8 (495) 698-63-64
8 (800) 234-55-22
seminar@finkont.ru
www.finkont.ru

# 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:** 16 - 19 ноября 2027 с 10:00 до 17:30

**Артикул:** СП14765

**Вид обучения:** Курс повышения квалификации

**Формат обучения:** Дневной

**Срок обучения:** 4 дня

**Продолжительность обучения:** 32часа

**Место проведения:** г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 266с1, Бизнес Центр Премьер Лига (3 очередь), 4 этаж, из лифта направо. Станции метро «Московские ворота», «Технологический институт», «Обводный канал».

**Стоимость участия:** 58 700 руб.

**Для участников предусмотрено:** Методический материал, кофе-паузы.

**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 определении 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.
- Незаключённость 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

## РЕВЯКИН Антон Павлович

Кандидат юридических наук, член Адвокатской палаты Санкт-Петербурга, доцент юридического факультета СПбГУ.

## СЛАВИЧ Мария Анатольевна

Адвокат, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры», опыт юридической деятельности - более 20 лет.

## 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.

ПРЕПОДАВАТЕЛЬ
**Эксперт.**
Адвокат, практикующий в сфере земельно-имущественных отношений, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и коммерческого права СПбГМТУ, опыт практической работы по данному направлению более 17 лет.