



Частное образовательное учреждение профессионального образования

Институт Недвижимости

Санкт-Петербург, Невский проспект, 87/2, телефоны: 717-09-59, 717-79-48, 717-77-07

E-mail: info@nouin.ru // www.nouin.ru

УТВЕРЖДАЮ

“03” октября 2019 год

Ректор Глазунова Е.А.

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА
дополнительного профессионального образования
(повышения квалификации)**

ЮРИСКОНСУЛЬТ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Лицензия № 3489 от 25 июня 2018 года
Правительство Санкт-Петербурга Комитет по образованию

1. Цель и задачи учебного курса.

Целью изучения учебного курса является усвоение слушателями основных вопросов по правовым проблемам сферы недвижимости, правовым вопросам проведения сделок с объектами недвижимости.

Задачи изучения учебного курса:

- освоение слушателями понятийного аппарата, отражающего правовые аспекты функционирования сферы недвижимости;
- раскрытие правовых аспектов функционирования рынка недвижимости;
- изложение вопросов Гражданского, Жилищного, Земельного законодательства, Уголовного права и Семейного права об операциях с недвижимостью;
- введение в проблемы правовых операций и налогообложения, обзор судебно-арбитражной практики в сфере недвижимости;
- раскрытие основного содержания Обязательственного права, а также этапов и требований к сделкам с недвижимостью;
- изучение документов, необходимых для проведения сделок с недвижимостью;
- изучение вопросов расчетов на рынке недвижимости;
- раскрытие основных аспектов системы управления недвижимостью в Санкт-Петербурге.

2. Требования к уровню освоения содержания учебного курса.

К освоению дополнительной профессиональной программе допускаются: лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование; лица, получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

В результате изучения учебного курса слушатель должен:

ЗНАТЬ:

- юридическое содержание понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая собственность»;
- основные законодательные и иные нормативные документы, регулирующие операции с недвижимостью;
- систему регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью;
- содержание пакетов документов, сопровождающих сделки с недвижимостью;
- основы налогообложения недвижимости и сделок с недвижимостью;
- основные нотариальные действия при операциях с недвижимостью;
- основы прав и сделок с недвижимостью;
- основные особенности и проблемы проведения сделок с недвижимостью;
- источники и механизмы финансирования недвижимости;
- юридические риски при проведении сделок с недвижимостью.

УМЕТЬ:

- консультировать клиентов по правовым вопросам рынка недвижимости;

- взаимодействовать с клиентами, партнерами и государственными организациями при совершении сделок с недвижимостью;
- формировать пакет документов для проведения сделок с недвижимостью;
- обеспечивать регистрацию сделок с объектами недвижимости;
- координировать и контролировать деятельность агентов при совершении сделок с недвижимостью;
- защищать интересы клиентов в суде;
- консультировать руководителей риэлтерских фирм по правовым вопросам.

Основой для изучения курса по подготовке юрисконсультов в сфере недвижимости является изучение курса *агентская и брокерская деятельность на рынке недвижимости*.

3. ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ И ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ:

3.1 Формы обучения: Очная

3.2 Освоение дополнительных профессиональных образовательных программ завершается итоговой аттестацией обучающихся в форме: тест, реферат или устный опрос

4. ОБЪЕМ УЧЕБНОГО КУРСА и ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Вид учебной работы	Всего часов
Общая трудоемкость учебного курса, в т.ч.:	72
Аудиторные занятия, в т.ч.:	72
Лекции	70
Практические занятия	2
Итоговая аттестация – 2 часа	

5. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО КУРСА:

5.1. Разделы учебного курса и виды занятий.

№ темы	Название темы	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа
Тема 1.	Введение. Специфика недвижимости и прав на объекты недвижимости	2	-	-
Тема 2.	Гражданское законодательство об операциях с недвижимостью	4	-	
Тема 3.	Жилищное законодательство об операциях с недвижимостью	4	-	
Тема 4.	Защита прав несовершеннолетних при отчуждении недвижимости	2	-	
Тема 5.	Гражданская правоспособность и	4	-	

	дееспособность граждан			
Тема 6.	Нотариальные действия при операциях с недвижимостью.	4	-	
Тема 7.	Порядок регистрации граждан по месту жительства	2	-	
Тема 8.	Теория вещного права.	2	-	
Тема 9.	Основы обязательственного права. Способы обеспечения обязательств. Ответственность за нарушение обязательств.	4	-	
Тема 10.	Гражданско-правовой договор в сфере недвижимости	6	-	
Тема 11.	Основы семейного права	4	-	
Тема 12.	Имущественные отношения супругов	2	-	
Тема 13.	Судебно-арбитражная практика в сфере недвижимости	2	-	
Тема 14.	Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью	4		
Тема 15.	Трудовое законодательство	4	-	
Тема 16.	Основные вопросы земельного законодательства	10		
Тема 17	Наследственные правоотношения	10		
	ВСЕГО:	70	-	
Тестовый экзамен – 2 часа				

5.2. Содержание разделов программы

1. Введение. Специфика недвижимости и прав на объекты недвижимости (2 часа).

Введение в программу. Сертификация брокерских услуг. Понятие недвижимости и объектов недвижимости. Характерные черты недвижимости. Правовая специфика недвижимости имущества.

2. Гражданское законодательство об операциях с недвижимостью (4 часа).

Правовые основы рынка недвижимости. Право собственности и иные вещные права. Недвижимость как объект права. Виды вещных и обязательственных прав на объекты недвижимости. Установление, изменение и прекращение прав собственности и иных вещных и обязательственных прав на объекты недвижимости. Установление ограничений на владение и пользование объектами недвижимости, сервитуты. Понятие обязательства, сделки. Недействительность сделки. Основания признания сделки недействительной (оспоримые и ничтожные сделки). Виды сделок с недвижимостью. Особенности прав на землю и жилые помещения. Основы ГК РФ.

Типы правоустанавливающих документов, необходимых для подготовки и проведения сделок с объектами недвижимости.

Понятие и условия гражданско-правовой ответственности. Виды гражданско-правовой ответственности. Гражданско-правовые санкции.

3. Жилищное законодательство об операциях с недвижимостью (4 часов).

Современное жилищное законодательство. Реформа в жилищно-коммунальной сфере. Правовой режим жилых помещений. Собственность и иные

права на жилые помещения. Права собственника жилого помещения. Приватизация жилья. Сделки с жилыми помещениями. Купля-продажа, наем, аренда, обмен жилья. Арендная плата. Право пользования жилым помещением: субъекты права пользования, установление и прекращение права пользования жилым помещением. Эксплуатация жилья. Субсидии и компенсации в жилищной сфере. Правовая экспертиза при совершении сделок с жильем.

5. Защита прав несовершеннолетних в суде (2 часа)

Несовершеннолетний как участник гражданского процесса. Детально рассматриваются проблемы защиты прав несовершеннолетних при совершении сделок с недвижимым имуществом. Анализу подвергаются отдельные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, некоторые положения Федерального закона «Об опеке и попечительстве». Особое внимание уделено институту Уполномоченного по правам ребенка.

5. Гражданская правоспособность и дееспособность граждан (4 часа).

Понятие и содержание правоспособности и дееспособности граждан. Основание и порядок признания гражданина недееспособным и ограничение дееспособности гражданина.

Права несовершеннолетних. Законодательная база РФ. Законодательная база по Санкт-Петербургу. Перечень необходимых документов, предоставляемых в РОНО для получения разрешения на совершение операций с недвижимостью при участии несовершеннолетних.

6. Нотариальные действия при операциях с недвижимостью (4 часа).

Основы Законодательства РФ о нотариате. Участие нотариуса в сделках с недвижимостью. Права, обязанности и ответственность нотариуса. Государственная пошлина за совершение нотариальных действий. Нотариальная практика удостоверения сделок с недвижимостью в жилищной сфере. Доверенность, порядок ее оформления. Прекращение доверенности.

Сделки и порядок заключения договоров по сделкам. Нотариально удостоверяемые сделки: виды необходимых документов и порядок их подготовки. Договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, представительство, доверенность, их нотариальное удостоверение. Порядок заключения и расторжения договоров. Ипотечные обязательства.

Наследственное право. Завещание: понятие, порядок составления, условия действительности. Нотариальные действия при открытии наследства.

7. Порядок регистрации граждан по месту жительства (4 часа).

Нормативно-правовые документы в сфере регистрационного учета граждан в России, Санкт-Петербургу. Перечень необходимых документов для регистрации граждан по месту жительства. Проверка подлинности документов, предоставляемых гражданами для регистрации. Установленный порядок регистрации граждан по месту жительства, сроки регистрации. Основные виды конфликтных ситуаций при регистрации граждан по месту жительства. Порядок обжалования действий должностных лиц.

8. Теория вещного права (2 часа)

Общие положения о праве собственности и иных вещных правах. Понятие, признаки и свойства субъективного вещного права. Виды вещных прав. Понятие

собственности и права собственности. Содержание права собственности. Виды и формы собственности в РФ. Субъекты права собственности. Основания возникновения права собственности. Основания прекращения права собственности.

9. Основы обязательственного права (4 часа)

Общие положения об обязательстве.

Понятие обязательства. Обеспечение исполнения обязательства.

Залог и заклад. Особенности залога недвижимости. Поручительство. Банковская гарантия. Неустойка, задаток, удержание. Ответственность за нарушение обязательств.

10. Гражданско-правовой договор в сфере недвижимости (6 часов).

10.1. Договорные отношения в сфере недвижимости и их виды

Понятие договора. Существенные условия договора. Порядок заключения договора. Изменение и расторжение договора. Договор купли-продажи. Купля-продажа. Права и обязанности сторон. Договор мены, дарения. Особенности купли-продажи недвижимого имущества.

Договоры на строительство объектов недвижимости. Жилищные займы. Договора фирмы с клиентами. Особенности договорных отношений с продавцами и покупателями. Споры и конфликты. Судебное и внесудебное разрешение споров.

10.2. Договорная база агентства по работе с нежилым фондом

Виды договоров. Форма договоров. Ответственность по договорам.

Договор аренды. Аренда, Особенности аренды определенных видов имущества. Форма договора аренды. Условия договора аренды: предмет договора, размер арендной платы, сроки аренды. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества. Улучшения имущества. Виды договоров аренды.

Финансовая аренда (лизинг). Правовая природа договора лизинга. Субъекты, предмет, особенности договора лизинга. Нормативно-правовые акты, регулирующие лизинговую деятельность.

Правовая природа договора ренты. Рента объектов недвижимости. Субъекты, предмет, особенности договора ренты.

Правовая природа договора о доверительном управлении. Субъекты, предмет, особенности договора о доверительном управлении.

Договора фирмы с клиентами. Особенности договорных отношений с продавцами и покупателями. Споры и конфликты. Судебное и внесудебное разрешение споров.

11. Основы семейного права (4 часа).

Понятие семейного права. основополагающие принципы семейного законодательства (единобрачие, принцип добровольности брачного союза, принцип признания брака, заключенного только в органах ЗАГСа). Предмет и метод семейного права. Семейное право в системе права РФ.

Условия заключения брака. Порядок заключения брака. Необходимые условия заключения брака. Обстоятельства, препятствующие заключению брака. Понятие семейных правоотношений.

Прекращение брака. Условия прекращения брака. Споры, связанные с воспитанием детей. Расторжение брака в органах ЗАГСа. Порядок расторжения брака. Расторжение брака в судебном порядке. Основания для прекращения брака.

12. Имущественные отношения супругов (2 часа).

Права супругов. Определение доли в праве собственности на имущество. Брачный контракт. Расторжение брака. Раздел имущества. Учет интересов детей при разделе имущества. Исковая давность. Раздел лицевого счета. Принудительный обмен.

13. Судебно-Арбитражная практика в сфере недвижимости (2 часа)

Порядок обращения в суды. Исковое заявление и жалобы. Разрешение споров в судах. Судебное решение. Обжалование вынесенных судом определений и решений. Обзор судебно-арбитражной практики по спорам в сфере недвижимости.

14. Налогообложение недвижимости и сделок с недвижимостью (4 часа)

Основные принципы и формы налогообложения недвижимости в мировой практике. Налоговая система Российской Федерации и налоги с недвижимости. Налоги и сборы с юридических и физических лиц при владении недвижимостью и совершении сделок с недвижимостью. Новое в налогообложении недвижимости и сделок с недвижимостью.

15. Банкротство физических лиц. (4 часа).

Банкротство физического лица - это признанная законодательством неспособность должника (гражданина) удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам или выполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Признаки банкротства. Основание для возбуждения дела о банкротстве физического лица. Процедура банкротства. Последствия для должника. Риски покупки жилья у потенциального банкрота.

16. Основные вопросы земельного законодательства (10 часов).

Земля как объект права. Правоустанавливающие документы на землепользование. Собственность и иные вещные права на землю. Особенности приватизации земли. Регулирование земельных отношений в Санкт-Петербурге. Компетенция органов власти и управления по вопросам землепользования. Предоставление, оформление прав на землю и изъятие земельных участков. Продажа (выкуп) земельных участков. Нормативная база земельных отношений и основные проблемы и механизмы ее реализации.

17. Наследственные правоотношения (10 часов).

Открытие наследства. Наследование по завещанию. Наследование по закону. Ответственность наследника по долгам наследодателя. Меры охраны наследственного имущества. Выдача свидетельства о праве на наследство. Наследование отдельных видов имущества. Раздел наследственного имущества. Государственная пошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство и налогообложение имущества, переходящего в порядке наследования.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Рекомендуемая литература:

Основная:

Гражданский кодекс РФ. Часть 1. 2. 3. М., 2019.

Закон РФ. Об основах Федеральной жилищной политики. М., 2002.

Земельный кодекс РФ. М., 2019

- Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник. М., Филинь, 2002.
- Жилищная экономика / Под редакцией Г. Поляковского. М., Дело, 1996.
- Максимов С.Н. Экономика недвижимости. Учебное пособие. СПб., Изд-во СПбГУ, 1999.
- Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб., Питер. 2000.
- Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. М., 2000.
- Нормативные основы операций с недвижимостью. Учебно-методическое пособие для слушателей курсов Института Недвижимости.
- Основы бизнеса на рынке недвижимости. СПб., 1997.
- «Санкт-Петербург. Все о мире недвижимости» 2003 г.
- Выпуск № 4. Справочник. Под ред. Максимова С.Н. СПб., 2002.
- Старинский В.Н., Асаул А.Н., Кускова Т.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Изд. СПбГИА, СПб, 1999.
- Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. М., 2002.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие. Под ред. Ресина В.И. М., Дело, 1999.
- Дополнительная:**
- Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. Учебное пособие. М., ИИНФРА-М, 2001.
- Соловьев М.М., Гровер Р. Управление недвижимостью. М., ВШПП, 2001.
- Фридмен Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело. 1997.
- Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. М., РДЛ. 1996.
- Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов. Под. Общ.ред. Грабового. М.-Смоленск, АСВ. 1999.

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОГО

КУРСА:

Мультимедийный проектор
Компьютеры