

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ

ДОКТОР ФІЛОСОФІЇ

Кафедра організації та управління будівництвом



«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Декан будівельного факультету

/ Г.М. Іванченко /

_____ 20__ року

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Організаційно-структурний та аналітичний супровід, підготовка та

(назва навчальної дисципліни)

впровадження будівельних девелоперських проектів будівництва

(назва навчальної дисципліни)

шифр	назва спеціальності
192	Будівництво та цивільна інженерія
	назва спеціалізації
	Технологія та організація промислового і цивільного будівництва

Розробник(и):

Зельцер Р.Я., к.е.н., професор

(прізвище та ініціали, науковий ступінь, звання)

Робоча програма затверджена на засіданні кафедри організації та управління будівництвом

протокол № 7 від "24" 03 2021 року

Завідувач кафедри

_____ (підпис)

(Тугай О.А.).

(прізвище та ініціали)

Схвалено науково-методичною комісією спеціалізації (НКМС):

Протокол № 8 від «21» вересня 2021 року

Голова НКМ

_____ (підпис)

(Носенко В.С.).

(прізвище та ініціали)

ВИТЯГ З НАВЧАЛЬНОГО ПЛАНУ 2021-2022 рр.

шифр	Доктор філософії	Форма навчання:										Форма контролю	Семестр	Відмітка про погодження
	Назва спеціальності	Кредитів на сем.	Обсяг годин					Кількість індивідуальних робіт						
			аудиторних											
			Всього	Разом	у тому числі			КП	КР	РГР	КНР			
Л	Лр	Пз												
192	Будівництво та цивільна інженерія	5	150	50			50				1	3	3	

Мета та завдання навчальної дисципліни

Метою викладання дисципліни «Організаційно-структурний та аналітичний супровід підготовки та впровадження будівельних девелоперських проектів будівництва» є формування у майбутніх докторів філософії сучасного рівня знань, що необхідні для кваліфікованого розуміння та науково-обґрунтованого вирішення питань забезпечення умов для ведення інвестиційно-будівельного бізнесу, розвитку будівельної та суміжних галузей, удосконалення дозвільних та узгоджувальних процедур, адаптації регуляторної політики до європейських стандартів.

Викладання цієї дисципліни сприяє підготовці наукових кадрів вищої кваліфікації докторів філософії з технології і організації промислового і цивільного будівництва.

Завданням вивчення курсу є надання майбутнім докторам філософії з технології і організації промислового і цивільного будівництва теоретичних та практичних знань з таких питань:

- правові основи та регулювання інвестиційного процесу і стимулювання інвестиційної діяльності;

- підрядні відносини у капітальному будівництві, в тому числі за участі іноземних суб'єктів господарювання;

- правові та організаційні основи планування та забудови території у процесі містобудівної діяльності, ліцензування та професійна атестація виконавців робіт, пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури;

- організаційна робота із здійснення архітектурно-будівельного контролю, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та державної реєстрації права власності на новозбудовані і реконструйовані об'єкти, об'єкти незавершеного будівництва.

Компетентності аспірантів, що формуються в результаті засвоєння дисципліни

Інтегральна Компетентність (ІК)	Здатність продукувати нові ідеї, розв'язувати комплексні проблеми в галузі архітектури та будівництва в сфері будівництва і цивільної інженерії та/або дослідницько-інноваційної діяльності, застосовувати методологію наукової та педагогічної діяльності, а також проводити власне наукове дослідження, результати якого мають наукову новизну, теоретичне та практичне значення.
Загальні компетентності (ЗК)	ЗК02. Здатність до самостійного пошуку, обробки та аналізу інформації з різних джерел, формулювати та обґрунтовувати наукові гіпотез, проводити та управляти актуальними науковими дослідженнями інноваційного характеру. ЗК04. Здатність розробляти інноваційні наукові проекти впроваджувати їх та управляти ними, взаємодіяти в колективі, виявляти лідерські здібності при виконанні, демонструючи ґрунтовні знання та розуміння філософської методології наукового пізнання.

Спеціальні (фахові та професійні) компетентності	
Фахові компетентності (ФК)	<p>ФК04. Здатність проводити експериментальні дослідження, виконувати кількісну та якісну оцінку їх результатів, систематизувати та формулювати експертно-аналітичні висновки, інтегруючи знання з суміжних дисциплін при розв'язанні наукових проблем в галузі.</p> <p>ФК06. Здатність моделювати і досліджувати організаційно-технологічні процеси в будівництві з використанням сучасних програмних продуктів та продукувати ідеї щодо впровадження результатів наукового дослідження в будівельну практику.</p> <p>ФК08. Здатність володіти навчально-методичними та науково-дослідними стандартами в галузі архітектури та будівництва, вміти їх застосовувати при розробці, побудові, впровадженні інноваційних рішень.</p>
Знання (ЗН)	<p>ПР03. Володіння знаннями та навичками усного та письмового спілкування державною та іноземними мовами, а також з використанням сучасних інформаційних технологій та засобів комунікації, включаючи спеціальну термінологію, необхідну для повного розуміння іншомовних наукових текстів, проведення літературного пошуку, усного та письмового представлення результатів наукових досліджень, ведення фахового наукового діалогу, працюючи в міжнародному контексті з різними стейкхолдерами галузі, використовуючи навички міжособистісної взаємодії.</p> <p>ПР04. Здатність продемонструвати знання із наукової та професійної підготовки для підтвердження рівня компетентності у виборі методів наукових досліджень, оцінки їх наукової новизни та практичного значення при вирішенні спеціалізованих завдань в сфері будівництва та цивільної інженерії.</p>
Уміння (УН)	<p>ПР06. Вміння застосовувати універсальні навички дослідника, достатні для розв'язання комплексних проблем у сфері будівництва та цивільної інженерії та пов'язаних з нею дослідницько-інноваційній та/або науково-педагогічній діяльності за фахом та продукування нових ідей та методів, спрямованих на покращення науково-практичної діяльності в галузі будівництва та архітектури..</p>
Комунікація (КОМ)	<p>ПР13. Здійснювати успішну інноваційну науково-технічну діяльність у соціально-орієнтованому суспільстві на основі міжособистісних взаємовідносин для максимального самовираження на основі терпимості, психологічної сумісності та етики поведінки.</p>
Автономія і відповідальність (АіВ)	<p>ПР12. Здатність до безперервного саморозвитку та самовдосконалення, ефективної самостійної праці, вміння отримувати бажаний результат в умовах обмеженого часу з акцентом на професійну сумлінність і з дотриманням етичних міркувань, уміння та навички проводити моніторинг робіт та вчасно вносити корективи в план робіт за проектом в сфері</p>

	будівництва та цивільної інженерії. ПР16. Здатність формулювати власні авторські висновки, пропозиції та рекомендації на основі аналізу літературних джерел, патентних досліджень, повного циклу теоретичних і експериментальних досліджень, проведених за сучасними методиками.
--	--

Програма навчальної дисципліни

Змістовний модуль 1. Девелопмент як реалізація системи послідовних взаємопов'язаних заходів протягом заданого періоду часу, що спрямована на створення якісно нових об'єктів (комплексів об'єктів) нерухомості в задані терміни з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходу

Тема 1. Інвестиційний процес і шляхи скорочення тривалості інвестиційних будівельних проектів на основі девелопменту.

Тема 2. Етапи реалізації проекту девелопменту, як системи послідовних взаємопов'язаних заходів протягом заданого періоду часу, що спрямована на створення нових об'єктів нерухомості, що володіють вартістю більшою, ніж витрати по їх будівництву.

Тема 3. Підрядні відносини у капітальному будівництві, умови укладання договорів підряду, в тому числі за участі іноземних суб'єктів господарювання. Правові та організаційні основи планування та забудови території у процесі містобудівної діяльності.

Тема 4. Організаційна робота із здійснення архітектурно-будівельного контролю. Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди. Критерії ризику від провадження господарської діяльності у сфері містобудування та відповідальність суб'єктів будівельної діяльності.

Тема 5. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та державна реєстрація прав на новозбудовані та реконструйовані об'єкти нерухомості.

Теми практичних занять

№	Назва теми	Кількість годин
1	Інвестиційний процес і шляхи скорочення тривалості інвестиційних будівельних проектів на основі девелопменту.	10
2	Етапи реалізації проекту девелопменту, як системи послідовних взаємопов'язаних заходів протягом заданого періоду часу, що спрямована на створення нових об'єктів	10

	нерухомості, що володіють вартістю більшою, ніж витрати по їх будівництву.	
3	Підрядні відносини у капітальному будівництві, умови укладання договорів підряду, в тому числі за участі іноземних суб'єктів господарювання. Правові та організаційні основи планування та забудови території у процесі містобудівної діяльності.	10
4	Організаційна робота із здійснення архітектурно-будівельного контролю. Клас наслідків (відповідальності) будівлі або споруди. Критерії ризику від провадження господарської діяльності у сфері містобудування та відповідальність суб'єктів будівельної діяльності	10
5	Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та державна реєстрація прав на новозбудовані та реконструйовані об'єкти нерухомості.	10
Усього годин:		50

Індивідуальні завдання

Контрольна робота повинна бути набрана на комп'ютері і роздрукованою. Як виняток контрольна робота може бути виконана в рукописному варіанті.

Контрольна робота представляється на аркушах формату А4.

Основні вимоги до оформлення тексту контрольної роботи:

- поля - по 2 см з кожного боку;
- шрифт «Times New Roman», 14 кегль;
- міжрядковий інтервал - 1,5;
- абзацний відступ - 1,25 см.

Сторінки контрольної роботи повинні бути пронумеровані (першою сторінкою вважається титульний аркуш, на якому номер сторінки не ставиться).

Таблиці, формули, графічні матеріали, виноски до застосованим в роботі цитат, текстам законів, інших науково-літературних джерел, додатки оформляються відповідно до ДСТУ 3008:2015

На титульному аркуші обов'язково повинні бути вказані дата виконання, термін подання контрольної роботи в університет, стояти особистий підпис студента.

В кінці роботи необхідно представити список використаної літератури за правилами, закріпленим ДСТУ 3008:2015.

Теми контрольної роботи:

1. Девелоперські проекти як основа розвитку інвестиційно-будівельної діяльності регіону.
2. Класифікація структури професійного девелопмента
3. Зарубіжний досвід девелопменту
4. Особливості девелопменту і девелоперських проектів на ринку нерухомості України
5. Правове регулювання девелопменту
6. Управління девелопментом як бізнесом: стратегічний аспект

7. Девелопмент нерухомості і його роль в економічному розвитку.
8. Особливості оцінки земельних ділянок під девелопмент.
9. Сучасний девелопмент.
10. Проблема ідентифікації девелоперського проекту як об'єкта оцінки.
11. Якісне перетворення нерухомості предмет і сутність девелопменту.
12. Девелопмент: правові умови розвитку.
13. Девелопмент забудованих територій мегаполісу: проблеми і перспективи розвитку.

Самостійна робота

Під час самостійної роботи аспірант використовує конспект лекцій, основну та додаткову спеціальну літературу, що рекомендована для поглиблення знань та відповідні методичні рекомендації до вивчення дисципліни та до проведення практичних занять з дисципліни «Організаційно-структурний та аналітичний супровід, підготовки та впровадження будівельних девелоперських проектів будівництва», які наведені нижче цієї робочої програми навчальної дисципліни.

Формами самостійної роботи аспіранта виступають:

- підготовка до практичних занять – 25 годин;
- опрацювання навчального матеріалу (за навчально-методичною та науковою літературою), пошук інформації в бібліотеках, мережі Інтернет, використання баз даних інформаційно-пошукових та довідникових систем – 34 години;
- творча робота аспірантів (у тому числі під час виконання написання статті, тез доповідей на конференціях тощо) – 34 години;
- самооцінювання знань і умінь із навчальних дисциплін – 4 години;
- виконання індивідуального завдання – 6 годин;
- підготовка до заліку – 6 годин.

Методи навчання

При викладанні навчальної дисципліни використовуються словесний, інформаційно-ілюстративний, наочний та практичний методи навчання із застосуванням практичних занять, тестів, самостійної роботи.

Методи контролю та оцінювання знань аспірантів

Політика оцінювання

- Політика щодо академічної доброчесності: Списування під час контрольних робіт та заліку заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час он-лайн тестування та підготовки практичних завдань в процесі заняття. Надавати для оцінювання лише результати власної роботи. Не вдаватися до кроків, що можуть нечесно покращити ваші результати чи погіршити/покращити результати інших аспірантів
- Політика щодо відвідування: Відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання, за яке нараховуються бали. За об'єктивних причин

(наприклад, хвороба, працевлаштування, міжнародне стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із керівником курсу.

- Політика щодо проведення практичних занять. Основні принципи проведення практичних занять курсу «Організаційно-структурний та аналітичний супровід підготовки та впровадження будівельних девелоперських проектів будівництва» - відкритість до нових та неординарних ідей, толерантність, доброзичлива партнерська атмосфера взаєморозуміння та творчого розвитку. Різні моделі роботи на практичних заняттях (індивідуальна, в парах, в мікро-групах, групах) над вирішенням завдань дає можливість аспірантам якнайширше розкрити свій власний потенціал, навчитись довіряти своїм партнерам, розвинути навички інтелектуальної роботи в команді.

- Політика щодо розвитку автономних навичок. Протягом усього курсу активно розвиваються автономні навички аспірантів, які можуть підготувати додаткову інформацію за темою, що не увійшла до переліку тем практичних занять змістових модулів та виступити з презентацією чи інформуванням додатково (оцінюється окремо).

Політика щодо відвідування

Аспірант, який пропустив аудиторне заняття з поважних причин, має продемонструвати викладачу та надати до деканату факультету (відділу докторантури і аспірантури) документ, який засвідчує ці причини.

Аспірант, який пропустив практичне заняття, повинен законспектувати джерела, які були визначені викладачем як обов'язкові для конспектування, та продемонструвати конспект викладачу до складання заліку, а також виконати індивідуальне завдання, якщо його виконання було передбачене планом заняття.

За об'єктивних причин (хвороба, міжнародне стажування тощо) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із керівником курсу.

Методи контролю

Контрольні заходи передбачають проведення поточного, модульного та семестрового (за необхідності) контролю.

Поточний контроль має на меті перевірку рівня підготовленості аспіранта до виконання конкретної роботи. Об'єктами поточного контролю є:

- 1) активність і результативність роботи аспіранта протягом семестру над вивченням програмного матеріалу дисципліни; відвідування занять;
- 2) опитування на заняттях, тестування.

Самостійна робота аспіранта контролюється протягом усього семестру.

При оцінюванні самостійної роботи увагу приділяють також їх якості і самостійності, своєчасності здачі виконаних завдань викладачу (згідно з графіком навчального процесу). Якщо якась із вимог не буде виконана, то оцінка буде знижена.

Розподіл балів, які отримують аспіранти

Поточне оцінювання та самостійна робота		Залік	Сума
Модуль № 1			
практична частина	індивідуальна робота		
50	30	20	100

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Методичне забезпечення

1. Зельцер Р.Я. Організація будівельної діяльності: Підруч. /Р.Я. Зельцер, В.М. Погорельцев, Є.Р. Зельцер, О.А. Тугай. – К.: КНУБА, 2016. – 248 с.
2. Міжнародна торгова палата (ІСС). Модельний контракт МТПІ для великих проектів «під ключ» / [пер. з англ. ТОВ «Асоціація експортерів і імпортерів «ЗЕД»»] – К.: Асоція «ЗЕД», 2014. – 184 с.

12. Рекомендована література Базова

1. Закон України №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» 17.02.2011, (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 46, ст.394).
2. Постанова Кабінету Міністрів України №466 від 13 квітня 2011р. в редакції від 21.10.2015 р. «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua>
4. Постанова Кабінету Міністрів України №461 від 13 квітня 2011р. в редакції від 21.10.2015р. «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів». URL: <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Постанова Кабінету Міністрів України №551 від 23.05.2011р. «Про ліцензування певних видів господарської діяльності у будівництві». URL: <http://zakon5.rada.gov.ua>
6. Постанова Кабінету Міністрів України №725 від 25.08.2010 р. «Про затвердження переліку певних дій щодо провадження господарської діяльності або видів господарської діяльності, які не можуть провадитися на підставі подання декларації відповідності матеріально-технічної бази суб'єкта господарювання вимогам законодавства». URL: <http://zakon.sop.com.ua/regulations/8451/467898/>
7. Постанова Кабінету Міністрів України №560 від 11.05.2011р. «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lavs/show/560-2011-%DO%BF>

8. Постанова Кабінету Міністрів України №553 від 23.05.2011р. «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю». URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/lavs/show/553-2011-%DO%BF/edI20120613>

9. Постанова Кабінету Міністрів України №294 від 9.07.2014р. «Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-2014-%D0%BF>

10. Постанова Кабінету Міністрів України №244 від 6.04.1995р. «Про затвердження Положення про порядок накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудування». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lavs/show/244-95-%DO%BF/ed20080101>

11. Постанова Кабінету Міністрів України №671 від 19.08.2015р. «Про деякі питання діяльності органів державного архітектурно-будівельного контролю».

12. Постанова Кабінету Міністрів України №698 від 19.08.2015р. «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lavs/show/698-2015-%DO%BF>

13. Постанова Кабінету Міністрів України №1396 від 5.12.2007р. (редакція від 10.06.2017р.) «Про ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lavs/show/1396-2007-%DO%BF>

14. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст / Петраковська О.С., Тацій Ю.О. - Київ: Кий, 2015. – 484 с.

15. Лівінський О. М., Курок О.І., Єсипенко А.Д., Добжанський О.П. Адміністрування девелопменту: підручник / Лівінський О.М. [та ін.]; за ред. Лівінського О.М.; Укр. академія наук (відділення архітектури та буд. наук). - Київ: Леся, 2016. - 663 с.

16. Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник. М.: Проспект, 2015.

17. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. М.: Экономика, 2004. - 526 с.

18. Солунский А.И., Орлов А.К., Куракова О.А. Девелопмент в коммерческой недвижимости: учебное пособие. - М.: МГСУ, 2010. - 72 с.

19. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие / А.Д. Мурзин. — Ростов н/Д: Феникс, 2013. — 382 с.

20. Антипенко Є.Ю. Організаційно-технологічне моделювання підготовки та впровадження будівельних проєктів: Монографія / Є.Ю. Антипенко. – Запоріжжя: Видавництво «РДЦ Дизайн Груп», 2010. – 386 с.

21. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проєктів: Монографія / С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай, Г.В. Лагутін, Н.О. Борисова, О.С. Рубцова; за наук. ред. В.О. Поколенка. – К.: Вид-во Європейського університету, 2008. – 208 с.

1. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. — Львів: Видавництво Національного університету "Львівська політехніка", 2005. — 714 с.
2. Тугай О.А. Сучасні моделі організації будівництва на засадах девелопменту / О.А. Тугай, Г.В. Лагутін. Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. - Київ: КНУБА, 2010. - Вип.36. - С. 453-457.
3. Михеев Г.В., Деркачева Е.А., Тешева А.Н. Взаимодействие субъектов в маркетинговом коммуникационном поле // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 5 (70). – С. 777 - 782.
4. Величкин В.З. Управление и надежность реализации строительных программ / В.З. Величкин // Инженерно-строительный журнал. – 2014. – № 7. – С. 74-79 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: engstroy.spb.ru/index_2014_07/10.pdf.
5. Млодецкий В.Р. Управленческая реализуемость строительных проектов / В.Р. Млодецкий. – Д.: Наука і освіта, 2005. – 261 с.
6. Рашковський О.А. Особливості регулювання девелопментської діяльності в Україні / О.А. Рашковський // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 4. – С. 112-114.
7. Системи технологій життєвого циклу інвестиційно-будівельної сфери діяльності: монографія / [Р.Б. Тянь, П.Є. Уваров, С.В. Іванов та ін.]. – Дніпропетровськ: вид-во Маковецький Ю.В., 2010. – 344 с.
8. Теоретичні основи, методологія та практика ухвалення управлінських рішень у будівництві / В.О. Поколенко, Н.О. Борисова, О.А. Тугай, Г.В. Лагутін // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – К.: КНУБА, 2008. – Вип. 18. – С. 71-89.
9. Чернишев Д.О. Методологічні основи позиціонування істотних ресурсно-календарних характеристик будівельного контракту в контексті «повного ресурсного циклу» будівництва / Д.О. Чернишев // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. – К.: КНУБА, 2017. – Вип. 64. – С. 428-437.
10. Чернишев Д.О. Передумови адаптації інструментарію будівельного девелопменту для проектів рекреаційно-продуктивного відновлення територій / Д.О. Чернишев, М.А. Дружинін // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. – К.: КНУБА, 2017. – Вип. 66. – С. 637-644.
11. Economics of development / Gillis M., Perkins D.H., Roemer M., Snodgrass D.R. – New York, London, W.W. Norton & Company, Inc., 1992. – 635 p.
12. Graaskamp J.A. Fundamentals of Real Estate Development. 3rd printing. ULI, 1989.

13. Інформаційні ресурси

1. <http://org.knuba.edu.ua/> - Київський національний університет будівництва і архітектури.
2. <http://www.dnabb.org/> - Державна наукова архітектурно-будівельна бібліотека ім. В.Г. Заболотного
3. <http://www.nbuv.gov.ua> – Національна бібліотека України ім. Вернадського
4. <http://www.library.gov.ua> – Державна науково-технічна бібліотека України