

**АНО ДПО «Образовательный центр ГАРАНТ»**

---

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
АНО ДПО «Образовательный центр ГАРАНТ»



/Самойлова И.А./  
«11» февраля 2020 г.

Дополнительная профессиональная программа  
повышения квалификации  
**«Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним»,  
длительность 46, 72, 120 или 144 академических часа**

Москва, 2020 г.

## Содержание

1. Цели и задачи реализации дополнительной профессиональной программы повышения квалификации «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним» .....	3
2. Планируемые результаты обучения .....	4
3. Содержание дополнительной профессиональной программы повышения квалификации «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним» .....	6
3.1. Учебный план.....	6
3.2. Календарный учебный график .....	7
3.3. Содержание модулей и разделов .....	8
4. Организационно-педагогические условия реализации дополнительной профессиональной программы .....	13
4.1 Учебно-методическое обеспечение Программы.....	13
4.2 Организационно-сопроводительное обеспечение .....	14
4.3. Материально-технические условия реализации Программы.....	14
4.4. Список литературы .....	14
4.5. Оценка качества освоения Программы. Формы аттестации и оценочные материалы .....	16

# **1. Цели и задачи реализации дополнительной профессиональной программы повышения квалификации «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним»**

Дополнительная профессиональная программа повышения квалификации «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним», построенная по модульному принципу, в зависимости от числа выбранных для изучения модулей длительностью 46, 72, 120 или 144 академических часа (далее – «Программа»), разработана в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», приказом Министерства образования и науки РФ от 1.07.2013 №499 «Об утверждении порядка организации и осуществления деятельности по дополнительным профессиональным программам», Методическими рекомендациями Министерства образования и науки РФ (в т.ч. Письмом Министерства образования и науки РФ от 21.04.15 г. №ВК-1013/06, Методическими рекомендациями, утвержденными Министерством образования и науки РФ 22.01.15 №ДЛ-1/05вн), прочими законодательными актами, регламентирующими работу в сфере образования, а также реализацию дополнительных профессиональных программ.

Программа предназначена для руководителей организаций, руководителей юридических подразделений, корпоративных юристов, практикующих юристов, а также магистров и бакалавров юридических вузов.

К освоению Программы повышения квалификации допускаются:

- 1) лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование;
- 2) лица, получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

Целью Программы является актуализация имеющихся знаний и совершенствование профессиональных и общекультурных компетенций слушателей для выполнения следующих видов профессиональной деятельности в рамках имеющейся квалификации:

- решать возникающие в профессиональной деятельности правовые ситуации с учетом последних изменений в действующем законодательстве;
- вести работу в области защиты и оборота права собственности на недвижимость в актуальной правовой среде;
- выявлять и нивелировать возможные риски при заключении сделок с объектами недвижимого имущества на предприятиях различных форм собственности;
- уметь своевременно и правильно применять новые правовые инструменты;
- эффективно работать с правовой информацией с применением справочно-правовых систем для решения профессиональных задач.

Реализация указанной цели достигается выполнением следующих основных задач:

- обновление и систематизация знаний слушателей в области правового режима недвижимого имущества и сделок с ним;
- совершенствование профессионального уровня подготовки юристов в сфере недвижимости;
- углубленное изучение законодательства в сфере защиты и оборота права собственности на недвижимость;
- формирование устойчивой мотивации личностного развития слушателей.

Программа построена по модульному принципу. Часть модулей программы является обязательными для изучения всеми слушателями, остальные модули для изучения выбираются слушателем. Длительность программы обучения зависит от числа выбранных слушателем для изучения дополнительных модулей.

Вариативность наполнения программы позволяет слушателю уделить в процессе обучения максимальное внимание тем вопросам, которые наиболее важны для него и для его профессиональной деятельности в настоящее время.

При изучении программы применяются дистанционные технологии, что позволяет слушателю обучаться без отрыва от производственной деятельности, в удобное для себя время и сроки. Дистанционное обучение осуществляется с использованием интернет-ресурса «Электронный университет» (<http://training.garant.ru/>).

## 2. Планируемые результаты обучения

В результате изучения программы происходит качественное изменение компетенций слушателей:

### Компетенции слушателей, которые подвергаются качественному изменению

<b>Вид профессиональной (трудовой) деятельности (ВПД)</b>	<b>Профессиональные компетенции (ПК) / готовность к выполнению трудовых действий в разрезе видов профессиональной (трудовой) деятельности (образовательный результат)</b>
<b>Деятельность в области защиты и оборота права собственности на недвижимое имущество</b>	<p>Способность принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом (ПК-1).</p> <p>Способность применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (ПК-2).</p> <p>Способность юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства (ПК-3).</p> <p>Способность квалифицированно толковать нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере установления и соблюдения правового режима недвижимого имущества (ПК-4).</p> <p>Способность принимать участие в проведении юридической экспертизы проектов нормативных правовых актов, давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных сферах юридической деятельности (ПК-5).</p>
<b>Дополнительные компетенции (ДПК)</b>	<p>Способность готовить обоснование проектов нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере недвижимости, а также обобщения судебно-арбитражной практики по вопросам, связанным с правовым режимом недвижимого имущества и сделок с ним (ДПК-1).</p> <p>Способность квалифицированно анализировать и использовать судебно-арбитражные акты по вопросам толкования норм в области правового режима недвижимого имущества и сделок с ним (ДПК-2).</p> <p>Способность оценивать юридические риски при анализе внутренних документов компании в сфере управления недвижимостью организации и сделок с ней (ДПК-3).</p>
<b>Общекультурные компетенции (ОК):</b>	<p>Осознание социальной значимости своей профессии, проявление нетерпимости к коррупционному поведению, уважительное отношение к праву и закону, обладание достаточным уровнем профессионального правосознания (ОК-1).</p> <p>Способность добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста (ОК-2).</p>

Слушатели, прошедшие обучение по программе, **должны знать:**

- главные тенденции развития гражданско-правового регулирования в сфере установления и соблюдения правового режима недвижимого имущества и сделок с ним;
- актуальные требования системы нормативных актов, регламентирующих отношения в сфере правового режима недвижимого имущества и сделок с ним;

- актуальную судебную практику в области защиты и оборота права собственности на недвижимость;

***должны понимать:***

- специальные понятия, используемые в нормативных правовых актах, регулирующих отношения в сфере недвижимости, и в соответствующей судебной практике;
- основные тенденции развития законодательства в сфере правового режима недвижимости и практики его применения;

***должны уметь:***

- искать, анализировать и толковать нормативные и иные источники, необходимые для решения практических ситуаций, связанных с применением законодательства в области защиты и оборота права собственности на недвижимость;
- логически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения в сфере правового режима недвижимого имущества и сделок с ним;
- свободно оперировать юридическими понятиями и категориями;
- юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства с учетом общетеоретических положений и новейших течений в науке в области законодательства о недвижимости;
- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы;
- критически оценивать высказываемые в научных публикациях точки зрения, излагать и аргументировать собственную позицию;
- решать спорные вопросы в сфере правового режима недвижимого имущества и сделок с ним.

### 3. Содержание дополнительной профессиональной программы повышения квалификации «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним»

#### 3.1. Учебный план

Срок обучения (продолжительность программы): в зависимости от числа выбранных модулей срок обучения по программе составляет 46, 72, 120 или 144 академических часа.

Режим занятий: согласно расписанию, минимум 4 академических часа в день.

Форма обучения: Очно-заочное или заочное.

№ п/п	Наименование разделов	Всего (час.)	В том числе:			Форма контроля
			Семинары	Самостоятельная работа	Практические занятия	
1.	<b>Модуль 1 (обязательный для всех слушателей программы): Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов</b>					
1.1.	Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов	20	4	16	-	-
1.2.	Итоговая аттестация по Модулю	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 1</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	
2.	<b>Модуль 2 (вариативный для слушателей программ 46 и 72 часа, обязательный для слушателей программ 120 и 144 часа): Ключевые положения земельного и смежного законодательства</b>					
2.1.	Ключевые положения земельного и смежного законодательства	22	4	18	-	-
2.2.	Итоговая аттестация по Модулю 2	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 2</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	
3.	<b>Модуль 3 (вариативный): Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве</b>					
3.1.	Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве	22	4	18	-	-
3.2.	Итоговая аттестация по Модулю 3	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 3</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	
4.	<b>Модуль 4 (вариативный): Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике</b>					
4.1.	Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике	22	4	18	-	-
4.2.	Итоговая аттестация по Модулю 4	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 4</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	
5.	<b>Модуль 5 (вариативный): Договор аренды: сложные ситуации, новые возможности и судебная практика</b>					
5.1.	Договор аренды: сложные ситуации, новые возможности и судебная практика	22	4	18	-	-
5.2.	Итоговая аттестация по Модулю 5	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 5</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	
6.	<b>Модуль 6 (вариативный): Ипотека (залог недвижимости)</b>					
6.1.	Ипотека (залог недвижимости)	22	4	18	-	-
6.2.	Итоговая аттестация по Модулю 6	2	-	-	2	Зачет (дистанционное тестирование)
	<b>Итого по Модулю 6</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	
7	<b>Итоговая аттестация по Программе</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	
	<b>ИТОГО ПО ПРОГРАММЕ</b>					

№ п/п	Наименование разделов	Всего (час.)	В том числе:			Форма контроля
			Семинары	Самостоятельная работа	Практические занятия	
	Модуль №1 + один вариативный Модуль из №2-6 (включая итоговую аттестацию по выбранному модулю)	46	8	34	4	
	Модуль №1 + два вариативных Модуля из №2-6 + итоговая аттестация	72	12	52	8	
	Модуль №1 + Модуль №2 + три вариативных Модуля из №3-6 + итоговая аттестация	120	20	88	12	
	Модуль №1 + Модуль №2 + четыре вариативных Модуля №3-6 + итоговая аттестация	144	24	106	14	

Программа построена по модульному принципу. Модуль №1 является обязательным для изучения для всех слушателей, зачисленных на обучение по данной программе повышения квалификации.

Слушатель должен в дополнение к обязательному модулю выбрать для изучения не менее чем один вариативный модуль (Модуль №2 и/или Модуль №3 и/или Модуль №4 и/или Модуль №5 и/или Модуль №6). Если слушатель выбирает для изучения более чем два вариативных модуля, обязательным для изучения является Модуль №2.

Последовательность изучения модулей может быть различна, определяется расписанием проведения занятий для конкретного потока обучения.

### 3.2. Календарный учебный график

Режим занятий: 4 часа в день

№ п/п	Наименование разделов	Календарный период	Количество часов
<b>1.</b>	<b>Модуль 1 (обязательный для всех слушателей программы): Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов</b>		
1.1	Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов	01.XX.YY* - 05.XX.YY	20
1.2.	Итоговая аттестация по Модулю 1	06.XX.YY	2
<b>2.</b>	<b>Модуль 2 (вариативный для слушателей программ 46 и 72 часа, обязательный для слушателей программ 120 и 144 часа): Ключевые положения земельного и смежного законодательства</b>		
2.1.	Ключевые положения земельного и смежного законодательства	06.XX.YY - 11.XX.YY	22
2.2.	Итоговая аттестация по Модулю 2	12.XX.YY	2
<b>3.</b>	<b>Модуль 3 (вариативный): Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве</b>		
3.1.	Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве	13.XX.YY – 17.XX.YY	22
3.2.	Итоговая аттестация по Модулю 3	18.XX.YY	2
<b>4.</b>	<b>Модуль 4 (вариативный): Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике</b>		
4.1.	Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике	19.XX.YY – 23.XX.YY	22
4.2.	Итоговая аттестация по Модулю 4	24.XX.YY	2
<b>5.</b>	<b>Модуль 5 (вариативный): Договор аренды</b>		

№ п/п	Наименование разделов	Календарный период	Количество часов
5.1.	Договор аренды	25.XX.YY – 29.XX.YY	22
5.2.	Итоговая аттестация по Модулю 4	30.XX.YY	2
<b>6.</b>	<b>Модуль 6 (вариативный): Ипотека (залог недвижимости)</b>		
6.1.	Ипотека (залог недвижимости)	31.XX.YY – 35.XX.YY	22
6.2.	Итоговая аттестация по Модулю 6	35.XX.YY	2
<b>7</b>	<b>Итоговая аттестация по программе</b>	36.XX.YY	2

\* 01- номер дня обучения (число месяца), XX- месяц, YY- год

### 3.3. Содержание модулей и разделов

#### МОДУЛЬ 1: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ: КОММЕНТАРИИ К СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ И АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ ПРАКТИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ

Раздел 1.1. Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов (20 часов)

##### Цель обучения

Дать слушателям знания о правовом режиме недвижимого имущества. Дать слушателям знания об актуальных нормах права, касающихся возникновения права на недвижимость и защиты прав на недвижимость.

##### Структура раздела и содержание занятий

Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	16 часов

**Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов:**

- 1) Понятие недвижимой вещи. Статья 130 ГК РФ и судебная практика ее применения.
- 2) Составная вещь. Здание и земельный участок как составная вещь.
- 3) Регистрационная система и ее принципы. Возникновение права на недвижимость.
- 4) Защита прав на недвижимое имущество.

##### Знания и умения слушателей

- Знание правового режима недвижимого имущества.
- Знание актуальных норм права, касающихся возникновения права на недвижимость и защиты прав на недвижимость.

#### Итоговая аттестация по Модулю 1.

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- знание правового режима недвижимого имущества;
- возникновение права на недвижимость;
- знание системы регистрации прав на недвижимое имущество и принципов регистрационного режима в РФ;



- знание норм законодательства в отношении защиты прав на недвижимое имущество и судебной практики их применения.

## **МОДУЛЬ 2: КЛЮЧЕВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО И СМЕЖНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

### **Раздел 2.1. Ключевые положения земельного и смежного законодательства (22 часа)**

#### **Цель обучения**

Дать слушателям знания о новеллах земельного и смежного законодательства.

#### **Структура раздела и содержание занятий**

Ключевые положения земельного и смежного законодательства	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	18 часов

#### **Ключевые положения земельного и смежного законодательства:**

- 1) Обзор ключевых нормативно-правовых актов в сфере земельного и смежного законодательства.
- 2) Разъяснения последних изменений в сфере земельного и смежного законодательства.

#### **Знания и умения слушателей**

- Знание последних изменений земельного и смежного законодательства.

### **Итоговая аттестация по Модулю 2.**

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- знание последних изменений земельного и смежного законодательства.

## **МОДУЛЬ 3: ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПО УЧАСТИЮ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

### **Раздел 3.1. Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве (22 часа)**

#### **Цель обучения**

Дать слушателям знания о последних изменениях законодательства в сфере участия в долевом строительстве. Изучить судебную практику по участию в долевом строительстве.

#### **Структура раздела и содержание занятий**

Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	18 часов

#### **Правовые позиции в судебной практике по участию в долевом строительстве:**

- 1) Договор участия в долевом строительстве.
- 2) Особенности споров по различным объектам долевого строительства.
- 3) Особенности защиты прав участников долевого строительства.
- 4) Анализ судебной практики в сфере участия в долевом строительстве.

### Знания и умения слушателей

- Знания последних изменений законодательства в сфере участия в долевом строительстве.

### **Итоговая аттестация по Модулю 3.**

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- Знания последних изменений законодательства в сфере участия в долевом строительстве.

## **МОДУЛЬ 4: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ.**

### **Раздел 4.1. Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике (22 часа)**

#### Цель обучения

Дать слушателям знания о последних изменениях законодательства в сфере регулирования отношений в области строительного подряда. Изучить судебную практику по спорам, связанным с договором строительного подряда.

#### Структура раздела и содержание занятий

Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	18 часов

#### **Актуальные вопросы договора строительного подряда в судебной практике:**

1) Структура договорных связей в договорах строительного подряда.

- Система генерального подряда.
- Соотношение договора генподряда и договора комиссии (агентирования).
- «Двойной» субподряд. Статус «назначенных» субподрядчиков.
- Статус заказчика.
- Понятия застройщика, технического заказчика, заказчика-застройщика, инвестора в структуре договорных связей.
- Администратор проекта и управление проектом: возможные модели.
- Арбитраж и адьюдикация.

2) Предмет договора строительного подряда.

- Техническая документация как предмет договора строительного подряда, проблемы ее согласование сторонами.
- Изменения в предмете в процессе исполнения договора по инициативе подрядчика.
- Изменения в предмете договора по инициативе заказчика.

3) Срок в договоре строительного подряда:

- Согласование условия о начальном и конечном сроке.
- Начальный срок выполнения работ и встречность обязательств.
- Условие и срок в подряде в контексте реформы ГК РФ: проблемы судебной практики.
- Изменение срока выполнения работ.

4) Цена договора строительного подряда.

- Особенности согласования цены.
- Цена и смета. Виды цен (смет).
- Договор с твердой сметой и ее особенности.
- «Pay-when-paid» & «Pay-if-paid» clauses: проблема обусловленного платежа.

### **Знания и умения слушателей**

- Знание последних изменений законодательства в сфере регулирования отношений в области строительного подряда.

### **Итоговая аттестация по Модулю 4.**

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- знание последних изменений законодательства в сфере регулирования отношений в области строительного подряда.

## **МОДУЛЬ 5: ДОГОВОР АРЕНДЫ: СЛОЖНЫЕ СИТУАЦИИ, НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**

**Раздел 5.1. Договор аренды: сложные ситуации, новые возможности и судебная практика (22 часа)**

### **Цель обучения**

Дать слушателям знания об актуальных требованиях законодательства в вопросах заключения, исполнения и прекращения договора аренды.

### **Структура раздела и содержание занятий**

Договор аренды: сложные ситуации, новые возможности и судебная практика	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	18 часов

### **Договор аренды: сложные ситуации, новые возможности и судебная практика:**

1) Заключение договора аренды:

- Квалификация договора в качестве договора аренды. Проблема толкования судами положений ст. 607 ГК РФ о предмете аренды. Разграничение аренды вещи и части вещи. Аренда «владельческая» и «пользовательская».
- Индивидуализация части вещи, порядок передачи имущества.
- Заключение договора аренды лицом, не являющимся собственником имущества.
- Аренда объекта незавершенного строительства.

2) Исполнение договора аренды. Арендная плата.

- Изменение арендной платы.
- Меры реагирования арендодателя на неуплату арендной платы или просрочку ее внесения арендатором.
- Возврат предмета аренды. Действия арендодателя в случае уклонения арендатора от возврата арендуемой вещи.

- Изменение сторон договора, сохранение договора при изменении арендодателя.
  - Реализация преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок: сложные ситуации, судебная практика
- 3) Прекращение договора аренды: общие основания, досудебный порядок:
- Правовые позиции ВАС РФ по вопросам прекращения договора аренды.
  - Проблемы расторжения договора аренды в одностороннем порядке.
  - Последствия перехода права собственности на объект для арендатора, прежнего и нового собственников.
- 4) Договор аренды недвижимости (в т. ч. земельного участка): особенности, спорные и сложные ситуации:
- Особенности договора аренды земельного участка.
  - Право застройки как возможная альтернатива договору аренды земельного участка для целей строительства.

### **Знания и умения слушателей**

- Знание порядка и особенностей заключения договора аренды.
- Знание порядка и особенностей исполнения договора аренды, в том числе порядка изменения арендной платы.
- Знание порядка прекращения договора аренды, в том числе в случае одностороннего расторжения договора аренды.
- Знание особенностей аренды недвижимости (в том числе земельного участка).

### **Итоговая аттестация по Модулю 5.**

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- порядок и особенности заключения договора аренды;
- порядок и особенности исполнения договора аренды;
- порядок изменения арендной платы;
- порядок прекращения договора аренды;
- особенности аренды недвижимости (в том числе земельного участка).

## **МОДУЛЬ 6: ИПОТЕКА (ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ)**

### **Раздел 6.1. Ипотека (залог недвижимости) (22 часа)**

#### **Цель обучения**

Дать слушателям знания об актуальных требованиях законодательства в вопросах заключения, исполнения и прекращения договора залога недвижимости.

#### **Структура раздела и содержание занятий**

Ипотека (залог недвижимости)	семинар	4 часа
	Самостоятельное обучение с применением дистанционных технологий	18 часов

#### **Ипотека (залог недвижимости):**

- 1) Особенности и основания возникновения законной ипотеки.
- 2) Актуальные вопросы оформления и регистрации ипотеки. Оформление закладной.
- 3) Соотношение норм Закона об ипотеке и обновленных положений ГК о залоге.
- 4) Определение предмета ипотеки. Особенности ипотеки отдельных видов недвижимости.
- 5) Особенности заключения и исполнения ипотеки со множественностью лиц на стороне залогодержателя или залогодателя.
- 6) Переход прав по договору ипотеки. Особенности оборота прав по закладным. Пределы ответственности продавца закладной за качество и действительность уступленного права требования.
- 7) Предшествующая и последующие ипотеки. Старшинство ипотек.
- 8) Последствия снижения рыночной стоимости предмета ипотеки.
- 9) Внесудебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки.
- 10) Судебный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки.
- 11) Прекращение ипотеки при погашении долга или прекращении обязательства по иным основаниям.
- 12) Защита права залогодержателя при отчуждении предмета ипотеки.

### **Знания и умения слушателей**

- Знания оснований возникновения ипотеки.
- Знание порядка оформления и регистрации ипотеки, оформления закладной.
- Знание особенностей перехода прав по договору ипотеки, особенности оборота прав по закладным.
- Знание судебного и внесудебного порядка обращения взыскания на предмет ипотеки.
- Знание порядка прекращения ипотеки.

### **Итоговая аттестация по Модулю 6**

**Контрольное мероприятие (2 часа):** проводится в форме тестирования посредством системы дистанционного обучения.

Вопросы тестирования проверяют следующие ЗУН:

- знания об особенностях заключения, исполнения и прекращения ипотечного договора.

## **4. Организационно-педагогические условия реализации дополнительной профессиональной программы**

### **4.1 Учебно-методическое обеспечение Программы**

Программа обеспечена учебно-методической документацией и материалами по всем учебным разделам. Для обеспечения слушателей учебно-методической литературой создана электронная библиотека, укомплектованная электронными экземплярами учебно-методической литературы, доступ к библиотеке возможен в любое удобное для слушателя время в течение периода обучения.

Практические занятия направлены на развитие творческого мышления слушателей и формирование практических умений и навыков работы.

При реализации программы повышения квалификации предусматриваются следующие виды внеаудиторной (самостоятельной) работы слушателей:

- работа с учебно-методическими пособиями;

- работа с рекомендованной литературой, нормативно-правовыми документами, документами административной и судебной практики;
- просмотр обучающего видео / прослушивание обучающего аудио;
- выполнение тестовых заданий (текущий и промежуточный контроль);
- подготовка к итоговой аттестации.

Оснащенность учебно-лабораторным оборудованием достаточная.

#### **4.2 Организационно-сопроводительное обеспечение**

При организации и проведении учебных занятий со слушателями по данной дополнительной программе повышения квалификации преподавателям необходимо:

- ознакомиться с составом учебной группы и должностным положением слушателей;
- излагая материал по теме, находить разумное сочетание его теоретических и практических аспектов, при этом приоритет следует отдавать практическим вопросам;
- давать слушателям по окончании учебных занятий методические рекомендации по самостоятельному изучению обсуждаемых проблем, использованию необходимой для этого литературы;
- активно использовать при подготовке и проведении групповых обсуждений знания и опыт слушателей;
- использовать инновационные технологии в обучении;
- готовить информационно-справочный и раздаточный материал по раскрываемой теме, который может быть использован слушателями в практической работе.

При организации учебных занятий по данной дополнительной программе повышения квалификации работникам образовательной организации необходимо:

- при подборе преподавателей учитывать их теоретическую подготовку и наличие практических знаний в сфере контрактной системы, чтобы в содержательной части учебной программы нашли отражение наиболее актуальные вопросы эффективного продвижения товаров, работ, услуг участниками торгов для государственных и муниципальных нужд,
- выдавать слушателям расписание учебных занятий,
- помогать преподавателям и специалистам-практикам в подготовке информационно-справочного и раздаточного материала по Программе.

#### **4.3. Материально-технические условия реализации Программы**

Образовательный процесс осуществляется в аудитории по адресу: г. Москва, ул. Заречная, д. 11/7.

Аудитория оборудована для проведения лекционных и семинарских занятий.

Во время самостоятельной работы слушатели используют личные компьютеры. Требования к личным компьютерам: ОС Windows XP и выше, Internet Explorer 6 и выше.

#### **4.4. Список литературы**

1. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (действующая редакция).
2. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (действующая редакция).
3. Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (действующая редакция).
4. Часть четвертая Гражданского кодекса Российской Федерации от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (действующая редакция).

5. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный). - Специально для системы ГАРАНТ, 2019 г.
6. Мельников Н.Н., Амелин Р.В., Борисов А.А., Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Иванов А.В., Майборода В.А., Макаров О.В., Начичко Ж.А., Поваров Ю.С., Беляев М.А., Гемпик Е.А., Калинин А.А., Коновальчикова С.С., Котухов С.А., Султанов Р.С. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (издание второе, исправленное и дополненное). - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г.
7. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Алферова Ю.Н., Арсланов К.М., Байгушева Ю.В., Вошатко А.В., Грачев В.В., Иванов И.В., Крашенинников Е.А., Мазур О.В., Никифоров И.В., Павлов А.А., Сергеев А.П., Скворцов О.Ю., Смирнов В.И., Терещенко Т.А., Тычинин С.В., Цепов Г.В., Шевченко А.С., Шевченко Г.Н. Гражданское право (учебник; издание в трех томах, том первый; второе издание, перераб. и доп., под ред. д.ю.н., проф. А.П. Сергеева). - "Проспект", 2018 г.
8. Майборода В.А. Комментарий к главе V.7 "Установление публичного сервитута в отдельных целях" Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ. - Специально для системы ГАРАНТ, 2020 г.
9. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги (переиздание). - М., 2018 г.
10. Долганова И.В., Ерофеева Д.В., Ефимова О.В., Кирпичев А.Е., Кулаков В.В., Левушкин А.Н., Свиринов Ю.А., Смирнова В.В., Филиппова С.Ю. Актуальные проблемы гражданского права: учебник (под ред. д.ю.н., проф. Р.В. Шагиевой). - "ЮСТИЦИЯ", 2019 г.
11. Бетхер В.А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография. - "Юстицинформ", 2017 г.
12. Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Майборода В.А., Томтосов А.А. Комментарий к главе V.1 "Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности" Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ. - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г.
13. Полежаев О.А. Гражданско-правовое регулирование отношений застройки земельных участков в Российской Федерации: монография. - "Юстицинформ", 2017 г.
14. Климанова Д.Д. Защита владения в гражданском праве (монография). - "Проспект", 2019 г.
15. Новиков К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения (монография). - "Проспект", 2019 г.
16. Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения (монография). - "Юстицинформ", 2018 г.
17. Фокин С.В., Шпортько О.Н. Земельно-имущественные отношения (учебное пособие). - "КНОРУС", 2019 г.
18. Рогожина Н.Н. Основы экономики недвижимости в схемах: учебное пособие. - "РГ-Пресс", 2018 г.
19. Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало / М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева и др. М.: Статут, 2016. 256 с.
20. Бевзенко Р.С. Аренда части вещи/Журнал РШЧП, выпуск №1, июль-август 2018.
21. Воробьев Н.И., Воробьева Л.В., Майборода В.А., Томтосов А.А. Комментарий к главе V.1 "Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности" Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ. - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г.

22. Зуева М.В., Холкина М.Г., Канцер Ю.А., Тишин Р.В. Комментарий к Федеральному закону от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)". - Специально для системы ГАРАНТ, 2016 г.
23. Последствия расторжения договора в контексте реформы российского обязательственного права: тенденции развития судебной практики (Е.А. Анчишина, журнал "Законодательство", N 2, февраль 2019 г.)
24. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика (О.В. Жевняк, журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", N 4, апрель 2017 г.)
25. Комментарий к постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении" (А.Г. Карапетов, А.А. Павлов, С.В. Сарбаш, Р.У. Сулейманов, журнал "Вестник экономического правосудия", N 3, март 2017 г.)
26. Расторжение договора аренды до истечения его срока в случаях, когда порядок расторжения в договоре не согласован: анализ судебной практики (Т. Палькина, журнал "Жилищное право", N 3, март 2018 г.)
27. Актуальные вопросы о договоре аренды недвижимого имущества (А.В. Мандрюков, журнал "Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение", N 2, февраль 2017 г.)
28. Если предмет аренды возвращен с недостатками (А. Брагин, журнал "Актуальная бухгалтерия", N 4, апрель 2017 г.)

#### **Источники в Интернете**

29. Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru>
30. Сайт Федеральной антимонопольной службы <http://www.fas.gov.ru/>
31. Официальный портал поиска нормативной информации <http://pravo.gov.ru/>
32. Информационные каналы Государственной Думы, Совета Федерации, Конституционного Суда России: <http://www.akdi.ru>
33. Конституционный Суд РФ: <http://ks.rfnet.ru>

#### **4.5. Оценка качества освоения Программы. Формы аттестации и оценочные материалы**

Оценка качества освоения Программы слушателями включает итоговую аттестацию по каждому выбранному для изучения модулю.

Целью итоговой аттестации по каждому модулю является установление соответствия уровня подготовки слушателей планируемому результату обучения.

К итоговой аттестации по Программе допускается слушатель, в полном объеме выполнивший учебный план по осваиваемой программе повышения квалификации.

Формой итогового контроля по Программе является итоговое тестирование.

##### **Примеры заданий итогового тестирования:**

##### ***1. Является ли договор аренды реальным договором?***

А) Да, это всегда реальный договор.

Б) Нет, договор аренды консенсуальный.

В) Если передача вещи оформлена актом приема-передачи, то реальный. Если стороны акт не составили, то консенсуальный.

##### ***2. С какого момента арендатор обязан платить арендную плату?***



- А) С момента заключения договора.
- Б) С момента передачи вещи, если иное не установлено соглашением сторон.
- В) С момента подписания акта приема-передачи.

**3. Можно ли передать в аренду часть вещи?**

- А) Можно. Часть вещи может является объектом обязательственных прав.
- Б) Нет, часть вещи не является самостоятельным объектом прав.
- В) Можно, если договор аренды не подлежит государственной регистрации.

**4. Какие последствия влечет отсутствие государственной регистрации договора аренды?**

- А) Незаключенность договора.
- Б) Недействительность договора.
- В) При отсутствии государственной регистрации арендатор не вправе противопоставлять свои права по договору третьим лицам.

**5. Может ли арендодатель отказаться от договора аренды, если договор заключен на срок более одного года?**

- А) Нет, такое условие всегда ничтожно.
- Б) Да, если право на односторонний отказ предусмотрено договором.
- В) Да, если основания для одностороннего отказа согласованы сторонами в договоре.