Частное образовательное учреждение профессионального образования

Институт Недвижимости

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

E-mail:info@rei.edu.ru // www.real-estate.edu.ru

Утверждаю
Ректор ЧОУ ПО «Институт недвижимости»
“03” октября 2019 год

_____

Е.А. Глазунова

ЧОУ ПО “ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ“
CN=“ЧОУ ПО ""ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ""“, O=“ЧОУ ПО ""ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ""“, OU=Администрация, T=Проректор по административно-финансовой работе, C=RU, S=78 Г. Санкт-Петербург, L=Санкт-Петербург, E=sssa@mail.ru, SN=Глазунова, G=Елизавета Александровна, STREET=“пр-кт Невский, д. 87/2 корп. ЛИТЕР А“, INN=007812041074, OGRN=1037843043149, SNILS=06745026871
я подтверждаю этот документ своей удостоверяющей подписью
место подписания
2021.05.13 11:42:13+03'00'

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА
дополнительного профессионального образования
(повышения квалификации)

СПЕЦИАЛИСТ ПО РАБОТЕ С ОБЪЕКТАМИ ЗАГОРОДНОЙ 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, связанных с функционированием рынка загородной недвижимости, экономическими проблемами сферы загородной недвижимости, подготовкой и проведением сделок с объектами загородной недвижимости.

Задачи изучения учебного курса:

- освоение слушателями понятийного аппарата, отражающего основные аспекты функционирования сферы рынка загородной недвижимости;
- раскрытие сущности, специфики и структуры рынка загородной недвижимости, закономерностей его функционирования;
- раскрытие экономико-правовых аспектов функционирования рынка загородной недвижимости;
- раскрытие особенностей ценообразования на рынке загородной недвижимости;
- введение в проблемы оценки, финансирования, операций и налогообложения загородной недвижимости;
- изложение вопросов государственного регулирования рынка загородной недвижимости.

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:

- особенности функционирования рынка загородной недвижимости и факторы, которые определяют его динамику;
- факторы, определяющие ценность загородной недвижимости как экономического актива;
- основные подходы к оценке недвижимости;
- основные направления и методы государственного регулирования рынка недвижимости;
- действующее отечественное законодательство в области регистрации прав на земельные участки, кадастровый учет земельного участка.

УМЕТЬ:

- анализировать состояние и динамику рынка загородной недвижимости;
- использовать результаты анализа рынка загородной недвижимости и объекта для принятия решений по проведению сделок с объектами загородной недвижимости;
- определять варианты наилучшего использования земельных участков;
- формировать пакет документов для проведения операций с объектами загородной недвижимости;
- осуществлять сделки с объектами загородной недвижимости.

Изучение *операций с загородной недвижимостью* опирается на знания, полученные в ходе изучения курса *основы операций на рынке недвижимости,* и является основой для изучения курсов *юрисконсульт в сфере 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.	**66**
Лекции	**58**
Практические занятия	**8**
Самостоятельная работа	**6**
Вид итогового контроля (тестовый экзамен) – 2 часа	

5. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ:

4.1. Разделы программы и виды занятий.

№ темы	**Название темы**	**Лекции**	**Практические занятия**	**Самостоятельн работа**
Тема 1.	Основы земельного законодательства	6	-	
Тема 2.	Государственное регулирование земельных отношений	4	-	
Тема 3.	Межевание и кадастровый учет земельного участка	4	-	
Тема 4.	Нотариальные действия при операциях с загородной недвижимостью	6	-	
Тема 5.	Система государственной регистрации прав на земельные участки в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	4	-	
Тема 6.	Договорная база агентства по работе с загородной недвижимостью	6	2	2
Тема 7.	Практика оценки рыночной	4		

	стоимости земельных участков			
Тема 8.	Маркетинг и реклама на рынке загородной недвижимости	6	-	
Тема 9.	Практика работы с земельными участками	4	-	
Тема 10.	Практика работы с продавцом	6	2	2
Тема 11	Практика работы с покупателем	6	2	2
Тема 12	Судебно-арбитражная практика	2		
	Итоговая аттестация		2	
	ВСЕГО	**58**	**8**	**6**

5.2. Содержание разделов программы:

Тема 1. Основы земельного законодательства

1.1. Основные принципы земельного законодательства (6 часов)

Основные принципы земельного законодательства; отношения, регулируемые земельным законодательством; участники земельных отношений; объекты земельных отношений.
Права на землю.
Основные положения Земельного Кодекса РФ.
Основные нормативные документы, регулирующие земельные отношения в СПб и Ленинградской области.
Система государственной регистрации прав на земельные участки в С-Пб и ЛО.

Действующее отечественное законодательство в области регистрации прав на земельные участки. Основные нормативные документы по регистрации сделок с объектами загородной недвижимости в Санкт-Петербурге.

Тема 2. Государственное регулирование земельных отношений в ЛО (4 часа)

Основные нормативные документы, регулирующие земельные отношения в Лен. Области.

Приватизация земельных участков в Ленинградской области.

Нормы предоставления земли. Условия выкупа земли в собственность. Подготовка документов для продажи земельного участка

Тема 3. Межевание и кадастровый учет земельных участков (4 часа).

Понятие Кадастра Земли.

Ведение государственного земельного кадастра. Кадастровый учет земельного участка и объектов недвижимости. Порядок формирования земельного участка как объекта прав.

Тема 4. Нотариальные действия при операциях с загородной недвижимостью. (6 часов)

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.

Особенности нотариальных действий при операциях с загородной недвижимостью.

Тема 5. Система государственной регистрации прав на земельные участки в Ленинградской области. (4 часа)

Действующее отечественное законодательство в области регистрации прав на земельные участки. Основные нормативные документы по регистрации сделок с объектами загородной недвижимости в Ленинградской области.

Особенности регистрации прав на земельные участки в Ленинградской области.

Тема 6. Договорная база агентства по работе с загородной недвижимостью (10 часов)

Понятие договора. Виды договоров. Форма договоров. Договора фирмы с клиентами. Существенные условия договора. Ответственность по договорам. Порядок заключения договора. Изменение и расторжение договора Договор купли-продажи. Права и обязанности сторон. Договор мены, дарения. Договор аренды. Особенности купли-продажи загородной недвижимости.

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

Тема 7. Практика оценки рыночной стоимости земельных участков (4 часа).

Основные понятия и принципы оценки недвижимости в рыночной экономике. Подходы в оценке недвижимости: затратный, рыночный (сравнения продаж), доходный. Возможность и сферы применения рыночной оценки недвижимости в России. Особенности оценки различных типов недвижимости. Нормативная оценка недвижимости органами государственного управления.

Цели и базовые принципы оценки земельных участков. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли.

Классические методы рыночной оценки земли: Метод соотнесения (аллокации), Метод извлечения (экстракции), Метод застройки или развития (освоения), Метод остатка для земли, Метод капитализации земельной ренты, Метод сопоставимых продаж. Учебные примеры.

Тема 8. Маркетинг и реклама на рынке загородной недвижимости (6 часов)

Структура спроса и предложения на рынке загородной недвижимости Ленинградской области.

Понятие и сущность маркетинга. Основные функции маркетинга. Сегментирование рынка недвижимости.

Специфика риэлтерской информации: сбор, обработка, анализ, компьютерные сети. Реклама и рекламоносители. Анализ СМИ. Цели и задачи рекламной политики фирмы. Подготовка рекламы. Реклама объектов. Показатели эффективности рекламной политики фирмы.

Тема 9. Практика работы с земельными участками (4 часа)

Анализ сделок: сложности оформления. Процедура проведения сделок. Учет стоимости пакета документов в процессе ценообразования. Влияние участка земли на стоимость всего объекта. Порядок и этапы расчетов при проведении сделки. Примеры.

Тема 10. Практика работы с продавцом.

Поиск клиентов. Порядок проведения переговоров. Порядок проведения осмотра объекта недвижимости. Подготовка пакета документов. Заключение договора на оказание услуг. Реклама объекта недвижимости.

Тема 11. Практика работы с покупателем.

Поиск клиентов. Порядок проведения переговоров. Порядок проведения осмотра объекта недвижимости. Подготовка документов. Заключение договора на оказание услуг.

Тема 12. Судебно-арбитражная практика в сфере земельных отношений (4 часа)

Общие принципы организации судопроизводства в РФ. Виды судов, сфера их деятельности и специфика организации деятельности. Обзор судебно-арбитражной практики по спорам в сфере земельных отношений.

Итоговый экзамен в форме теста (2 час.)

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., Филинъ, 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.
Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). Серия «Теория и практика менеджмента». СПб.: Питер, 2003.
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.
Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). Серия «Теория и практика менеджмента». СПб.: Питер, 2003.
Соловьев М.М., Гровер Р. Управление недвижимостью. М., ВШПП, 2001.
Фридмен Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело. 1997.
Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. М., Тандем. 2000.
Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. М., РДЛ. 1996.
Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов. Под. общ. ред. Грабового. М. Смоленск, АСВ. 1999.

5.2. Средства обеспечения освоения дисциплины.

-сетевые источники информации (сайты баз данных по рынку недвижимости)
-информационно-правовые поисковые системы;
-контрольные тесты и задачи

6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОГО КУРСА.

Мультимедиа проектор
Компьютеры