

Міністерство освіти і науки України  
Сумський національний аграрний університет  
Факультет будівництва та транспорту  
Кафедра будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд

**Робоча програма (силабус) освітнього компонента**

**ВК 15. ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ В БУДІВНИЦТВІ**  
(вибірковий)


Реалізується в межах освітніх програм «Будівництво та цивільна інженерія»  
за спеціальністю 192 «Будівництво та цивільна інженерія»  
на другому (магістерському) рівні вищої освіти

Суми – 2023

Розробник:



**Богінська Л.О., доцент, кандидат економічних наук**

Розглянуто та схвалено на затверджені на засіданні кафедри будівельних конструкцій	Протокол від <u>25 квітня 2023 р. № 8</u>
	<p><b>Завідувач кафедри БЕБС</b></p> <p></p> <p><b>Луцьковський В.М.</b></p>

Погоджено:

Гарант освітньої програми



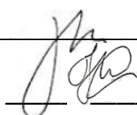
Срібняк Н.М.

Декан факультету, де реалізується освітня програма



Циганенко Л.А.

Рецензія на робочу програму надана



С.І. Терещенко

О.В. Юрченко

Інформація про перегляд робочої програми (силабусу):

Навчальний рік, в якому вносяться зміни	Номер додатку до робочої програми з описом змін	Зміни розглянуто і схвалено		
		Дата та номер протоколу засідання кафедри	Завідувач кафедри	Гарант освітньої програми

## 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОСВІТНІЙ КОМПОНЕНТ

1.	Назва ОК	<b>ВК 15. ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ В БУДІВНИЦТВІ</b>							
2.	Факультет/кафедра	Факультет будівництва та транспорту/ кафедра будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд							
3.	Статус ОК	Вибірковий							
4.	Програма/Спеціальність (програми), складовою яких є ОК для (заповнюється для обов'язкових ОК)								
5.	ОК може бути запропонований для (заповнюється для вибіркового ОК)	Для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія»							
6.	Рівень НРК	Другий (магістерський) рівень вищої освіти							
7.	Семестр та тривалість вивчення	3 семестр, 1-10 тиждень							
8.	Кількість кредитів ЄКТС	5,0 кредитів ЄКТС							
9.	Загальний обсяг годин та їх розподіл	Контактна робота(заняття)						Самостійна робота	
		Лекційні		Практичні /семінарські		Лабораторні			
		Денна	Заоч.	Денна	Заоч.	Денна	Заоч.	Денна	Заоч.
		30	10	30	10			90	130
10.	Мова навчання	Державна (українська)							
11.	Викладач/Координатор освітнього компонента	Богінська Людмила Олексіївна – к.е.н., доцент кафедри будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд Години консультацій – кожного вівторка о 12.15, кабінет 435 (е)							
11.1	Контактна інформація	ludasumy341@gmail.com							
12.	Загальний опис освітнього компонента	<p>Девелоперська діяльність, як навчальна дисципліна, охоплює життєвий цикл об'єкту нерухомості, основи містобудівного аналізу, моніторинг ринку землі та нерухомого майна, основи законодавчого, проектного і фінансового забезпечення процесу реалізації девелоперського проекту, основи управління об'єктом нерухомості та направлена на здатність до аналітичної, економічної, проектної та організаційно-управлінської діяльності в девелоперських, проектних організаціях та в установах, що займаються питаннями створення та реалізації об'єктів нерухомості, розвитку ринку нерухомого майна, усіх форм власності з метою забезпечення сталого розвитку населених пунктів, раціонального використання земельних ресурсів та створення комфортних умов проживання населення.</p> <p>Завданням курсу є формування у студентів наукового світогляду і системи орієнтирів для ведення успішного будівельного бізнесу в сучасних ринкових умовах; а також накопичення знань про економічні системи світу, які безпосередньо або за аналогією можуть бути використані для вирішення нетипових економічних ситуацій.</p> <p><b>Всі матеріали, викладені в силабусі, базуються на основі законодавчо-нормативних положень.</b></p>							

13.	Мета освітнього компонента	формування економічних компетенцій у здобувачів, які необхідні й достатні для ефективного договірною регулювання девелопменту в будівельній сфері.
14.	Передумови вивчення ОК, зв'язок з іншими освітніми компонентами ОП	Освітній компонент базується на знаннях з кошторисної справи. Освітній компонент є основою для таких курсів, як ОК 8 «Економічно-організаційний розвиток будівництва»
15.	Політика академічної доброчесності	<p>Відповідно до Кодексу академічної доброчесності Сумського НАУ, академічна доброчесність – це сукупність принципів, правил поведінки учасників освітнього процесу, спрямованих на формування самостійної і відповідальної особистості, спроможної вирішувати завдання відповідно до освітнього рівня з дотриманням норм права та суспільної моралі.</p> <p>Дотримання академічної доброчесності здобувачами вищої освіти передбачає самостійне виконання навчальних завдань, завдань поточного та підсумкового контролю, результатів навчання. Очікується, що здобувачі вищої освіти будуть дотримуватися принципів академічної доброчесності, усвідомлюючи наслідки її порушення, що визначається нормативними документами Сумського національного аграрного університету, зокрема Кодексу академічної доброчесності, Положенням про запобігання та виявлення академічного плагіату в Сумському НАУ (повний перелік нормативних документів розміщений на сайті університету <a href="http://surl.li/hbkdt">http://surl.li/hbkdt</a>).</p> <p>За порушення академічної доброчесності здобувачі вищої освіти можуть бути притягнені до такої академічної відповідальності:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– повторне проходження оцінювання (контрольної роботи, іспиту, заліку тощо);</li> <li>– повторне проходження навчального курсу;</li> <li>– попередження;</li> <li>– винесення догани;</li> <li>– відрахування з університету; (ч. 5 ст. 48 проекту Закону України «Про освіту»); .</li> </ul>
16.	Посилання на курс у системі Moodle	<a href="https://cdn.snau.edu.ua/moodle/course/view.php?id=4907">https://cdn.snau.edu.ua/moodle/course/view.php?id=4907</a>

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ ЗА ОСВІТНІМ КОМПОНЕНТОМ ТА ЇХ ЗВ'ЯЗОК З ПРОГРАМНИМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ НАВЧАННЯ

<b>Результати навчання за ОК:</b> Після вивчення освітнього компонента студент очікувано буде здатен...»	Як оцінюється РНД
ДРН 1. Аналізувати теоретичні основи девелопменту у відповідності з законодавчою базою	Проведення модульного контролю та атестаційного контролю. Знання глосарію
ДРН 2. Обґрунтовувати та визначати ефективність девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності.	Практична робота 1 Практична робота 2
ДРН 3. Досліджувати організаційно-економічні та правові аспекти будівельної та девелоперської діяльності використовуючи відповідні методики	Практична робота 3
ДРН 4. Досліджувати фінансові особливості та перспективи девелопменту нерухомості в умовах українського ринку	Індивідуальна робота (реферат, презентація, стаття, теза)

### 3. ЗМІСТ ОСВІТНЬОГО КОМПОНЕНТА (ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ)

Тема. Перелік питань, що будуть розглянуті в межах теми	Розподіл в межах загального часу			Рекомендов. література <sup>1</sup>
	денна форма/заочна форма			
	Аудитор. робота		Самост. робота	
Лк	П.з			
Тема 1. <i>Сутність девелопменту як інституційної одиниці. Теоретичні засади реалізації функції девелопера. <u>Правове регулювання девелоперської діяльності.</u> Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності.</i>	2	2	26	[9, 26, 17, 18]
Тема 2. <i>Методологічні основи розвитку девелоперської діяльності в будівництві в Україні</i> Девелопмент – методологія втілення проектів інвестування будівництва. Методологія та інструментарій впровадження масштабних будівельних девелоперських проектів	2	22	26	[6, 5, 7, 9, 2]
Тема 3. <i>Соціально-економічне значення будівельних та девелоперських послуг.</i> Проблеми в сфері розвитку ринку будівельних і девелоперських послуг. Тенденції попиту на дані послуги споживачами, обумовлені особливостями територій.	2	2	26	[22, 20, 21, 7]
Тема 4. <i>Організаційно-економічні та правові аспекти будівельної та девелоперської діяльності. Договірні форми девелоперської діяльності</i> Фактори впливу, що визначають підходи і методи девелопмента. Ризики в девелопменті, управління ризиками. Інвестування девелопмента нерухомості. Девелоперський договір: поняття та характеристики	2	2	26	[12, 11, 4, 3, 19, 2]
Тема 5. <i>Фінансові особливості та перспективи девелопменту нерухомості в умовах українського ринку</i> Фінансування девелоперських проектів як механізм функціонування ринку нерухомості. Реалізація проекту розвитку (девелопменту) нерухомості, що передбачає конкретні дії щодо залучення фінансових ресурсів	2	2	26	[30, 16, 27, 10, 8, 24, 33]
<b>Всього</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>130</b>	

### 4. МЕТОДИ ВИКЛАДАННЯ ТА НАВЧАННЯ

ДРН	Методи викладання (робота, що буде проведена викладачем <u>під час аудиторних занять, консультацій</u> )	Кіл-ть годин	Методи навчання (які види навчальної діяльності має виконати <u>студент самостійно</u> )	Кіл-ть годин
ДРН 1. Аналізувати теоретичні основи девелопменту у відповідності з законодавчою базою	проведення лекційних та практичних занять з мультимедійними презентаціями до кожної з тем з використанням курсу освітнього компонента на електронній платформі	2	опрацювання термінологічного словника, додаткове опрацювання лекційного матеріалу та літератури з <b>законодавчо-нормативної бази</b>	40

	МУДЛ та у відповідності з законодавчою базою			
ДРН 2. Обґрунтувати та визначати ефективність девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності.	ознайомлення студентів зі складом та структурою будівельної галузі з використанням Програми STATISTICA.	6	аналіз роботи під час виконання практичних завдань та написання ґрунтовних висновків до робіт; проміжне тестування з тем дисципліни	30
ДРН 3. Досліджувати організаційно-економічні та правові аспекти будівельної та девелоперської діяльності використовуючи відповідні методики.	набуття знань з аналізу організаційно - економічних показників діяльності з використанням програми Finanlon.com та ознайомлення з нормативно-правовою базою будівельного виробництва	6	Аналіз діяльності певного підприємства з заданими фінансово-економічними показниками та <b>правовою основою</b>	30
ДРН 4. Досліджувати фінансові особливості та перспективи девелопменту нерухомості в умовах українського ринку	вивчення вітчизняного і зарубіжного досвіду в галузі розвитку ринку будівельної продукції	6	<i>Індивідуальна дослідницька робота:</i> презентація з доповіддю, наукова стаття, теза	30
<b>Всього</b>		<b>20</b>		<b>130</b>

## 5. ОЦІНЮВАННЯ ЗА ОСВІТНІМ КОМПОНЕНТОМ

### 5.1. Сумативне оцінювання

5.1.1. Для оцінювання очікуваних результатів навчання передбачено

№	Методи сумативного оцінювання	Бали / Вага у загальній оцінці	Дата складання
1.	Усне опитування	10 балів /10%	до 10 тижня
2.	Практична робота 1. Планування інвестиційно-будівельного циклу	10 балів /10%	до 3 тижня
3.	Практична робота 2. Оцінка результативності та ефективності інвестиційно-будівельного циклу	10 балів/10%	до 5 тижня
4.	Атестація (тест множинного вибору)	15 балів /15%	6 тиждень
5.	Практична робота 3. Ціноутворення на управлінські послуги девелоперської організації.	10 балів /10%	до 7 тижня
6.	Індивідуальна дослідницька самостійна робота (презентація з доповіддю або написання статті, тези)	20 балів /20%	до 9 тижня
7.	Залік	25 балів /25%	10 тиждень

№	Методи сумативного оцінювання	Бали / Вага у загальній оцінці	Дата складання
1.	<i>Усне опитування</i>	<i>10 балів / 10%</i>	Впродовж вивчення тем 1-4
2.	<i>Письмові (контрольні) роботи</i>	<i>30 балів / 30%</i>	Після вивчення тем 1-3
3.	<i>Індивідуальна дослідницька робота (Презентація теми – доповідь)</i>	<i>20 балів / 20%</i>	Протягом вивчення тем
4.	<i>Тестування (атестація)</i>	<i>15 балів/ 15%</i>	5 тиждень



5.	Залік – опитування по курсу	25 балів / 25%	10 тиждень
----	-----------------------------	----------------	------------

### 5.1.2 Критерії оцінювання

Компонент <sup>2</sup>	Незадовільно	Задовільно	Добре	Відмінно <sup>3</sup>
	0-2 балів	3-5 балів	6-9 балів	10 балів
Усне опитування	Залежить від знання глосарію		Чітке орієнтування в теоретичному матеріалі	
Практична робота	0-2 балів	3-5 балів	6-9 балів	10 балів
	Практична робота не виконана або виконана не вірно	Враховано не всі умови задачі	Задачі вираховані з незначними помилками, студент не достатньо орієнтується в теоретичному матеріалі	Всі дії розраховано, студент добре орієнтується в теоретичному матеріалі
Модульний контроль атестація (тест множинного вибору)	0-3 балів	3-7 балів	7-13 балів	13-15 балів
	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест
Самостійна робота	<12 балів	12-15	15-18 балів	20 балів
	Самостійна (індивідуальна) робота не виконана або виконана не вірно	Виконані вірно не всі завдання самостійної (індивідуальної) роботи	Завдання виконані з незначними помилками, студент не достатньо орієнтується в теоретичному матеріалі	Всі завдання практичної роботи виконано, студент добре орієнтується в теоретичному матеріалі
Модульний контроль (тест множинного вибору)	0-7 балів	7-15 балів	15-20 балів	20-25 балів
	Правильна (повна) відповідь на одне питання	Правильна (розгорнута) відповідь на два питання	Правильні відповіді на теоретичні питання та вірно вирішене практичне завдання	Правильна відповідь на додаткові питання (тести)

### 5.2.Формативне оцінювання:

Для оцінювання поточного прогресу у навчанні та розуміння напрямів подальшого удосконалення передбачено

№	Елементи формативного оцінювання	Дата
1	Усне опитування після вивчення кожної теми	Після завершення вивчення теми
2	Проходження тестування з атестації та модульного контролю зі зворотнім зв'язком з викладачем	Відповідно до графіку навчального процесу
3	Проходження тестування після закінчення вивчення кожної теми для самостійного контролю знань та підготовки до складання іспиту (в системі Мудл)	Регулюється студентом самостійно
4	Захист практичних робіт	Через тиждень після їх здачі
5	Усний зворотний зв'язок від викладача під час роботи над практичними роботами протягом занять	На протязі всього семестру

<sup>2</sup> Зазначити компонент сумативного оцінювання

<sup>3</sup> Зазначити розподіл балів та критерії, що зумовлюють рівень оцінки

Самооцінювання може використовуватися як елемент сумативного оцінювання, так і формативного оцінювання.

## **Програмне забезпечення освітнього компоненту**

1. Курс освітнього компонента на електронній платформі МУДЛ
2. Програма STATISTICA
3. Програма Finanlon.com

## **6. НАВЧАЛЬНІ РЕСУРСИ (ЛІТЕРАТУРА)**

1. Богінська Л.О. Девелоперська діяльність в будівництві. 86-а науково-технічна та науково-методична конференція ХНАДУ, Харків, 10-13 травня 2022 р., с. 69
2. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010. Наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3qSH32D>.
3. Бляхарський Я. С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. Університетські наукові записки. К. 2018. № 2 (66). С. 111–124.
4. Диба М. І., Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України. Київ : КНЕУ, 2011. 422 с.
5. Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Бізнес Інформ. 2015. № 9. С. 234–238.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436–IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 462.
7. Чумак О. Економічна діяльність підприємств: сутність, концептуальна парадигма, регулювання. Економічний дискурс. Х. 2019. Вип. 2. С. 104–112.
8. Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань. Наказ Міністерства юстиції України від 18.11.2016 р. № 3268/5. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/30O5Eet>.
9. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13 (№ 13–14, № 15–16, № 17). Ст. 112.
10. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 11. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3vqXTtb>.
11. Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду України від 06.06.2018 р. у справі № 922/3699/17. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL : <http://bit.ly/3s5Iv2Y>.
12. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 18.05.2017 р. у справі № К/800/13843/16. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL : <http://bit.ly/3lj6F7O>.
13. Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Міністерство юстиції України. URL : <http://bit.ly/3rT7oyN>.
14. Основи технології і організації будівельного виробництва: конспект лекцій для студентів 3, 4 курсів зі спеціальності 5.06010115 «Опорядження будівель і споруд та

будівельний дизайн» денної форми навчання / уклад. С. М. Данилік. Любешів : Любешівський технічний коледж Луцького НТУ, 2015. 46 с.

15. Тексти лекцій з курсу «Організація будівництва» / укл.: В. О. Мельман, О. І. Голуб, Т. Г. Молодченко-Серебрякова. Харків : ХНАМГ, 2006. 70 с.

16. Колонтаєвський О. П. Конспект лекцій з курсу «Організація будівництва». Харків : ХНАМГ, 2009. 145 с. Ярослав БЛЯХАРСЬКИЙ 247 Університетські наукові записки, 2020, № 3-4 (75-76), С. 234-248. [www.unz.univer.km.ua](http://www.unz.univer.km.ua)

17. Цивільний кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. № 435–IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.

18. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 р. № 3038–VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

19. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999 р. № 687–XIV. Відомості Верховної Ради України. 1999. № 31. Ст. 246.

20. Державний класифікатор будівель та споруд: ДК 018-2000. Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3lndnK7>.

21. Роз'яснення щодо заповнення форм державного статистичного спостереження № 1-буд «Інформація про одержання дозвільного документа на виконання будівельних робіт» та № 2-буд «Звіт про реалізацію дозвільного документа на виконання будівельних робіт». Роз'яснення Державної служби статистики України від 28.11.2012 р. № 18/1-12/3. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3qSHCJN>.

22. Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. № 560. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3vv8Hq3>.

23. Про затвердження Регламенту підготовки до розгляду у центральному апараті Міністерства матеріалів на засідання президії науковотехнічної ради. Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24.09.2010 р. № 366. ІАС Консультант. URL : <http://bit.ly/3ln7zjt>.

24. Методологічні основи та пояснення до позицій національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності». Наказ Державного комітету статистики України від 23.12.2011 р. № 396. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3eFhkIG>.

25. Стосовно впровадження Статистичного класифікатору видів економічної діяльності NACE ред. 2 та внесення змін до Регламенту Ради (ЄС) № 3037/90, а також до деяких Регламентів ЄС щодо певних областей статистики. Регламент (ЄС) № 1893/2006 Європейського Парламенту та Ради від 20.12.2006 р. Верховна Рада України. Законодавство України. URL : <http://bit.ly/3rS9JKE>.

26. TNV Certification Pvt. Ltd. (NACE Code Revision 02.xls). TNV System Certification Pvt. Ltd. URL : <https://bit.ly/3rSEHSP>.

27. Бондарчук Н.В. Економіко-інституціональні аспекти формування девелопменту як інноваційно-інвестиційної інфраструктури будівельної галузі /Н.В.Бондарчук// Ефективна економіка. - 2017. - №10 [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua>

28. Закорко П.П., Гриценко О.С., Запечна Ю.О., Гао Шаоцин. Модель оцінювання діяльності девелоперської компанії // Міжвідомчий наук.-тех. зб. «Будівельне виробництво».- Вип.61.- К.:БП НДБП, 2016.- с. 37-40.

29. Івахненко І.С., Клімчук М.М. Синкретизм “Greenlease” та “Surveying” в формуванні системи девелоперського управління на будівельних підприємствах // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 36 Економічний. – К. КНУБА, 2018.- с.33-40.

30. Рашковський О.А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу/ О.А.Рашковський //Інвестиції: практика та досвід. К. - 2016. - №5. - с.106-108.

31. Кіщенко А.О. Класифікація сучасних торгівельно-розважальних комплексів за різними ознаками // Архітектурний вісник КНУБА: Наук.-виробн. Збірник.-К:КНУБА, 2015.- Вип.6.- с.257-263.

32. Кіщенко Т.Є. Місце девелопменту в інвестиційно-будівельному процесі // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 24. – К. КНУБА, 2011.- с.51-54.

33. Кіщенко Т.Є., Гусарова Л.В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об’єктів різного функціонального призначення // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 36 Економічний. – К. КНУБА, 2018.- с.22-26.

