

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Кафедра цивільного права № 1

С И Л А Б У С

навчальної дисципліни

«Правове регулювання ринку нерухомості в Україні»

Рівень вищої освіти – другий (магістерський) рівень

Ступінь вищої освіти – магістр

Галузь знань – 08 «Право»

Спеціальність – 081 «Право»

Статус навчальної дисципліни – за вибором студента

Рік набору – 2022

Силабус навчальної дисципліни «Правове регулювання ринку нерухомості в Україні» для здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня вищої галузі знань освіти 08 «Право» спеціальності 081 «Право». Харків : Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2022. 15 с.

Розробник:
Дуденко Тетяна Володимирівна,
кандидатка юридичних наук, доцентка

Затверджено на засіданні кафедри цивільного права № 1
(протокол № 11 від 21 червня 2022 р.)

Завідувач кафедри – Борисова Валентина Іванівна, кандидатка юридичних наук, професорка

Дані про викладача

Назва навчальної дисципліни	Правове регулювання ринку нерухомості в Україні
Вид навчальної дисципліни	За вибором студента
Викладач	Дуденко Тетяна Володимирівна, асистентка кафедри цивільного права № 1, к.ю.н., доцентка
Контактний телефон	057-704-92-98
E-mail	t.v.dudenko@nlu.edu.ua
Консультації	Викладач перебуває на кафедрі відповідно до розробленого графіку індивідуальних консультацій вул. Пушкінська, 77, ауд. 31.
Онлайн консультації	Microsoft Teams, акаунт t.v.dudenko@nlu.edu.ua

Анотація навчальної дисципліни

Навчальна дисципліна «Правове регулювання ринку нерухомості в Україні» спрямована на оволодіння студентами компетентностями, вміннями та навичками, пов'язаними з правовідносинами в сфері нерухомості, функціонуванням ринку нерухомості, застосуванням положень чинного законодавства України та ЄС про ринок нерухомості при вирішенні практичних питань, а також розглядом спорів, які виникають між суб'єктами цих відносин.

Навчальна дисципліна «Правове регулювання ринку нерухомості в Україні» загальним обсягом 4 кредити ЄКТС (120 годин) складається з трьох модулів. У першому модулі вивчаються загальні підходи до поняття нерухомості. У другому модулі аналізується динаміка ринку нерухомості в Україні. Розглядається порядок здійснення прав на нерухоме майно, вимоги до його експлуатації, утримання, види договорів у цій сфері. Третій модуль присвячено вивченню особливостей захисту прав на нерухоме майно різними власниками.

Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета навчальної дисципліни – формування системи наукових і практичних знань у сфері регулювання відносин щодо нерухомого майна як об'єкта права, його правових характеристик та засад регулювання прав на нерухомість.

Завдання:

- формування системи знань про речові права на нерухомість: суб'єктний склад відносин при інвестуванні в придбання нерухомості, порядок та умови набуття речових прав, джерела правового регулювання відносин у сфері будівництва, експлуатації та цивільного обороту нерухомості;

- розуміння способів набуття прав на нерухоме майно, у тому числі на житло за умовами різних державних та місцевих програм;

- розвиток навичок і вмінь здійснення аналізу договірних відносин при будівництві нерухомості, участі компаній на ринку контрактів у цій сфері;

- опанування правовим інструментарієм відносин з будівництва – від розробки проектно-кошторисної документації до здачі об'єкту в експлуатацію;

- розуміння значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та порядок її проведення, вимог до документації, правової природи незавершеного будівництва;

- розуміння способів і видів забезпечення виконання зобов'язань перед інвесторами, застосування довірчої власності;

- формування поглядів на правовий режим багатоквартирного житлового будинку та природу прав на житло різних осіб, які проживають у ньому;

- аналіз захисту прав осіб на нерухоме майно на різних етапах його

створення та експлуатації;

– дослідження прикладних проблем, що виникають навколо нерухомості.

Навчальна дисципліна у структурі освітньо-професійної програми.

Міждисциплінарні зв'язки

Пререквізити: «Цивільне право України (частина перша); Цивільне право України (частина друга); «Цивільний процес», «Фінансове право», «Господарське право», «Адміністративне право».

Кореквізити: «Приватне право: сучасні доктрини в судовій та правозастосовній практиці»; «Публічне право: сучасні доктрини в судовій та правозастосовній практиці»; «Порівняльне правознавство».

Очікувані результати навчання здобувача вищої освіти

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

РН-1. Оцінювати природу і характер нерухомості та розуміння механізмів правового регулювання цих відносин.

РН-2. Визначати поняття «нерухомість», «багатоквартирний будинок», «земельна ділянка».

РН-3. Знаходити положення міжнародних, європейських та національних правових актів, якими регулюються відносини з приводу правового регулювання ринку нерухомості.

РН-4. Застосовувати положення міжнародних, європейських та національних правових актів для вирішення спорів, які виникають з приводу нерухомості.

РН-5. Оцінювати правову природу об'єктів нерухомого майна, що створюються на ринку, та виявляти розуміння механізмів правового регулювання відносин, що виникають з приводу використання та розпорядження правами на ці об'єкти.

РН-6. Знаходити положення міжнародних, європейських та національних правових актів, якими регулюються відносини з приводу захисту прав учасників ринку нерухомості.

РН-7. Застосовувати положення міжнародних, європейських та національних правових актів для вирішення спорів щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно.

РН-8. Формулювати свою правову позицію при вирішенні практичних завдань, що стосуються захисту прав на об'єкти нерухомого майна, а також уміти опонувати, оцінювати докази та наводити переконливі аргументи.

РН-9. Володіти знаннями англomовної фахової термінології в сфері нерухомості і використовувати ці знання в професійному спілкуванні.

РН-10. Обґрунтовувати свою правову позицію при вирішенні практичних завдань в сфері будівництва та використання нерухомості на різних стадіях правозастосування.

РН-11. Оцінювати правову природу захисту прав на нерухомість та виявляти розуміння механізмів захисту цих прав.

РН-12. Аналізувати та оцінювати практику застосування окремих положень європейського й українського законодавства у сфері захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

***Види навчальних занять та самостійна робота
для здобувачів вищої освіти денної форми навчання***

№ п/п	Аудиторні заняття (контактні)		Самостійна робота (в годинах)
	Теми лекцій	Теми практичних занять	
1	Поняття нерухомості як об'єкта цивільного права. Правова природа незавершеного будівництва.	Поняття нерухомості як об'єкта цивільного права. Правова природа незавершеного будівництва.	12
2	Багатоквартирний житловий будинок: правовий режим	Багатоквартирний житловий будинок: правовий режим	12

	приміщень, порядок користування ними.	приміщень, порядок користування ними.	
3	Державна реєстрація прав на нерухоме майно: значення, суб'єкти, порядок здійснення.	Державна реєстрація прав на нерухоме майно: значення, суб'єкти, порядок здійснення.	4
4	Договірні відносини на первинному ринку нерухомості. Договір будівельного підряду.	Договірні відносини на первинному ринку нерухомості. Договір будівельного підряду	4
5	Способи забезпечення зобов'язань з набуття права власності на нерухоме майно на первинному ринку.	Способи забезпечення зобов'язань з набуття права власності на нерухоме майно на первинному ринку.	4
6	Права на нерухоме майно. Суб'єкти і порядок здійснення ними своїх прав.	Права на нерухоме майно. Суб'єкти і порядок здійснення ними своїх прав.	4
7	Договори, які обслуговують ринок нерухомості.	Договори, які обслуговують ринок нерухомості.	4
8	Ринок житла.	Ринок житла.	4
9	Способи захисту прав учасників відносин у будівництві нерухомості.	Способи захисту прав учасників відносин у будівництві нерухомості.	16
10	Способи захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно.	Способи захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно.	16

**Види навчальних занять та самостійна робота
для здобувачів вищої освіти заочної форми навчання**

№ п/п	Теми лекцій	Теми практичних занять	Самостійна робота (в годинах)
1	Багатоквартирний житловий будинок: правовий режим приміщень, порядок користування ними.	Багатоквартирний житловий будинок: правовий режим приміщень, порядок користування ними.	110
2	Державна реєстрація прав на нерухоме майно: значення, суб'єкти, порядок здійснення.	Договірні відносини на первинному ринку нерухомості. Договір будівельного підряду.	

3	Способи захисту прав учасників відносин у будівництві нерухомості.	-	
---	--	---	--

Самостійна робота студентів

Самостійна робота студентів здійснюється у таких формах:

- підготовка індивідуальної підсумкової письмової роботи;
- опрацювання нової наукової та навчальної літератури, узагальнення практики тощо;
- робота над кейсами;
- виконання практичних завдань, самотестування;
- написання есе та рефератів;
- підготовка презентацій;
- анотація наукових статей;
- підготовка до практичних занять і тестування;
- підготовка тез доповідей на науково-практичні конференції.

Завдання та методичні рекомендації до самостійної роботи наведено у Методичних матеріалах з навчальної дисципліни «Правове регулювання ринку нерухомості в Україні» для студентів другого (магістерського) рівня вищої освіти галузі знань 08 «Право» спеціальності 081 «Право».

Навчально-методичне та інформаційне забезпечення навчальної дисципліни

Нормативно-правові акти

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення 19.07.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 07.08.2022).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Дата оновлення 20.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

3. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. Дата оновлення 09.07.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення 12.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

5. Про електронні документи та електронний документообіг : Закон України від 22.05.2003 р. № 851-IV. Дата оновлення 14.12.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/851-15#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

Судова практика

1. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на жилий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 р. № 7. Дата оновлення 25.05.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

2. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 р. № 20. Дата оновлення 25.05.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

3. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 р. № 2. Дата оновлення 25.05.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

4. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи : постанова Пленуму Верховного Суду України від

18.09.1987 р. № 9. Дата оновлення 25.05.1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-87#Text> (дата звернення: 07.08.2022).

Основна література

1. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар. / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. Т. 2. 784 с.
2. Харьковская цивилистическая школа: о договоре : монография / под общ. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков. : Право, 2017. 576 с.
3. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : Смугаста типографія, 2017. Т. 9. Ч. 1 592 с.
4. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2012. 424 с.
5. Право нерухомості: кризь призму судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 344 с.
6. Добросовісність: доктрина & судова практика : зб. ст. / за ред. за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 376 с.
7. Правомірні очікування : зб. ст. / за ред. за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2020. 250 с.
8. Conditions of Contract for Construction, First Edition (1999 Red Book). URL: <http://site.iugaza.edu.ps/kshaath/files/2010/12/FIDIC-1999-RED-BOOK.pdf> (дата звернення: 07.08.2022).
9. Conditions of Contract for Plant and Design and Build, First Edition (1999 Yellow Book). URL:

<https://example30164.files.wordpress.com/2016/04/fidic-db-yellow-book.pdf> (дата звернення: 07.08.2022).

10. Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects, First Edition (1999 Silver Book). URL: [http://www.gordonsmithlegal.com.au/resources/FIDIC%20\(Silver%20Book\).pdf](http://www.gordonsmithlegal.com.au/resources/FIDIC%20(Silver%20Book).pdf) (дата звернення: 07.08.2022).

11. THE FIDIC GOLDEN PRINCIPLES. URL: https://fidic.org/sites/default/files/_golden_principles_1_12.pdf (дата звернення: 07.08.2022).

Додаткова література

1. Dudenko T., Filatova N., Khodyko I. UNCITRAL approaches to regulate electronic contracting. Are they still applicable? Based on Ukrainian and other CIS countries' experience. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2019. Vol. 10. Iss. 8. P. 2317–2326.

2. Філатова Н. Ю. Правочини з використанням електронної форми представлення інформації. *Проблеми законності*. 2017. Вип. 136. С. 40 – 55.

3. Завальна І. І. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно : проблеми та перспективи розвитку. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_3668 (дата звернення: 07.08.2022).

4. Julian Bailey. CONSTRUCTION LAW. *Informa Law from Routledge*. August 1, 2016. 3670 p.

5. Keating on Construction. URL: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/Books/Keating?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)Contracts](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/Books/Keating?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)Contracts) (дата звернення: 07.08.2022).

6. Delay and Disruption Protocol of Society of Construction Law. URL: https://www.scl.org.uk/sites/default/files/documents/SCL_Delay_Protocol_2nd_Edition_Final.pdf (дата звернення: 07.08.2022).

Інтернет-ресурси

1. База даних законодавства ЄС – <http://europa.eu.int/eur-lex>
2. Єдиний державний реєстр судових рішень – <https://reyestr.court.gov.ua/Page/>
3. Офіційний веб-сайт Верховної Ради України – <http://portal.rada.gov.ua>
4. Офіційний веб-сайт Кабінету Міністрів України – <http://kmu.gov.ua>
5. Офіційний веб-сайт Конституційного Суду України – <http://ccu.gov.ua>
6. Офіційний сайт Верховного Суду – <https://supreme.court.gov.ua/>
7. Сайт Європейського Суду з прав людини – <http://www.echr.coe.int/Pages/home.aspx?p=home>
8. Судова влада України – <http://www.court.gov.ua> –
9. Суд на долоні – <https://conp.com.ua/>
10. Центр дослідження судової практики – <https://www.facebook.com/cdoslidzenna/> -
11. Юридичний інтернет-ресурс «Протокол» – http://protocol.ua/ru/interesnie_sudebnie_resheniya/
12. Опендатабот. Сторінка пошуку судових рішень – <https://court.opendatabot.ua/#/>
13. Телеграмканал ГО «Цивілістична платформа» - <https://t.me/civillawplatform>
14. Ютубканал ГО «Цивілістична платформа» - https://www.youtube.com/channel/UCv9rbdPBMRq-rDpjpg_SD1mw

15. Сайт наукової бібліотеки Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого - <http://library.nlu.edu.ua/>

СЕНМК

Стандартизований електронний навчально-методичний комплекс кафедри цивільного права № 1. URL: <https://library.nlu.edu.ua/senmk/item/224-tsyvilne-pravo-ukrainy-2-chastyna.html>

Вимоги викладача

Здобувачі вищої освіти *повинні*: регулярно відвідувати лекції й практичні/семінарські заняття; систематично та активно працювати на них; переконливо наводити аргументацію при розв'язанні завдань; якісно виконувати письмові й практичні завдання, контрольні та самостійні роботи тощо. Практичні заняття, пропущені за поважних причин, можуть бути відпрацьовані за попереднім узгодженням із викладачем.

Здобувачам вищої освіти *рекомендується*: брати участь в наукових конференціях, конкурсах наукових праць, роботі наукового гуртка кафедри, готувати тези наукових доповідей тощо.

Обов'язкова вимога – дотримання здобувачами вищої освіти норм «Кодексу академічної етики Національного юридичного університету імені Ярослава [\(https://nlu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/02/kodeks_academichnoyi_etyky.pdf\)](https://nlu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/02/kodeks_academichnoyi_etyky.pdf).

Під час аудиторних занять дозволяється використовувати гаджети тільки у навчальних цілях (наприклад, для перегляду презентацій лекції). Дозволяється користуватися ноутбуками і планшетами для ведення конспектів лекцій та відстеження потрібної інформації.

Контрольні заходи

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

Поточний контроль знань включає:

– контроль якості засвоєння студентами програмного матеріалу навчальної дисципліни на практичних заняттях із застосуванням таких засобів: усне/письмове опитування, експрес-опитування, вирішення практичних завдань, участь у розробці кейсу, підготовка презентації, есе, реферату тощо. Поточний контроль має на меті перевірку рівня підготовки студента у вивченні матеріалу. У ході практичного заняття студент може отримати оцінку за чотирибальною шкалою (0, 3, 4, 5);

– контроль якості засвоєння студентами програмного матеріалу навчальної дисципліни, що проводиться наприкінці модулів у формі колоквіумів.

Обов'язковою формою самостійної роботи студентів є підготовка індивідуальної підсумкової письмової роботи. Максимальна кількість балів за результатами захисту індивідуальної підсумкової письмової роботи – 20 балів.

Формою *підсумкового контролю* знань здобувачів вищої освіти з навчальної дисципліни є диференційований залік. Мінімальна кількість балів для отримання диференційованого заліку – 60.

Шкала підсумкового педагогічного контролю:

Оцінка за шкалою ECTS	Визначення	Оцінка за національною шкалою для заліку	Оцінка за 100- бальною шкалою, що використовується в НЮУ
A	Відмінно – відмінне виконання, лише з	зараховано	

	незначною кількістю помилок		90 – 100
B	Дуже добре – вище середнього рівня з кількома помилками		80 – 89
C	Добре – у цілому правильна робота з певною кількістю незначних помилок		75 – 79
D	Задовільно – непогано, але зі значною кількістю недоліків		70 – 74
E	Достатньо – виконання задовольняє мінімальні критерії		60 – 69
FX	Незадовільно – потрібно попрацювати перед тим, як перекладати		35 – 59
F	Незадовільно – необхідна серйозна подальша робота, обов’язковий повторний курс	не зараховано	0 – 34