



**ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення вченої ради університету
25 червня 2026 року,
протокол № 13.

Т.в.о. ректора, голова вченої ради
університету, доктор юридичних наук,
професор



Олег ОМЕЛЬЧУК

25 червня 2026 року

М.П.

РОБОЧА ПРОГРАМА
навчальної дисципліни
«ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»
для підготовки на другому освітньому рівні
здобувачів вищої освіти ступеня магістра
за спеціальністю D8 Право
галузі знань D Бізнес, адміністрування та право
Освітня програма «Магістр права»

м. Хмельницький
2026

РОЗРОБНИК:

Доцент кафедри трудового, земельного
та господарського права, кандидат
юридичних наук
16 червня 2026 року



Ярослав БЛЯХАРСЬКИЙ

СХВАЛЕНО

Рішення кафедри трудового, земельного та
господарського права
16 червня 2026 року, протокол № 11.
Завідувач кафедри трудового,
земельного та господарського права,
16 червня 2026 року



Іван КОСТЯШКІН

ПОГОДЖЕНО:

Гарант освітньої програми
18 червня 2026 року



Сергій КРУШИНСЬКИЙ

Декан юридичного факультету,
кандидат юридичних наук, доцент
18 червня 2026 року



Віктор ЗАХАРЧУК

Рішення методичної ради університету
18 червня 2026 року, протокол № 8.

Голова методичної ради університету,
кандидатка наук з державного
управління, доцентка
18 червня 2026 року



Ірина КОВТУН

ЗМІСТ

Стор.

1.	Опис навчальної дисципліни	–	4
2.	Програмні компетентності і заплановані результати навчання	–	4
3.	Програма навчальної дисципліни	–	5
4.	Структура вивчення навчальної дисципліни	–	7
	4.1. Тематичний план навчальної дисципліни	–	7
	4.2. Аудиторні заняття	–	8
	4.3. Самостійна робота студентів	–	8
5.	Методи навчання та контролю	–	8
6.	Схема нарахування балів	–	9
7.	Рекомендовані джерела	–	10
	7.1. Нормативно-правові акти та судова практика	–	10
	7.2. Література	–	10
8.	Інформаційні ресурси в Інтернеті	–	11

1. Опис навчальної дисципліни

1. Шифр і назва галузі знань	– D Бізнес, адміністрування та право
2. Код і назва спеціальності	– D8 Право
3. Назва спеціалізації	– Немає
4. Назва дисципліни	– Правове регулювання девелоперської діяльності
5. Тип дисципліни	– Вибіркова
6. Освітній рівень, на якому вивчається дисципліна	– другий
7. Ступінь вищої освіти, що здобувається	– магістр
8. Загальний обсяг вивчення дисципліни (кредитів ЄКТС / годин)	– 3 / 90
9. Форма семестрового контролю	– залік
10. Місце дисципліни в логічній схемі:	
1) попередні дисципліни	– Проблеми нормотворення та правозастосування; – Юридичний супровід економічної діяльності;
2) супутні дисципліни	– немає
3) наступні дисципліни	– Етичні стандарти правничої діяльності
4) дисципліна пов'язана з такими вибірковими дисциплінами	– Правова охорона земель; – Правове забезпечення забудови територій; – Правочини з нерухомістю; – Проблеми господарського права і процесу; – Проблеми земельного права.
11. Мова вивчення дисципліни	– українська

2. Програмні компетентності і заплановані результати навчання

Програмні компетентності, які здобуваються під час вивчення навчальної дисципліни	Загальні компетентності ЗК 1. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу; ЗК 3. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел; ЗК 6. Здатність генерувати нові ідеї (креативність); ЗК 7. Здатність приймати обґрунтовані рішення; ЗК 8. Здатність спілкуватися з представниками інших професійних груп різного рівня (з експертами з інших галузей знань); ЗК 9. Здатність працювати в міжнародному контексті.
	Спеціальні компетентності СК 1. Здатність застосовувати принципи верховенства права для розв'язання складних задач і проблем, у тому числі, у ситуаціях правової невизначеності; СК 5. Здатність використовувати сучасні правові доктрини та принципи у правотворчості та в процесі застосовування інститутів публічного і приватного права; СК 6. Здатність обґрунтовувати та мотивувати правові рішення, давати розгорнуту юридичну аргументацію; СК 9. Здатність застосовувати міждисциплінарний підхід в оцінці правових явищ та правозастосовній діяльності; СК 10. Здатність ухвалювати рішення у ситуаціях, що вимагають системного, логічного та функціонального тлумачення норм права, а також розуміння особливостей практики їх застосування;

	СК 13. Здатність доносити до фахівців і нефахівців у сфері права інформацію, ідеї, зміст проблем та характер оптимальних рішень з належною аргументацією; СК 15. Здатність самостійно готувати проекти актів правозастосування, враховуючи вимоги щодо їх законності, обґрунтованості та вмотивованості. СК 16. Здатність здійснювати юридичний супровід діяльності органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій.
Програмні результати навчання	РН 1. Оцінювати природу та характер суспільних процесів і явищ, і виявляти розуміння меж та механізмів їх правового регулювання; РН 3. Проводити збір, інтегрований аналіз та узагальнення матеріалів з різних джерел, включаючи наукову та професійну літературу, бази даних, цифрові, статистичні, тестові та інші, та перевіряти їх на достовірність, використовуючи сучасні методи дослідження; РН 6. Обґрунтовано формулювати свою правову позицію, вміти опонувати, оцінювати докази та наводити переконливі аргументи; РН 7. Дискутувати зі складних правових проблем, пропонувати і обґрунтовувати варіанти їх розв'язання; РН8. Оцінювати достовірність інформації та надійність джерел, ефективно опрацьовувати та використовувати інформацію для проведення наукових досліджень та практичної діяльності; РН 9. Генерувати нові ідеї та використовувати сучасні технології у наданні правничих послуг; РН 11. Використовувати передові знання і методики у процесі правотворення та правозастосування інститутів публічного та приватного права. РН 13. Аналізувати та оцінювати практику застосування окремих правових інститутів; РН 14. Обґрунтовувати правову позицію на різних стадіях правозастосування; РН 15. Мати практичні навички розв'язання проблем, пов'язаних з реалізацією процесуальних функцій суб'єктів правозастосування; РН 17. Інтегрувати необхідні знання та розв'язувати складні задачі правозастосування у різних сферах професійної діяльності; РН18. Аналізувати та застосовувати процедури та механізми правового регулювання на місцевому та локальному рівнях.

3. Програма навчальної дисципліни

Тема 1. Загальнотеоретичні основи девелоперської діяльності

Поняття, сутність та ознаки девелоперської діяльності. Історія становлення та розвитку девелопменту в Україні та зарубіжних країнах. Девелопмент як комплексна міжгалузева діяльність, що поєднує інвестиційні, будівельні, містобудівні та майнові правовідносини. Мета та функції здійснення девелоперської діяльності.

Принципи девелоперської діяльності: законність, ефективність, інвестиційна привабливість, сталий розвиток, баланс публічних і приватних інтересів. Види девелопменту (житловий, комерційний, промисловий, змішаний) та їх особливості.

Види девелопменту та їх характеристика. Девелопмент як вид господарської діяльності. Співвідношення понять «девелопмент», «будівельна діяльність», «інвестиційна діяльність» та «управління нерухомістю». Система нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності. Джерела правового регулювання девелопменту. Особливості правового регулювання девелоперської діяльності в Україні.

Тема 2. Правовий статус суб'єктів девелоперської діяльності

Поняття та система суб'єктів девелоперської діяльності. Девелопер як основний суб'єкт девелопменту: поняття, функції та правовий статус. Правове становище замовника будівництва, інвестора, генерального підрядника, проєктувальника, технічного та авторського нагляду.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування як учасники девелоперських правовідносин. Права, обов'язки та відповідальність суб'єктів девелоперської діяльності.

Особливості договірної та організаційної взаємодії між суб'єктами девелопменту. Права, обов'язки та юридична відповідальність учасників девелоперських правовідносин.

Тема 3. Девелоперський проєкт як підстава девелоперської діяльності

Поняття, ознаки та правова природа девелоперського проєкту. Види девелоперських проєктів. Етапи девелоперського проєкту та їхня характеристика. Формування концепції девелоперського проєкту. Юридичний, технічний та фінансовий аналіз (DueDiligence) девелоперського проєкту. Оцінка ефективності та інвестиційної привабливості девелоперського проєкту.

Оцінка ризиків девелоперського проєкту: правові, земельні, містобудівні, фінансові та договірні ризики. Інструменти управління ризиками у девелопменті.

Тема 4. Правовий режим земельних ділянок у девелоперських проєктах

Земельна ділянка як основа реалізації девелоперського проєкту. Правові підстави набуття прав на земельні ділянки для здійснення девелоперської діяльності. Право власності та право користування земельними ділянками.

Особливості використання земель державної, комунальної та приватної власності. Цільове призначення земельної ділянки та порядок його зміни. Обмеження у використанні земельних ділянок. Земельні сервітути, охоронні та санітарно-захисні зони. Особливості земельних правовідносин під час реалізації девелоперських проєктів.

Земельні сервітути, охоронні зони, прибережні та санітарно-захисні території. Специфіка правового режиму земель у межах населених пунктів.

Тема 5. Містобудівна документація та дозвільні процедури

Поняття та система містобудівної документації. Генеральний план населеного пункту, комплексний план просторового розвитку території, детальний план території та план зонування. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки. Проєктна документація на будівництво.

Порядок отримання дозвільних документів у сфері будівництва. Експертиза проєктної документації. Державна електронна система у сфері будівництва. Правові засади прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

Тема 6. Розробка, реалізація та управління девелоперськими проєктами

Правові засади планування та реалізації девелоперських проєктів. Організація процесу реалізації девелоперського проєкту. Фінансове забезпечення девелоперських проєктів. Джерела фінансування будівництва.

Управління строками, бюджетом та ризиками девелоперського проєкту. Правові механізми взаємодії учасників під час реалізації проєкту. Контроль виконання девелоперського проєкту. Особливості завершення девелоперського проєкту та введення об'єкта нерухомості в господарський обіг.

Тема 7. Договірне регулювання девелоперської діяльності

Поняття та система договорів у сфері девелоперської діяльності. Договір девелопменту: поняття, правова природа та істотні умови. Договори про виконання проєктних і будівельних робіт. Інвестиційні договори у сфері девелопменту. Договори щодо фінансування будівництва. Договори управління нерухомістю.

Способи забезпечення виконання договірних зобов'язань: гарантії, завдаток, неустойка, страхування ризиків. Правові наслідки порушення договірних зобов'язань, механізми захисту прав сторін, договірні спори.

Тема 8. Державний контроль, відповідальність та захист прав у сфері девелопменту

Система державного контролю у сфері девелоперської діяльності. Повноваження органів державного архітектурно-будівельного контролю та інших контролюючих органів. Державний нагляд за дотриманням містобудівного, земельного та будівельного законодавства. Види юридичної відповідальності за правопорушення у сфері девелопменту.

Господарсько-правова, цивільно-правова, адміністративна та кримінальна відповідальність. Захист прав та законних інтересів учасників девелоперської діяльності. Судовий та позасудовий порядок вирішення спорів. Практика вирішення спорів у сфері девелопменту.

Тема 9. Сучасні тенденції та проблеми правового регулювання девелопменту

Основні проблеми правового регулювання девелоперської діяльності в Україні. Реформування містобудівного законодавства. Гармонізація законодавства України із правом Європейського Союзу у сфері девелопменту. Цифровізація дозвільних процедур та розвиток електронних сервісів у сфері будівництва.

Правове регулювання сталого (зеленого) будівництва та енергоефективності. Інноваційні технології у сфері девелопменту. Перспективи вдосконалення законодавства у сфері девелоперської діяльності та напрями розвитку правового регулювання девелопменту.

4. Структура вивчення навчальної дисципліни

4.1. Тематичний план навчальної дисципліни

№ те-ми	Назва теми	Кількість годин											
		Денна форма навчання						Заочна форма навчання					
		Усього	у тому числі					Усього	у тому числі				
			Лекції	Сем. (прак).	Лабор.	Ін.зав.	СРС		Лекції	Сем. (прак).	Лабор.	Ін.зав.	СРС
1.	Загальнотеоретичні основи девелоперської діяльності	10	2	2	-	-	6	10	-	-	-	-	10
2.	Правовий статус суб'єктів девелоперської діяльності	10	2	2	-	-	6	10	2	2	-	-	6
3	Девелоперський проєкт як підстава девелоперської діяльності	10	2	2	-	-	6	10	2	-	-	-	8

4	Правовий режим земельних ділянок у девелоперських проєктах	10	2	2	-	-	6	10	2	-	-	-	8
5	Містобудівна документація та дозвільні процедури	10	2	2	-	-	6	10	-	-	-	-	10
6	Розробка, реалізація та управління девелоперськими проєктами	10	2	2	-	-	6	10	2	2	-	-	6
7	Договірне регулювання девелоперської діяльності	10	2	2	-	-	6	10	2	2	-	-	6
8	Державний контроль, відповідальність та захист прав у сфері девелопменту	10	2	2	-	-	6	10	-	-	-	-	10
9	Сучасні тенденції та проблеми правового регулювання девелопменту	10	2	2	-	-	6	10	-	-	-	-	10
	Всього годин	90	18	18	-	-	54	90	10	6	-	-	74

4.2. Аудиторні заняття

4.2.1. Аудиторні заняття (лекції, семінарські (практичні) заняття) проводяться згідно з темами та обсягом годин, передбачених тематичним планом.

4.2.2. Плани лекцій з передбачених тематичним планом тем визначаються в силабусі навчальної дисципліни.

4.2.3. Плани семінарських (практичних) занять з передбачених тематичним планом тем, засоби поточного контролю знань визначаються в силабусі навчальної дисципліни.

4.3. Самостійна робота студентів

4.3.1. Самостійна робота студентів денної форми навчання включає опрацювання завдань до кожної теми та виконання індивідуальних завдань.

4.3.2. Самостійна робота студентів заочної форми навчання включає опрацювання завдань до кожної теми та виконання письмових контрольних робіт.

4.3.3. Завдання для самостійної роботи студентів, а також порядок здобуття балів за самостійну роботу визначаються в силабусі навчальної дисципліни.

5. Методи навчання та контролю

Під час лекційних занять застосовуються:

- 1) традиційний усний виклад змісту теми;
- 2) слайдова презентація;
- 3) дискусія.

На семінарських та практичних заняттях застосовуються:

- 1) дискусійне обговорення проблемних питань;
- 2) вирішення ситуаційних завдань;
- 3) складання та розгляд окремих процесуальних документів.

Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни може проводитися у таких формах:

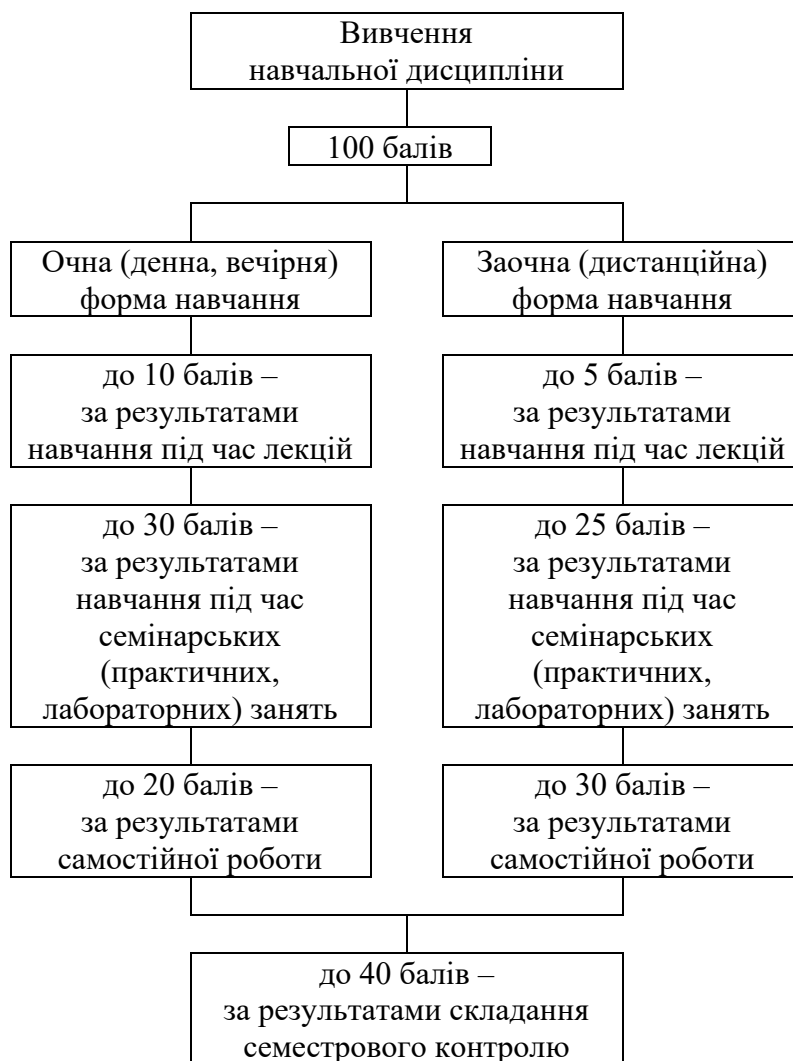
- 1) усне або письмове опитування на семінарських заняттях;
- 2) перевірка виконання поточних контрольних робіт у формі тестування;
- 3) перевірка складання окремих процесуальних документів за ситуаційними завданнями;
- 4) захист підготовленого публічного виступу.

Підсумковий семестровий контроль проводиться у формі усного заліку. Структура білету: два теоретичних питання, одне ситуаційне завдання.

У випадку необхідності проведення заліку онлайн, він проводиться у формі тестування із застосуванням комп'ютерних технологій в режимі реального часу.

6. Схема нарахування балів

6.1. Нархування балів студентам з навчальної дисципліни здійснюється відповідно до такої схеми:



6.2. Обсяг балів, здобутих студентом під час лекцій, семінарських занять, самостійної роботи студентів визначаються в силабусі навчальної дисципліни.

7. Рекомендовані джерела

7.1. Нормативно-правові акти та судова практика

1. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
2. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#n200>
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 червня 2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
7. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
8. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності :Закон України 06 вересня 2005 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15#Text>
9. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
10. Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/553-2011-%D0%BF#Text>

7.2. Література

1. Prawobudowlane. Komentarz. Podred. prof Z. Niewiadomskiego. W: С.Н. Beck, 2016
2. Корнійчук О.І., Алексієвць В.І. Нормативна база будівництва: навчальний посібник. Рівне, 2019. 135
3. Стукаленко О. В. Адміністративно–правове забезпечення будівельної галузі : Монографія. К. : Центр учбової літератури, 2016.
4. Свистун Л. А. схеми фінансування девелоперських проєктів на ринку нерухомості України. *Економіка і регіон*. 2013. № 5 (42). С. 139–148.
5. Семенова Г. І. Сутнісний зміст і таксономія ризиків девелоперських проєктів. *Бізнес Інформ*. 2012. № 8. С. 231–234.
6. Скакун Є. В. Організаційно-технологічний інструментарій підготовки проєктів девелопменту у житловому будівництві. дис. ... канд. техн. Наук : 05.23.08 / Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. Київ, 2019. 201 с.
7. Фесун А. С. Динамічно-цільовий підхід до формування інвестиційного портфелю девелоперського проєкту: ризикологічні аспекти оцінки та діагностики. *Сталий розвиток економіки*. 2015. № 1. С. 154–161. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sre_2015_1_25
8. Бляхарський Я. С. Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2. С. 111–124.
9. Бляхарський Я. С. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Університетські наукові записки*. 2020. № 3–4(75–76). С. 234–248.
10. Бляхарський Я. С. Девелоперський договір: поняття і характеристика. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 5. С. 78–81.

8. Інформаційні ресурси в Інтернеті

1. <https://www.rada.gov.ua> – Офіційний сайт Верховної Ради України.
2. <https://www.president.gov.ua> – Офіційний сайт Президента України.
3. <https://www.kmu.gov.ua> – Офіційний сайт Кабінету Міністрів України.
4. <https://www.supreme.court.gov.ua> – Офіційний сайт Верховного Суду.
5. <https://www.court.gov.ua> – Веб-портал «Судова влада України».
6. <https://www.gp.gov.ua> – Офіційний сайт Офісу Генерального прокурора.
7. <https://www.npu.gov.ua> – Офіційний сайт Національної поліції України;
8. <https://www.nbuv.gov.ua> – Сайт Національної бібліотеки України ім. В.І. Вернадського.