**МиНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И науки ПЕРМСКОГО КРАЯ**

**Частное образовательное учреждение дополнительного**

**профессионального образования**

**Международная Школа Недвижимости и бизнеса**

**Утверждаю**

**Директор**

**ЧОУ ДПО МШНиБ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Г.Максимча**

**«12» января 2022 г.**

**Дополнительная профессиональная программа**

**ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ**

**«Специалист по недвижимости - Агент»**

**Пермь, 2022**

Образовательная программа составлена с учетом требований следующих нормативно-правовых актов:

- Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. N 197-ФЗ, Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" (глава 2 ст. 11, глава 9 ст. 73, 74; глава 10 ст. 76).

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 января 2013 г. N 23 "О Правилах разработки, утверждения и применения профессиональных стандартов".

- Приказ Минтруда России от 12 апреля 2013 г. N 148н "Об утверждении уровней квалификаций в целях разработки проектов профессиональных стандартов".

- Приказ Минобрнауки России от 1 июля 2013 г. N 499 "Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам".

- Приказ Минобрнауки России от 2 июля 2013 г. N 513 "Об утверждении перечня профессий рабочих и должностей служащих, по которым осуществляется профессиональное обучение".

- Письмо Минобрнауки России от 10.04.2014 N 06-381 "О направлении методических рекомендаций" (вместе с "Методическими рекомендациями по использованию электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации дополнительных профессиональных образовательных программ")

- Приказ Минобрнауки России от 23.08.2017 N 816 "Об утверждении Порядка применения организациями, осуществляющими образовательную деятельность, электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации образовательных программ" (Зарегистрировано в Минюсте России 18.09.2017 N 48226).

1. **общая характеристика программы**
2. **Цели и задачи учебного курса**

## Цель учебного курса: обеспечение комплексного развития квалификации рынка недвижимости – агентов, в соостветствии с Профессиональным стандартом «Специалист по операциям с недвижимостью», утвержденным приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерацииот 10 сентября 2019 года N 611н, освоение общих принципов и основных норм и правил, регулирующих оборот недвижимого имущества, повышение правовой культуры и правового сознания специалиста по недвижимости.

**Задачи:**

- осознание социальной роли специалиста по недвижимости и своей профессиональной принадлежности, формирование основ профессиональной идентичности, развитие чувства гордости за свою деятельность и понимания социальной ответственности перед потребителями;

- развитие этичности, доброжелательности и эмоционально-нравственной отзывчивости, понимания и сопереживания чувствам других людей;

- формирование уважительного отношения к иному мнению, профессиональным навыкам и компетенциям других профессиональных участников рынка недвижимости;

- развитие навыков сотрудничества в различных профессиональных ситуациях, умения бесконфликтного решения профессиональных задач и нахождения выходов из спорных ситуаций;

- овладение навыками адаптации и совершенствования профессиональных знаний в условиях динамичного изменения и развития рынка недвижимости;

- развитие способности принимать и сохранять цели и задачи профессиональной деятельности, находить наилучшие методы ее осуществления, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, Основного стандарта и Кодекса этики РГР;

- формирование умения планировать, контролировать и оценивать совершаемые профессиональные действия в соответствии с поставленной задачей и условиями ее реализации; определять наиболее эффективные способы достижения результата;

- формирование умения понимать причины успеха/неуспеха профессиональной деятельности и способности конструктивно действовать даже в ситуациях неуспеха;

- развитие навыков активного использования современных информационных и коммуникационных технологий для решения профессиональных задач;

- освоение основных профессиональных знаний и навыков (умений), обеспечивающих возможность высококачественного выполнения работ и оказания потребителям услуг, предусмотренных Основным стандартом.

**2. Требования к уровню усвоения содержания учебного курса**

**В результате изучения данного курса слушатель должен знать:**

а) требования, предъявляемые к риэлторской деятельности законодательством РФ и Основным стандартом;

б) ситуацию на рынке недвижимости, правила и особенности совершения сделок с объектами недвижимости в Пермском крае;

в) технологии оказания услуг представителям основных групп потребителей, предусмотренных Основным стандартом;

г) технологии и психологию работы агента;

д) юридические аспекты сделок с недвижимостью и риэлторской деятельности;

е) пределы собственных полномочий и компетенции в соответствии с Основным  стандартом;

ж) обычаи и специфические особенности делового оборота, сложившиеся на рынке недвижимости Пермского края.

**В результате изучения данного курса слушатель должен обладать профессиональными компетенциями, включающими в себя:**

а) презентовать объект недвижимости и брокерские услуги;

б) корректно вести переговоры; логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь;

в) использовать современные информационные и коммуникационные технологии, квалифицированной работы с компьютерными базами данных и иными источниками необходимой информации;

г) квалифицированно определить и аргументированного обосновать цену типовых объектов недвижимости с учетом факторов, влияющих на цену и ликвидность;

д) провести показ объектов недвижимости;

е) собрать и подготовить стандартный пакет документов, необходимых для проведения сделок с объектами недвижимости основных типов;

ж) использовать нормативные правовые документы в своей деятельности.

1. **Категория слушателей**

К освоению дополнительных профессиональных программ повышения квалификации допуска­ются лица, имеющие или получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

1. **Трудоемкость обучения**

Минимально допустимый срок освоения программ повышения квалификации 72 часа, включает 66 аудиторных и 6 часов самостоятельной работы слушателя, практики и 5 часов - контроль качества освоения слушателем программы.

1. **Форма обучения**

К формам обучения относятся: очная, очно-заочная, дистанционная.

## 5. Информационное обеспечение образовательного процесса

Обучающиеся по программе обеспечиваются доступом к современным профессиональным базам данных, информационным справочным и поисковым системам, что позволяет в полной мере обеспечить реализацию программы.

**6. Библиотечно-информационное обеспечение учебного процесса**

Для слушателей по программе дополнительного профессионального оббразования организован доступ к полнотекстовым ресурсам электронно-библиотечной системы – электронной библиотеке с возможностью неограниченного доступа к изданиям по юридическим дисциплинам, общественным и гуманитарным наукам.

**7. Информационно-справочные и поисковые системы**

Для подготовки обучающихся к занятиям оборудован учебный на 12 мест с возможностью бесплатного выхода в сеть Интернет. Установлены компьютеры с возможностью доступа к информационно-правовым системам «КонсультантПлюс» и «Гарант».

**8. Содержание программы:**

**Тема 1. Вводный блок: история, структура, цели и принципы деятельности РГР**

1.1. Принципы, цели деятельности, традиции и профессиональные стандарты РГР. Принципы взаимодействия профессиональныхучастников в сделке.

1.2. Национальный стандарт «Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования», структура и основные положения системы сертификации.

1.3. Систему саморегулирования: сущность, структура, основные положения.

1.4.Кодекс этики РГР.

**Тема 2. Технологический блок.**

2.1.Планирование и организация работы риэлтора.

2.2. Компьютерная грамотность, информационные системы.

2.3. Источники потенциальных клиентов, методы поиска и привлечения клиентов.  
2.4. Презентация объекта, услуги, компании, специалиста.

2.5.Этапы профессионального обслуживания клиентов

2.6. Специфика операций с отдельными видами объектов недвижимости.

2.7.Специфика операций, осуществляемых с использованием государственного финансирования.

2.8. Выполнение обязательных требований государства:Росфинмониторинг и защитаперсональных данных.

**Тема 3. Специфика и технология ипотечных сделок.**

3.1.Специфика и технология ипотечных сделок.

3.2. Взаимодействие сертифицированных агентств недвижимости со стратегическим партнером РГР – Сбербанком РФ.

3.3. Взаимодействие с иными кредитными организациями.

**Тема 4. Правовое регулирование и юридическое обеспечение сделок с недвижимым имуществом**.

4.1. Физические лица как субъекты гражданских прав:документы, удостоверяющие личность, особенности проверки документов, устанавливающих личность продавца, покупателя, признание гражданина безвестно отсутствующим, объявление гражданина умершим, правоспособность и дееспособность гражданина.

4.2. Совершение сделок с недвижимостью гражданами с ограниченной дееспособностью. Операции с недвижимостью, принадлежащей недееспособным гражданам,дееспособность несовершеннолетних.

4.3.Опека и попечительство.

4.4. Юридические лица: правоспособность, документы, представители, особенности совершения сделок и расчетов. Лизинговые операции.

4.5. Собственность и иные вещные права: содержание и субъекты права собственности,   
основания приобретения и прекращения права собственности.Понятие, основания возникновения и режимы общей собственности.

4.6. Обязательства и способы их обеспечения.

4.7. Сделки: понятие, договоры и односторонние сделки.

4.8. Недействительность сделок.

4.9.Отдельные виды договоров отчуждения недвижимого имущества.

4.10. Представительство по доверенности: порядок выдачи, объем передаваемых прав, срок действия, порядок прекращения.

4.11. Наследственное право.

4.12. Учет, удостоверение сделок и государственная регистрация прав на недвижимость.

4.13. Налогообложение в недвижимости для физических и юридических лиц.

4.14. Учет, удостоверение сделок и государственная регистрация прав на недвижимость.

4.15. Налогообложение в недвижимости для физических и юридических лиц.

**Тема 5. Региональный рынок недвижимости.**

5.1. Характеристики регионального рынка недвижимости.

5.2. Имидж, основные характеристики и особенности территорий региона

5.3. Классификаторы: вторичное жилье, новостройки, нежилые помещения.

5.4. Ценообразование. Факторы, влияющие на спрос и предложение в регионе

**9. Учебно-методическое обеспечение дисциплины**

1. Конституция РФ,2014 г.; Изд-во: М.: Инфра-М
2. Гражданский кодекс РФ (ч. 1,2,3),
3. Жилищный кодекс РФ; Изд-во: М.: Проспект
4. Семейный кодекс РФ; Изд-во: М.: Проспект
5. Земельный кодекс РФ; Изд-во: М.: Проспект

# Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N218-ФЗ

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
2. [Федеральный закон от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ (ред. от 28.06.2013) «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»](http://www.fedsfm.ru/documents/federal-laws/72)
3. Закон РФ «О персональных данных» от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ.
4. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 1.
5. Лепехин, И.А. «Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования», 2012г.;Изд-во: М.:Юрлитинформ.
6. Беспалов, Ю.Ф., Якушев П.А., «Гражданское право в схемах. Учебное пособие», 2013г.; Изд-во: М.: Проспект.
7. Батманов, И.Л.«Семейное право в схемах»,2014 г.; Изд-во: М.: Проспект.
8. Шестакова Н.Д. «Недействительность сделок»2013 г.; Изд-во: СПб: Юридический центр Пресс.
9. Кочои, С.М., «Преступление против собственности», 2014 г.; Изд-во: М.: Проспект.
10. Парусова Г.В., «Профессия риэлтор: 48 шагов к успеху», 2015 г.; Изд-во: Ростов-на-Дону; Феникс.

**10. Список рекомендуемой литературы:**

1. Гражданский кодекс РФ (ч. 1,2,3),
2. Жилищный кодекс РФ;
3. Семейный кодекс РФ;
4. Земельный кодекс РФ;

# Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N218-ФЗ

1. Гришаев, С.П. «Гражданское право», 2015 г.; Изд-во: М.: Норма
2. Тропская, С.С. «Правовой статус налогоплательщика – физического лица» 2009 г.; Изд-во: М.: Московский Университет.
3. Лепехин, И.А. «Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования», 2012г.;Изд-во: М.:Юрлитинформ.
4. Шестакова Н.Д. «Недействительность сделок»2013 г.; Изд-во: СПб: Юридический центр Пресс.
5. Гущина, Е.О., «Сделки с жилыми помещениями. Практическое пособие», 2009 г., Изд-во: М.: Научная книга.

**11. Материально-техническое обеспечение дисциплины**.

Образовательная деятельность ведется на третьем этаже шестиэтажного офисного здания.Фактический адрес: 614010, город Пермь, улица Героев Хасана, дом 7а, оф. 325/1. В помещении Международной школы недвижимости общей площадью 52,1 кв.м.имеется 3 помещения: для проведения занятий – 36,3 кв.м, кабинет администрации и методиста - 9,7кв.м и приемная с гардеробом – 6,1 кв.м. В здании имеются: столовая, два буфета, туалеты.

Все помещения соответствуют требованиям Санитарно-эпидемиологического режима и правилам пожарной безопасности.

Для успешного осуществления образовательного процесса в МШН созданы материально-технические условия:

- помещения оснащены столами и стульями и др. мебелью в соответствии с СанПиН.

- в помещении имеется технологическое оборудование и технические средства обучения:

компьютеры, проектор, ксерокс, сканер и т.д.