об'єктами нерухомості.

Завдання:

- формування системи теоретичних знань щодо об'єктивних закономірностей функціонування ринку нерухомості та його складових;
- розвиток теоретичних знань про історичні етапи становлення ринку нерухомості;
- виявлення історичних і сучасних тенденцій становлення та функціонування ринку землі;
- опанування методології аналізу взаємозв'язків ринку нерухомості із іншими

сегментами ринкової економіки;

- обґрунтування умов становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні;
- усвідомлення характеру та механізмів здійснення операцій на ринку нерухомості;
- оволодіння практичними навичками здійснення підприємницької діяльності на ринку нерухомості.
- розвиток умінь класифікувати види доходів відповідно до обрання інвестиційного проекту фінансування об'єктів нерухомості;
- формування здатності практичного застосування необхідних підходів до оцінки різних видів нерухомих об'єктів;
- опанування практичних навичок складання правових документів при створенні кондомініумів та пайових інвестиційних фондів нерухомості.

### **Місце навчальної дисципліни у структурі освітньо-професійної програми.**

#### **Міждисциплінарні зв'язки**

*Пререквізити:* «Економічна теорія», «Економічна політика», «Економіка та фінанси підприємства», «Вища та прикладна математика», «Економічна статистика», «Економічний аналіз діяльності підприємства», «Бізнес-проектний аналіз».

*Кореквізити:* «Оподаткування бізнесу», «Стратегії підприємства», «Ринок цінних паперів», «Ринок фінансових послуг», «Економіка та організація інвестиційної діяльності»

*Постреквізити:* «Конкурентоспроможність бізнесу (підприємства)», «Економічна безпека підприємства».

### **Очікувані результати навчання здобувача вищої освіти**

У результаті засвоєння навчальної дисципліни здобувач вищої освіти повинен демонструвати такі результати навчання:

- застосовувати методологію економічної науки для обґрунтування місця та ролі ринку нерухомості в структурі сучасної ринкової економіки України, її окремих регіонів;
- пояснити об'єктивний механізм виникнення частин, секторів та сегментів ринку нерухомості;
- спрогнозувати тенденції розвитку ринку нерухомості відповідно до змін макроекономічної ситуації в країні;
- виявити потреби та мотиви інвестування в об'єкти нерухомості;
- здійснити аналіз закономірностей розвитку ринку нерухомості в окремих регіонах країни;
- аргументувати економічну доцільність фінансування в об'єкти нерухомості шляхом вкладання грошових коштів та цінних паперів;
- визначити інвестиційні переваги об'єктів нерухомої власності відповідно до створення інститутів спільного інвестування;
- визначити правові і економічні основи капітального будівництва в Україні;
- застосовувати законодавчо-нормативні документи України щодо регулювання окремих операцій та угод, що укладаються на ринку нерухомості.

### **Розклад занять з навчальної дисципліни для студентів денної форми навчання**

<b>Тиждень</b>	<b>Теми лекцій</b>	<b>Теми практичних занять</b>	<b>Теми самостійної роботи (есе або рефератів)</b>
1	1.1. Особливості ринку		

	нерухомості.		
	1.2. Закономірності становлення ринку нерухомості в Україні.		
2	2.1. Функціонування основних частин ринку нерухомості.		
	2.2. Механізм функціонування ринку житлової нерухомості.		
3	3. Особливості функціонування ринку землі в Україні.	1.1. Особливості ринку нерухомості. <i>Література:</i> 1; 2; 7; 10.	
4	4. Права власності на об'єкти нерухомості.	1.2. Закономірності становлення ринку нерухомості в Україні. <i>Література:</i> 1; 2; 7; 10.	Особливості приватизації об'єктів нерухомості в Україні.
5	5. Основи будівельного права.	2.1. Функціонування основних частин ринку нерухомості. <i>Література:</i> 1; 3; 5; 11.	
6	6.1. Трансакції та види трансакційних витрат на ринку нерухомості.	2.2. Механізм функціонування ринку житлової нерухомості. <i>Література:</i> 1; 3; 5; 11.	
7	6.2. Операції та угоди на ринку нерухомості.	3. Особливості функціонування ринку землі в Україні. <i>Література:</i> 1; 10; 11.	Особливості виникнення ринку землі в Україні.
8	7. Девелоперська діяльність на ринку нерухомості.	<b>Колоквіум</b>	
9	8. Іпотечне кредитування на ринку нерухомості.	4. Права власності на об'єкти нерухомості. <i>Література:</i> 4; 9; 10; 14; 16.	
10	9. Ріелтерська діяльність на ринку нерухомості.	5. 1. Основи будівельного права <i>Література:</i> 15; 18.	
11	10. Оціночна діяльність на ринку нерухомості.	5.2. Принципи ціноутворення в будівництві. <i>Література:</i> 15; 18.	
		6.1. Трансакції та види трансакційних витрат на ринку нерухомості. <i>Література:</i> 15; 18.	
12	11.1. Моніторингова діяльність на ринку нерухомості.	6.2. Операції та угоди на ринку нерухомості. <i>Література:</i> 15; 18.	
		7.1. Інституційне облаштування ринку нерухомості. <i>Література:</i> 7; 15; 17.	
13	11.2. Індекси ринку нерухомості.	7.2. Організація та управління ПФН та кондомініумами. <i>Література:</i> 7; 15; 17.	Чому в Україні так мало створюється кондомініумів?
		8.1. Девелоперська діяльність на ринку нерухомості.	

		<i>Література: 5; 6; 7; 8; 17.</i>	
14		8.2. Схеми фінансування в нерухомість. <i>Література: 5; 6; 7; 8; 17.</i>	
		9. Особливості ріелтерської діяльності. <i>Література: 4; 7.</i>	
15		10. Іпотечні послуги на ринку нерухомості. <i>Література: 3; 7.</i>	
		11.1. Оціночна діяльність на ринку нерухомості.	Роль та значення індикаторів ринку нерухомості для прогнозування макроекономічної ситуації в країні.
16		11.2. Практикум оцінки об'єктів нерухомості. <i>Література: 7; 12.</i>	
		12. 1. Моніторингова діяльність на ринку нерухомості. <i>Література: 7; 13; 17.</i>	
17		12.2. Індекси ринку нерухомості. <i>Література: 7; 13; 17.</i>	
		<b>Колоквіум</b>	

### Самостійна робота студентів

Самостійна робота студентів здійснюється у таких формах:

- опрацювання нової наукової та навчальної літератури, статистичних даних та бухгалтерської звітності підприємств, матеріалів експертно-аналітичних центрів тощо;
- робота над нормативними документами з питань ринку нерухомості;
- виконання практичних завдань, самотестування;
- написання есе та рефератів;
- підготовка тез доповідей на науково-практичні конференції;
- участь у конкурсах студентських наукових праць;
- підготовка до практичних занять, колоквіумів та заліку.

### Інформаційне забезпечення курсу

#### *Нормативно-правові акти*

Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України (редакція від 01.05.2015, підстава 319-19) // Відомості Верховної Ради України. 2004. N 51, ст.553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 20.03.2020 р.).

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення 20.03.2020 р.).

Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV (зі змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. (дата звернення 20.03.2020 р.).

Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII (зі змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 47, ст. 646. URL:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>. (дата звернення 20.03.2020 р.).

Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 23.02.2006 № 3480-IV (зі змінами та доповненнями). Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 31, ст. 268. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>. (дата звернення 20.03.2020 р.).

Закон України «Про будівельні норми», поточна редакція від 19.10.2019, (зі змінами та доповненнями), Відомості Верховної Ради України (ВВР), № 156-IX від 03.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17>(дата звернення 20.03.2020 р.).

Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 19.07.2017 р. № 1982 – VIII Відомості Верховної Ради України 2002 № 10, ст.78. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>(дата звернення 20.03.2020 р.).

Про іпотеку: Закон України від 21.10.2019 р. Відомості Верховної Ради України № 898-IV. 2003 р. № 28. с. 56 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/898-15> (дата звернення 4 листопада 2019 р.)

Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2658-14> (дата звернення: 08.04.2020).

Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 08.04.2020).

#### Література

1. Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І., Павліха Н. В. Ринок нерухомості: навч. посіб. Київ: Кондор, 2016. 336 с.

2. Асаул А. М., Брижаль І. А Економіка нерухомості: монографія. Київ: Лібра, 2004. 304.

3. Башлай С. В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні. URL: [http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1059/1/Ctan\\_rozv\\_ipot\\_kredut.pdf](http://dspace.uabs.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1059/1/Ctan_rozv_ipot_kredut.pdf)

4. Борисов Г. А., Пойминова Я. В. Методологічні проблеми права на нерухомого майна і операції з ним, що підлягають державної реєстрації *Історія держави й права*. 2008. № 12. С. 28-35.

5. Верхоглядова Н. І., Гончаренко М. Ф., Левчинський Д. Л. Перспективи розвитку інвестиційного процесу на ринку житла: моногр. Дніпропетровськ: Свідлер, 2011. 566 с.

6. Гетьман В. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку. URL:[http://www.investplan.com.ua/pdf/9\\_2010/7.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/9_2010/7.pdf) (дата звернення 04.04.2020).

7. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии): моногр. Харьков: Бизнес Информ, 2002. 283 с.

8. Гриценко Е. А. Особенности инвестиционных процессов на рынке недвижимости. *Стратегія економічного розвитку України*: Наук. зб. КНЕУ 2001. Вип. 7. С. 178-182.

9. Гриценко О. А. Економічні основи права нерухомої власності. *Вісник Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*. 2016. № 1 (24). С. 46-56 с.

10. Гриценко Е. А. Особенности формирования рынка недвижимости в Украине. *Экономика Украины*. 1999. № 7. С. 20-27.

11. Гриценко Е. А. Структурна організація ринку нерухомості. *Держ. інформ. бюл. про приватизацію*. 2000. № 6. С. 65-66.

12. Кучеренко В. Р., Заєць М. А. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

13. Максишко Н. К. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансово

ринку. URL: [http://www.problecon.com/pdf/2013/2\\_0/31\\_38.pdf](http://www.problecon.com/pdf/2013/2_0/31_38.pdf) (дата звернення 04.04.2020).

14. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України: Оф. сайт Рахункової палати України. URL: [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=10252811](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811) (дата звернення 04.04.2020).

15. Трофуненко Н. В. Господарсько-правове забезпечення якості будівельних робіт: моногр. Донецьк : Ноулідж, Донець, 2012. 174 с.

16. Фесак С. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання в Україні. URL: <http://kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-1/doc/3/06.pdf> (дата звернення 04.04.2020).

17. Принципи та стандарти практики фахівців з нерухомості України, які створені учасниками асоціації фахівців з ринку нерухомості України. URL : <http://valion.kh.ua/ru/helpfulInfo/show/realtor-code> (дата звернення 04.04.2020).

18. Комар Є. Г. Будівельне право як нова навчальна дисципліна у непрофільних вищих навчальних закладах України. URL: <http://ir.kneu.edu.ua:8080/bitstream/2010/7439/1/Komar.pdf> (дата звернення 04.04.2020).

#### *Додаткова література*

Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (МСБО 40). URL: <https://zakon.help/article/mizhnarodnii-standart-buhgalterskogo-obliku-40> (дата звернення: 05.03.2020).

Ефремова Л. В. Оценка имущества предприятия: науч. изд. / Л. В. Ефремова, С. Л. Ефремов. Харьков: ХНЕУ, 2016. 76 с.

Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/21\\_2017/3.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf) (дата звернення: 05.03.2020).

Индексы рынка недвижимости. URL: <https://www.irn.ru/indexes/> (дата звернення 05.05 2020).

Операції з нерухомістю. URL: <http://invest-melitopol.gov.ua/index.php/investoram/operatsiji-z-nerukhomistyu> (дата звернення: 05.05.2020).

Сушко О. Тенденції на ринку нерухомості в Україні. URL: <http://dspace.tneu.edu.ua/bitstream/316497/16193/1/%D0%A1%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%BE%20%D0%9E..pdf> ( дата звернення: 05.03.2020).

Характеристика нерухомості: сутність, родові та власні ознаки. URL: <http://ru.osvita.ua/vnz/reports/law/9688/> (дата звернення 05.05 2020).

Основні поняття у сфері девелоперської діяльності. URL: [https://stud.com.ua/51358/pravo/osnovni\\_ponyattya\\_sferi\\_developerskoyi\\_diyalnosti](https://stud.com.ua/51358/pravo/osnovni_ponyattya_sferi_developerskoyi_diyalnosti) (дата звернення 05.05.2020).

Ріелторська діяльність. URL: [https://stud.com.ua/113857/ekonomika/rieltorska\\_diyalnist](https://stud.com.ua/113857/ekonomika/rieltorska_diyalnist) (дата звернення 05.05 2020).

#### **Вимоги викладача**

Студенти *повинні*: активно працювати на практичних заняттях: брати участь в обговоренні дискусійних питань та розробленні кейсів, повною мірою долучатися до активних форм навчання, використовувати різноманітні джерела з альтернативними поглядами на ті чи інші питання задля формування продуктивної дискусії та різнобічного вивчення бізнес-процесів. Пропущені практичні заняття відпрацьовуються.

Студентам *рекомендується*: брати участь у Facebook лекторіумі та Facebook тренінгах, наукових конференціях, конкурсах наукових праць, роботі наукового гуртка кафедри, написанні наукових статей і рефератів.

Викладач *бере до уваги* інші навчальні та наукові здобутки студента, що підтверджені документально (грамоти, дипломи, сертифікати тощо).

*Обов'язковою вимогою* є дотримання студентами норм «Кодексу академічної етики



Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого» ([https://nlu.edu.ua/files/norm doc/kodeks akademichnoyi etyky.pdf](https://nlu.edu.ua/files/norm_doc/kodeks_academichnoyi_etyky.pdf)).

Під час аудиторних занять прошу використовувати мобільні телефони тільки у навчальних цілях (наприклад, для перегляду презентацій лекції). Дозволяється користуватися ноутбуками і планшетами для ведення конспектів лекцій та відстеження потрібної інформації. Можна приносити із собою питну воду. В разі нагальної потреби можна виходити з аудиторії, не заважаючи при цьому викладачу та іншим студентам.

### Контрольні заходи результатів навчання

Оцінювання результатів засвоєння навчальної дисципліни «Ринок нерухомості» передбачає проведення поточного та підсумкового контролю і здійснюється на основі накопичувальної бально-рейтингової системи.

*Поточний контроль* знань студентів включає:

– контроль якості засвоєння студентами програмного матеріалу навчальної дисципліни на практичних заняттях із застосуванням таких засобів: усне, письмове або експрес-опитування, виконання тестових завдань, розв'язання практичних завдань або задач, захист кейсу, підготовка і захист реферату за ініціативи студента, контрольна робота. За результатами практичних занять із кожного з трьох модулів розраховується середньоарифметична кількість балів (максимальна оцінка – 10 балів), що включається до підсумкової оцінки знань;

– контроль якості засвоєння студентами програмного матеріалу навчальної дисципліни на колоквіумах. Проводяться два колоквіуми. Максимальна оцінка з кожного колоквіуму становить 30 балів.

Протягом семестру студенти виконують завдання для *самостійної роботи* (підготовка усної доповіді, презентації, есе, реферату тощо). Максимальна кількість балів за самостійну роботу – 10.

Формою *підсумкового контролю* знань студентів з дисципліни є залік, що виставляється на основі результатів поточного контролю та виконання завдань самостійної роботи. Мінімальна кількість балів, за якої студент отримує залік, становить 60 балів.

### Розподіл балів між формами організації освітнього процесу і видами контрольних заходів

Поточний контроль					Самостійна робота студентів	Разом
Практичні заняття			Колоквіуми			
Модуль № 1	Модуль № 2	Модуль № 3	Колоквіум № 1	Колоквіум № 2		
max 10	max 10	max 10	max 30	max 30	max 10	max 100

### Шкала підсумкової оцінки знань студентів

Оцінка за шкалою ECTS	Визначення	Оцінка за національною шкалою	Оцінка за 100-бальною шкалою, що використовується в НЮУ
А	<b>Відмінно</b> – відмінне виконання, лише з незначною кількістю помилок	Зараховано	90 – 100
В	<b>Дуже добре</b> – вище середнього рівня з кількома помилками	Зараховано	80 – 89

C	<b>Добре</b> – у цілому правильна робота з певною кількістю незначних помилок		75 – 79
D	<b>Задовільно</b> – непогано, але зі значною кількістю недоліків	Зараховано	70 – 74
E	<b>Достатньо</b> – виконання задовольняє мінімальні критерії		60 – 69
FX	<b>Незадовільно</b> – потрібно попрацювати перед тим, як перекладати	Не зараховано	35 – 59
F	<b>Незадовільно</b> – необхідна серйозна подальша робота, обов'язковий повторний курс		0 – 34