

Недвижимое имущество и сделки с ним с учетом изменений гражданского и земельного законодательства

На курсе рассматриваются основные вопросы по совершению сделок с объектами недвижимости с учетом последних изменений гражданского, земельного и градостроительного законодательства.

Дата проведения: 23 - 26 августа 2022 с 10:00 до 17:30

Артикул: СП09682

Вид обучения: Курс повышения квалификации

Формат обучения: Онлайн-трансляция

Срок обучения: 4 дня

Продолжительность обучения: 32 часа

Стоимость участия: 41 800 руб.

Для участников предусмотрено: Методический материал.

Документ по окончании обучения: По итогам обучения слушатели, успешно прошедшие итоговую аттестацию по программе обучения, получают Удостоверение о повышении квалификации в объеме 32 часов (в соответствии с лицензией на право ведения образовательной деятельности, выданной Департаментом образования и науки города Москвы).

Для кого предназначен

Руководителей и специалистов юридических служб, руководителей и специалистов отделов по работе с недвижимостью, руководителей предприятий-землевладельцев, застройщиков земель различными объектами, землеустроителей и кадастровых инженеров, собственников различных земельных долей, агентств недвижимости.

Цель обучения

Получить разъяснения по проблемным вопросам правового режима и оборота недвижимого имущества и актуальным новеллам законодательства, приобрести практические навыки по сопровождению сделок с недвижимым имуществом. Это мероприятие можно заказать в корпоративном формате (обучение сотрудников одной компании).

Программа обучения

День 1.

Понятие и виды недвижимого имущества, основания приобретения и прекращения прав на недвижимость.

- Критерии отнесения объекта к категории недвижимости.
- Спорные вопросы квалификации отдельных объектов в качестве недвижимых вещей.
- Идентификация объекта недвижимости.
- Линейные и плоскостные объекты как недвижимость.
- Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости.
- Актуальные правовые вопросы правового режима общей долевой и общей совместной собственности на недвижимость.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

- Способы обращения с заявлением о кадастровом учёте и регистрации прав и сроки рассмотрения заявлений.
- Государственная регистрация при дистанционном обращении заявителя.
- Какие объекты недвижимости подлежат государственной регистрации.
- Права, сделки и обременения подлежащие регистрации.
- Государственная регистрация договора аренды в отношении части помещения.
- Государственная регистрация при одностороннем расторжении договора в том числе в условиях мер, принятых в связи пандемией нового вируса COVID 19.
- Государственная регистрация прав на вновь созданный объект недвижимости.
- Проблемы публичной достоверности реестра.
- Анализ основных случаев отказа в регистрации.
- Обжалование действий органов государственной регистрации недвижимости.
- Ответственность при осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации.

День 2.

Отдельные аспекты применения земельного законодательства.

- Образование земельных участков. Актуальные вопросы кадастрового учета земельных участков. Особенности оформления прав на землю для целей строительства. Регистрация прав на земельные участки.
- Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд и порядок определения компенсации. Комментарий к новым положениям Земельного кодекса.
- Градостроительное регулирование вопросов землепользования. Территориальное планирование. Правила землепользования и застройки. Планировка территории. Получение разрешительной документации на строительство.
- Обременение земельных участков сервитутом: виды сервитутов, порядок установления сервитута, договор об установлении сервитута, принцип следования, платежи.

Правовой режим зданий и сооружений.

- Взаимосвязь прав на здание и сооружение и прав на земельные участки под ними.
- Правовой режим жилых и нежилых помещений: понятие помещения, права собственников помещений на общее имущество зданий, права собственников помещений на земельный участок под зданием, квалификация прав на парковочное место.
- Правовой режим самовольной постройки в свете новой редакции ст.222 ГК: квалификация постройки в качестве самовольной, возможность признания права собственности на самовольную постройку, судебный и административный снос самовольной постройки, последствия распоряжения самовольной постройкой, разбор судебной практики.
- Обременение зданий и сооружений сервитутом.

День 3.

Купля-продажа недвижимости.

- Порядок заключения и оформления договора. Основные условия договора.
- Порядок передачи владения на объект договора купли-продажи недвижимости.
- Оформление рассрочки платежа и возникновение законной ипотеки.
- Особенности защиты прав покупателя недвижимости при уклонении продавца от исполнения договора.
- Возможность обратного истребования перерегистрированной на покупателя недвижимости при нарушении договора покупателем.
- Особенности купли-продажи жилой недвижимости.
- Специфика купли-продажи недвижимости на стадии строительства. Допустимость возникновения права собственности на построенный объект непосредственно у инвестора, судебная практика признания права собственности на жилые и нежилые помещения.
- Природа инвестиционного договора с городом и платы на развитие социально-инженерной инфраструктуры.

Договоры аренды недвижимости.

- Актуальные вопросы оформления договора и государственной регистрации (необходимость регистрации договора при его заключении на неопределенный срок или его пролонгации на новый срок, последствия отсутствия государственной регистрации и принцип непротивопоставимости в свете новой редакции ст.433 ГК и др.).
- Аренда объекта недвижимости, не прошедшего государственную регистрацию.
- Случаи перехода прав на недвижимое имущество, не требующие государственной регистрации.
- Проблемы исполнения заключенного договора отчуждения объекта недвижимости, не прошедшего государственную регистрацию.
- Возможность заключения основного договора аренды недвижимости до момента регистрации права собственности за арендодателем (аренда будущей недвижимости) в свете последней судебной практики.
- Предварительный договор аренды и проблемы определения сроков его действия.
- Аренда части недвижимости в свете последней судебной практики (правовая природа договора, проблемные вопросы оформления границ арендуемой части недвижимости и отмена необходимости ее предварительного кадастрового учета и др.).
- Арендные платежи и изменение ставок. Порядок определения арендной платы (привязка размера оплаты к результатам деятельности арендатора, условия о порядке пересмотра ставок и др.). Допустимая частота пересмотра арендной платы в свете новой судебной практики.
- Особенности аренды с правом выкупа.
- Вопросы осуществления текущего и капитального ремонтов и распределения ответственности сторон.

- Обеспечительные платежи как инструмент обеспечения обязательств арендатора.
- Сохранение аренды при смене собственника и актуальные вопросы правопреемства.
- Субаренда и перенаем.
- Проблемные вопросы досрочного расторжения договора в случае его нарушения (судебный и внесудебный порядок расторжения, срок на реализацию права на расторжение и др.).
- Последствия уклонения арендатора от возврата предмета аренды (начисление арендной платы после расторжения, штрафные санкции, правовая природа иска об истребовании предмета аренды и др.)
- Пролонгация действия договора аренды и преимущественные права арендатора на заключение договора на новый срок.
- Проблемы заключения, изменения и расторжения договора аренды.

День 4.

Договоры строительного подряда.

- Существенные условия договора.
- Техническая документация. Особенности согласования технической документации.
- Варианты определения сроков выполнения работ. Проблемы привязки сроков выполнения работ к исполнению своих обязательств заказчиком или наступлению иных не неизбежных обстоятельств.
- Правовые вопросы фиксации цены. Установление условий о цене с учетом сметы, инфляции и пр. Оплата дополнительных работ.
- Согласование качества работ. Договорные гарантии и гарантийные платежи.
- Структура договорных связей по договору строительного подряда. Генподрядчик, подрядчик, субподрядчик: структура договорных связей, правовая квалификация отношений сторон, зоны ответственности. Особенности привлечения субподрядчика.
- Правовой статус объекта строительства до момента приемки. Вещные права и риски в договоре строительного подряда.
- Порядок сдачи результата выполненных работ и последствия уклонения от приемки.
- Практические аспекты оформления актов, подтверждающих приемку выполненных работ, и типичные ошибки при их составлении. Оформление одностороннего акта.
- Оплата работ. Расчеты при досрочном расторжении договора. Гарантийное удержание.
- Особенности изменения и расторжения договора строительного подряда.
- Право на односторонний отказ от договора подряда на основании ст. 717 ГК.
- Анализ последней судебной практики по спорам в области строительного подряда.

Ипотека (залог недвижимости).

- Актуальные вопросы оформления и регистрации ипотеки.
- Соотношение норм Закона об ипотеке и обновленных положений ГК о залоге.
- Практические вопросы оформления договора ипотеки.
- Особенности ипотеки отдельных видов недвижимости: здания и сооружения, незавершенное строительство, доля в праве собственности, земельные участки, жилые и нежилые помещения, ограниченные вещные права на недвижимость.
- Переход прав по договору ипотеки.
- Предшествующая и последующие ипотеки.
- Прекращение ипотеки при погашении долга или прекращении обязательства по иным основаниям.

Защита прав на недвижимое имущество.

- Признание сделки недействительной и применение к сделке последствий ее недействительности.
- Незаклѳченность сделок с недвижимостью.
- Истребование недвижимого имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск).
- Иск об устранении нарушений прав на недвижимое имущество, не связанных с лишением владения (негаторный иск).
- Иск о признании права на недвижимое имущество и иск о признании права отсутствующим.

Преподаватели

ВАСИЛЯНСКАЯ Анна Игоревна

Адвокат, кандидат юридических наук, практикующий юрист по сопровождению сделок с недвижимостью, доцент кафедры ТиИГиП СПбГЭУ.

ЖАРКОВА Ольга Александровна

К.ю.н, СПбГУ, юридический факультет, доцент кафедры правовой охраны окружающей среды.

Сфера профессиональных интересов:

Направление научной и практической деятельности: земельное право, экологическое право, морское право, правовое регулирование недропользования, правовое регулирование капитального строительства.

БЕРЕЗЮК Ираида Константиновна

Практикующий юрист, старший преподаватель ИДА СПбГИЭУ, специалист в области договорного права, недвижимости, интеллектуальной собственности, трудового права, член Международной коллегии адвокатов.

Опыт работы:

Опыт работы в должности юриста, начальника юридического отдела, начальника юридического управления в производственных организациях, а также в организациях, осуществляющих внешнеэкономическую, строительную деятельность.