

**Общество с ограниченной ответственностью
«Весперфин»**

УТВЕРЖДЕНО


Генеральный директор
Веспер А.И.
Приказ № 15-18 от 30 июня 2026 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ПРОГРАММА ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
«Инвестиции в недвижимость»
с присвоением квалификации
«Специалист по операциям с недвижимостью»**

г. Санкт-Петербург, 2026

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Дополнительная профессиональная программа повышения квалификации «Инвестиции в недвижимость» разработана на основе следующих нормативных правовых актов:

- Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Постановление Правительства РФ от 18.09.2020 № 1490 «О лицензировании образовательной деятельности»;
- Приказ Минобрнауки России от 1 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам»;
- Приказ Минобрнауки России от 23 августа 2017 г. № 816 «Об утверждении порядка применения организациями, осуществляющими образовательную деятельность, электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации образовательных программ»;
- Приказ Минтруда России от 10.09.2019 г. № 611н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью»;
- других федеральных законов и действующих нормативных правовых актов;
- Устава и локальных нормативных актов образовательной организации.

Задачами программы являются: формирование у слушателей системных знаний и практических навыков в сфере инвестиций в недвижимость, включая макроэкономический анализ рынка, выбор инвестиционных стратегий, юридическое оформление сделок, налоговое планирование, а также освоение инструментов приобретения недвижимости на торгах и земельных участков с использованием государственных программ поддержки.

Целью реализации программы является: совершенствование и (или) получение новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности, — способности осуществлять деятельность по операциям с недвижимым имуществом: приобретению и (или) реализации вещных прав и прав требования на недвижимое имущество, в том числе прав на строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости, от имени и (или) по поручению клиентов, с применением инструментов инвестиционного анализа, торгов и государственных программ поддержки.

В результате освоения Программы слушатель должен обладать следующими профессиональными компетенциями:

ПК-1. Способность проводить макроэкономический анализ рынка недвижимости, определять текущий цикл рынка и тренды для выбора оптимальной инвестиционной стратегии.

ПК-2. Готовность анализировать доходность, окупаемость и ценообразование объектов недвижимости различных видов (жилая, коммерческая, земельные участки) с учетом региональных и страновых особенностей.

ПК-3. Владение навыками юридического сопровождения сделок с недвижимостью, включая оформление договоров аренды, субаренды, купли-продажи, а также знание требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее по тексту – «Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.»), эскроу-счетов и прав покупателя на первичном рынке.

ПК-4. Способность применять инструменты ипотечного кредитования, рассрочек и государственных программ поддержки для приобретения объектов недвижимости и улучшения жилищных условий.

ПК-5. Владение навыками участия в торгах по недвижимости и земельным участкам (включая государственные торги и банкротство), анализа лотов и юридической проверки объектов.

ПК-6. Способность осуществлять налоговое планирование при сделках с недвижимостью, выбирать оптимальный налоговый режим (НПД, ИП) и применять налоговые вычеты.

знать:

- макроэкономические факторы, влияющие на рынок недвижимости, циклы рынка и тренды 2026–2028 годов;
- политико-экономическую и климатическую карту мира, зоны климатической безопасности;
- виды мировых рынков недвижимости (развитый, развивающийся, отстающий, стагнирующий) и критерии их отбора;
- виды недвижимости (жилая, коммерческая, фонды недвижимости REIT) и их особенности;
- актуальные программы ипотеки и рассрочек, условия реструктуризации и досрочного погашения;
- методы оценки недвижимости и анализа локаций;
- основы гражданского, жилищного, земельного, семейного и налогового законодательства РФ в части сделок с недвижимостью;
- требования Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., эскроу-счетов, прав покупателя на первичном рынке;
- структуру договоров аренды и субаренды, шаблоны и конструкторы;
- платформы и алгоритм участия в государственных торгах и торгах по банкротству;
- меры государственной поддержки: Дальневосточный/Арктический гектар и иные программы;
- налоговые режимы (НПД, ИП), налоговые вычеты и порядок налогообложения при субаренде и наследовании;
- стандарты профессиональной деятельности и правила предоставления услуг на рынке недвижимости;
- этику делового общения и основы конфликтологии.

уметь:

- определять текущий цикл на рынке недвижимости и выбирать стратегию заработка исходя из целей и срока инвестирования;
- рассчитывать окупаемость, ценообразование и доходность объектов различных видов;
- анализировать страны, регионы и города для инвестиций с использованием тепловых карт и прогнозов;
- выбирать объекты недвижимости для себя и для инвестиций;
- работать с электронными базами данных, поисковыми системами и цифровыми рабочими кабинетами;
- консультировать клиентов по местоположению, типу, размеру, стоимости и конструктивным характеристикам объектов;
- читать технические паспорта, кадастровые планы и справки, чертежи, поэтажные планы и экспликации;
- осуществлять подготовку и сбор документов для совершения сделок с недвижимостью;
- оформлять арендный и субарендный доход юридически;
- анализировать и выбирать лоты для участия в торгах;
- подавать документы на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде;
- составлять отчеты по результатам выполненной работы.

владеть навыками:

- анализа доходности различных стратегий заработка в недвижимости (жилая, коммерческая, REIT, торги, земельные участки);
- юридической проверки объектов недвижимости и земельных участков;
- участия в торгах по недвижимости и земельным участкам;
- налогового планирования при сделках с недвижимостью;
- применения государственных программ поддержки для приобретения земельных участков.

Категория слушателей:

К освоению дополнительной профессиональной программы допускаются: лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование; лица, получающие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

Программа предназначена для действующих специалистов по недвижимости (риелторов, агентов, брокеров), желающих углубить знания в налоговой и юридической части, освоить новые инвестиционные стратегии и инструменты; частных инвесторов, не имеющих профильного образования, но планирующих профессионально инвестировать в недвижимость и земельные участки.

Для освоения программы слушатель должен владеть следующими знаниями и компетенциями:

способен учиться, приобретать новые знания, умения, в том числе в области, отличной от профессиональной;

способен свободно общаться, выражать свои мысли устно и письменно, вести дискуссию; способен критически оценивать и переосмысливать накопленный опыт (собственный и чужой), рефлексировать профессиональную и социальную деятельность.

2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

Сроки реализации программы: программа рассчитана на 130 часов.

Форма обучения: заочная, очно – заочная формы с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

Выдаваемый документ: удостоверение о повышении квалификации установленного образца.

1. Учебный план

Название модулей	Всего	Теория	Сам. работа	Форма контроля
Модуль 1.				
Урок 1. Новая эра в недвижимости Влияние макроэкономики на рынок недвижимости. Циклы на рынке недвижимости. Тренды 2026-2028гг. Демографический вопрос. Японский или Китайский сценарий для мира. Поколенческое развитие (зумеры, альфа и т.д.) и рынок недвижимости. Базовая модель капитала. Недвижимость или фондовый рынок. Актуальные инструменты инвестирования.	10	8	2	-
Урок 2. Инвестиционная карта мира Политико-экономическая карта мира до 2044г. Тепловая карта мира. Прогноз климатической благоприятности. Точки природных катаклизмов. Зоны климатической безопасности.	8	6	2	-
Урок 3. Рынок недвижимости	10	8	2	-

<p>Виды мировых рынков и уровни отбора. Источники информации. Развитый, развивающийся, отстающий, стагнирующий. Анализ стран, регионов и городов. 3 основных рынка недвижимости. Сравнение. Виды недвижимости и их особенности.</p>				
<p>Урок 4. Ипотека Ипотека. Рассрочка. Актуальные программы ипотеки и рассрочек от банков и застройщиков. Реструктуризация: нюансы и алгоритм. Досрочное погашение, когда выгодно.</p>	8	6	2	-
<p>Урок 5. Оценка недвижимости и выбор объекта Выбор недвижимости для себя. Выбор инвестиционной недвижимости. Оценка недвижимости. Дорого или дешево. Анализ локации.</p>	10	8	2	-
<p>Урок 6. Стратегии заработка в недвижимости Жилая недвижимость. Коммерческая недвижимость. Целевая аудитория. Фонды недвижимости. REITы. Что выбрать и где можно больше заработать.</p>	8	6	2	-
<p>Урок 7. Анализ доходности Расчет доходности объектов. Статистика по доходности различных стратегий. Ценообразование аренды: фиксированное, сезонное, динамическое. Цена и загрузка объекта. Портфель недвижимости. Ребалансировка портфеля во времени.</p>	10	8	2	-
<p>Урок 8. Юридическое оформление и нюансы инвестиционного заработка Регулирующее законодательство. Права покупателя на первичном рынке: Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и эскроу-счета. Риски и что важно учесть. Договора аренды: шаблоны, конструкторы. Риски вторичной недвижимости. Нюансы субаренды.</p>	10	8	2	-
<p>Урок 9. Налоги и вычеты Какие налоги платить и как их снизить. Налоговые вычеты. НПД или ИП: что выгоднее.</p>	8	6	2	-

Налоги при субаренде. Наследование в РФ.				
Модуль 2.				
Урок 10. Торги в недвижимости Платформы. Государственные торги. Банкротство. Алгоритм участия в торгах. Юридическое оформление.	24	16	8	-
Урок 11. Инвестиции в землю Рынок земли: виды объектов и особенности. Оценка инвестиционного потенциала. Юридическая проверка. Источники информации и актуальные торговые площадки. Покупка с торгов. Меры государственной поддержки: актуальные программы. Дальневосточный/Арктический гектар. Чек-листы для оценки и покупки.	24	16	8	-
Итого	130			

2.2. Календарный учебный график (примерный)

№ п/п	Наименование учебных модулей	Виды учебной нагрузки	Недели				
			1	2	3	4	5
1	Урок 1. Новая эра в недвижимости	теория	8				
		сам. работа	2				
2	Урок 2. Инвестиционная карта мира	теория	6				
		сам. работа	2				
3	Урок 3. Рынок недвижимости	теория		8			
		сам. работа		2			
4	Урок 4. Ипотека	теория		6			
		сам. работа		2			

5	Урок 5. Оценка недвижимости и выбор объекта	теория			8		
		сам.работа			2		
6	Урок 6. Стратегии заработка в недвижимости	теория			6		
		сам.работа			2		
7	Урок 7. Анализ доходности	теория			8		
		сам.работа			2		
8	Урок 8. Юридическое оформление и нюансы инвестиционного заработка	теория			8		
		сам.работа			2		
9	Урок 9. Налоги и вычеты	теория			6		
		сам.работа			2		
10	Урок 10. Торги в недвижимости	теория					16
		сам.работа					8
11	Урок 11. Инвестиции в землю	теория					16
		сам.работа					8

2.3. Рабочие программы учебных модулей

№ п/п	Название модуля (дисциплины)	Содержание учебного материала теоретических и практических занятий
1	Модуль 1. Урок 1. Новая эра в недвижимости	Влияние макроэкономики на рынок недвижимости. Циклы на рынке недвижимости. Тренды 2026-2028гг. Демографический вопрос. Японский или Китайский сценарий для мира. Поколенческое развитие (зумеры, альфа и тд) и рынок недвижимости. Базовая модель капитала. Недвижимость или фондовый рынок.

	Урок 2. Инвестиционная карта мира	<p>Политико-экономическая карта мира до 2044г. Тепловая карта мира. Прогноз климатической благоприятности. Точки природных катаклизмов. Зоны климатической безопасности.</p>
3	Урок 3. Рынок недвижимости	<p>Виды мировых рынков и уровни отбора. Источники информации. Развитый, развивающийся, отстающий, стагнирующий. Анализ стран, регионов и городов. 3 основных рынка недвижимости. Сравнение. Виды недвижимости и их особенности.</p>
4	Урок 4. Ипотека	<p>Ипотека. Рассрочка. Актуальные программы ипотеки и рассрочек от банков и застройщиков. Реструктуризация: нюансы и алгоритм. Досрочное погашение, когда выгодно.</p>
5	Урок 5. Оценка недвижимости и выбор объекта	<p>Выбор недвижимости для себя. Выбор инвестиционной недвижимости. Оценка недвижимости. Дорого или дешево. Анализ локации.</p>
6	Урок 6. Стратегии заработка в недвижимости	<p>Жилая недвижимость. Коммерческая недвижимость. Целевая аудитория. Фонды недвижимости. REITы. Что выбрать и где можно больше заработать.</p>
7	Урок 7. Анализ доходности	<p>Расчет доходности объектов. Статистика по доходности различных стратегий. Ценообразование аренды: фиксированное, сезонное, динамическое. Цена и загрузка объекта. Портфель недвижимости. Ребалансировка портфеля во времени.</p>
8	Урок 8. Юридическое оформление и нюансы инвестиционного заработка	<p>Регулирующее законодательство. Права покупателя на первичном рынке: Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и эскроу-счета. Риски и что важно учесть. Договора аренды: шаблоны, конструкторы. Риски вторичной недвижимости. Нюансы субаренды.</p>

9	Урок 9. Налоги и вычеты	Какие налоги платить и как их снизить. Налоговые вычеты. НПД или ИП: что выгоднее. Налоги при субаренде. Наследование в РФ.
10	Модуль 2. Урок 10. Торги в недвижимости	Платформы. Государственные торги. Банкротство. Алгоритм участия в торгах. Юридическое оформление.
11	Урок 11. Инвестиции в землю	Рынок земли: виды объектов и особенности. Оценка инвестиционного потенциала. Юридическая проверка. Источники информации и актуальные торговые площадки. Покупка с торгов. Меры государственной поддержки: актуальные программы. Дальневосточный/Арктический гектар. Чек-листы для оценки и покупки.

3. ФОРМЫ АТТЕСТАЦИИ

Контроль и оценка полученных знаний и навыков предполагает промежуточный и итоговый контроль.

1. Промежуточный контроль

Промежуточный контроль: выполнение слушателями практических заданий по каждому уроку с последующей проверкой куратором. Задания направлены на отработку навыков анализа, расчета и юридического оформления. По результатам задания либо принимается, либо предоставляется развернутый ответ куратора с разбором ошибок.

2. Итоговый контроль и оценочные средства

Итоговая аттестация проводится в форме защиты итоговой работы.

Итоговая работа: оценка инвестиционного потенциала объекта недвижимости.

Слушатель самостоятельно выбирает объект недвижимости (жилой, коммерческий, земельный участок) и подготавливает **комплексный инвестиционный анализ** по следующей структуре:

1. Характеристика объекта

- тип объекта, местоположение, основные параметры (площадь, этажность, год постройки и т.д.);
- текущее состояние объекта, наличие обременений, сервитутов и иных ограничений.

2. Макроэкономический и рыночный анализ

- анализ текущего цикла рынка недвижимости в регионе расположения объекта;
- оценка трендов и прогнозов развития локации;
- сравнительный анализ аналогичных объектов на рынке.

3. Инвестиционный расчет

- расчет стоимости объекта (сравнительный, доходный, затратный подходы);

- расчет потенциальной доходности (арендная ставка, загрузка, операционные расходы);
- расчет окупаемости и ROI (возврат на инвестиции);
- оценка влияния налогового режима на итоговую доходность.

4. Юридический анализ

- проверка правоустанавливающих документов;
- оценка рисков (Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г., эскроу-счета, риски вторичного рынка);
- рекомендации по юридическому оформлению сделки.

5. Заключение и рекомендации

- вывод о целесообразности инвестиции;
- рекомендуемая стратегия приобретения и управления объектом.

Защита работы проводится в формате презентации посредством электронной почты или мессенджеров.

Оценка учитывает:

Полноту и глубину анализа — все разделы работы проработаны, использованы актуальные данные.

Обоснованность расчетов — расчеты выполнены корректно, приведены источники данных.

Юридическую грамотность — правильно оценены риски и оформление.

Практическую применимость — выводы и рекомендации реалистичны и применимы на практике.

Качество презентации и защиты — работа представлена структурированно.

Каждый слушатель получает персональные рекомендации по итогам защиты: что уже хорошо, что можно усилить, куда развивать компетенции дальше.

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Рекомендуемая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая) — в части налогообложения доходов физических лиц при сделках с недвижимостью.
7. Н. Кондратьев «Большие циклы конъюнктуры».
8. Говард Маркс «Рыночные циклы».
9. Рэй Далио «Принципы изменения мирового порядка».
10. Людвиг фон Мизес «Теория экономического цикла».
11. Сергей Смирнов, Тамара Высоцкая «Бетонное казино 2.0».
12. Сергей Смирнов, Тамара Высоцкая, Максим Бунтовичев, Ирина Трубицына «Бука 2.0».
13. Тамара Высоцкая, Сергей Смирнов «Доходная недвижимость».
14. Павел Яншевский «Недвижимость на каждый день».
15. Светлана Чернявская «А потом мы купили студию. Учебник начинающего рантье».
16. Равиль Габидуллин «Инвестиции в доходную недвижимость. Полное руководство от покупки до стабильного дохода».
17. В. Неделько, О. Саутина, К. Сичинский «Руководство по продаже и покупке недвижимости на торгах».
18. Михаил Израев «М2: Как заставить недвижимость работать на тебя?».
19. «Стратегии Дональда Трампа по инвестированию в недвижимость. Уроки миллиардера для мелкого инвестора».
20. Материалы лекций и презентаций, предоставляемые в рамках курса.
21. Чек-листы, гайды и шаблоны документов, разработанные для курса.

Электронно-информационное обеспечение реализации программы

Реализация содержания программы осуществляется с помощью средств дистанционной связи (Интернет) в режиме видеоконференций (вебинаров), видеозаписей, аудиовизуальных произведений, либо в виде материалов, предоставленных в электронном виде.

Материально-техническое обеспечение

Для организации обучения слушателей на стороне преподавателя используется рабочее место, ориентированное на работу с дистанционными технологиями:

Персональный компьютер или ноутбук с встроенным камерой, микрофоном и наушниками, MS Windows; Офисный пакет Office; Web-браузер, мессенджером Telegram/MAX.

Рабочее место обучающегося должно быть оборудовано персональным компьютером или ноутбуком, соответствующим следующим требованиям:

Процессор: двухъядерный и более, для обеспечения эффективной многозадачности.

Оперативная память (RAM): минимум 4 ГБ; рекомендуется 8-16 ГБ или более, для обработки больших объемов данных.

Жесткий диск: SSD с минимум 256 ГБ для быстрого доступа к данным.

Видеокарта: не требуется мощная видеокарта.

Операционная система: Windows 10 или новее.

Операционная система: последняя версия macOS.

Операционная система: последние версии популярных дистрибутивов, таких как Ubuntu или Debian.

Наличие микрофона, аудиоколонок и (или) наушников, мессенджера Telegram/MAX.