**4.6. Примерный список вопросов для подготовки к экзамену**

**профиль «Юрист в сфере инвестиций, строительства и управления недвижимым имуществом»**

1. Источники градостроительного права. Понятие и система градостроительного законодательства.

2. Субъекты градостроительных отношений. Органы государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие градостроительные полномочия. Права и обязанности застройщиков, технических заказчиков, и иных участников градостроительной деятельности.

3. Градостроительное планирование. Документы территориального планирования.

4. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Структура и содержание ПЗЗ. Роль ПЗЗ в инвестиционно-строительной деятельности.

5. Градостроительный регламент. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Разрешение на строительство. Порядок выдачи разрешения на строительство и основания для отказа в выдаче.

7. Государственный строительный надзор. Полномочия органов государственного строительного надзора. Порядок проведения проверок.

8. Виды ответственности за нарушение градостроительного законодательства. Порядок привлечения к ответственности за нарушение градостроительного законодательства.

9. Правовой режим земель населенных пунктов. Особенности правового режима земель населенных пунктов при осуществлении инвестиционно-строительной деятельности.

10. Правовое регулирование реконструкции объектов капитального строительства. Порядок получение разрешения на реконструкцию объектов капитального строительства.

11. Особенности правового регулирования строительства на особо охраняемых природных территориях. Ограничения и требования, предъявляемые к строительству на особо охраняемых природных территориях.

12. Правовые проблемы самовольного строительства и его последствия. Порядок сноса самовольных построек.

13. Особенности банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов: специальные нормы и процедуры, отличающиеся от общих правил банкротства юридических лиц?

14. Права и защита интересов участников строительства (дольщиков) при банкротстве застройщика: способы защиты прав дольщиков, требования, предъявляемые к застройщику-банкроту.

15. Порядок включения требований участников строительства в реестр требований кредиторов при банкротстве застройщика. Очередность удовлетворения требований участников строительства.

16. Механизмы завершения строительства проблемных объектов при банкротстве застройщика. Роль арбитражного управляющего в процедурах завершения строительства проблемных объектов.

17. Субсидиарная ответственность контролирующих должника лиц при банкротстве застройщика. Основания привлечения субсидиарной ответственности руководителей и учредителей застройщика.

18. Основные процедуры банкротства, применяемые в отношении хозяйствующих субъектов, краткая характеристика основных процедур банкротства.

19. Права и обязанности должника и кредиторов в процедуре банкротства.

20.Основные принципы закупочной деятельности регулируемой Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

21. Отличия сферы применения и процедур закупок, регулируемых Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

22. Основные категории организаций, на которые распространяется Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

23. Роль Единой информационной системы (ЕИС) в закупках, регулируемых Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

24. Требования к участникам закупок, которые могут быть установлены заказчиком в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

25. Органы государственного контроля за соблюдением Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» при проведении закупок.

26. Меры ответственности за нарушение положений Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

27. Механизмы обеспечения принципа свободной конкуренции и равенства участников закупки в положениях Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

28. Этапы процедуры legal due diligence в рамках инвестиционно-строительного проекта. Источники информации, используемые на каждом этапе.

29. Документы и сведения, составляющие предмет проверки при оценке земельно-имущественных рисков. Оценка рисков, связанных с приватизационными и антикоррупционными исками.

30. Оценка договорных рисков и рисков административного производства при проведении legal due diligence.

31. Риски, связанные с интеллектуальной собственностью и трудовыми отношениями в инвестиционно-строительном проекте. Формирование матриц рисков.

32. Методы классификации правовых рисков, применяемые в legal due diligence. Типы рисков, выявляемых при оценке.

33. Основные виды рекомендаций по минимизации правовых рисков по результатам legal due diligence.

34. Основные участники инвестиционно-строительного проекта. Структура договорных отношений в строительстве.

35. Основные модели контрактов полного цикла, используемые в международной практике: EPC, EPC (М) и иные.

36. Типовые формы строительных контрактов в международной практике и особенности их применения в России (FIDIC, NEC, ORGALIME)/

37. Понятие и правовая природа договора подряда на выполнение проектных и изыскательных услуг.

38. Состав и содержание проектной документации. Прохождение экспертиз проектной документации.

39. Договор об оказании услуг авторского надзора.

40. Существенные условия договора строительного подряда: предмет договора, сроки выполнения работ. Условие о цене выполнения работ.

41. Основания расторжения договора строительного подряда. Односторонний отказ от строительного подряда. Последствия расторжения договора строительного подряда.

42. Правовая природа, основные условия, порядок заключения концессионного договора.

43. Правовая природа, основные условия, порядок заключения соглашения о государственно-частном партнерстве.

44. Какие принципы построения российской налоговой системы оказывают влияние на инвестиционную деятельность?

45. Какие федеральные налоги уплачивает индивидуальный предприниматель при реализации инвестиционных проектов, не связанных с добычей полезных ископаемых и производством подакцизных товаров? Приведите примеры налогов, раскрывая их юридическую конструкцию.

46. Какие федеральные налоги уплачивает организация при реализации инвестиционных проектов, не связанных с добычей полезных ископаемых и производством подакцизных товаров? Приведите примеры налогов, раскрывая их юридическую конструкцию.

47. Какая налоговая политика складывается в настоящее время в отношении инвестиционной деятельности? Проиллюстрируйте свои доводы примерами из введенных особенных мер, инвестиционных льготных и территориальных преференциальных режимов.

48. Какие особенности определения недвижимого имущества для целей определения объекта обложения налогом на имущество организаций?

49. Какой порядок налогообложения недвижимого имущества существует для индивидуальных предпринимателей? Охарактеризуйте налог на имущество физических лиц, а также определите условия освобождения от его уплаты при применении упрощенной системы налогообложения.

50. Понятие и виды инвестиционных договоров. Проблемы правовой квалификации договоров, направленных на организацию инвестиционного процесса.

51. Правовые формы привлечения инвестиций: договоры о совместной инвестиционной деятельности, инвестиционное финансирование, посреднические договоры. Отличительные черты.

52. Понятие государственно-частного партнерства как правового механизма инвестирования. Сравнение с концессионным соглашением.

53. Правовое регулирование иностранных инвестиций: гарантии, формы осуществления, особенности правового статуса иностранного инвестора.

54. Особые экономические зоны: виды, правовое регулирование, роль в привлечении инвестиций. Сравнение с офшорными зонами.

55. Понятие инвестиционной деятельности, соотношение с предпринимательской деятельностью. Понятие и виды инвестиций. Правовой статус инвестора - отличие от кредитора

56. Правовые основы инвестирования в строительство. Соотношение инвестиционного договора и договора долевого участия.

57. Понятие и признаки инвестиционного договора. Виды инвестиционных договоров. Договоры о привлечении инвестиций. Договоры о совместном финансировании. Специальный инвестиционный контракт.

58. Правовое положение инвестора на рынке ценных бумаг. Виды инвесторов. Механизмы защиты.

59. Понятие коллективного инвестирования. Инвестиционные фонды.

60. Понятие, признаки и виды сделок с недвижимым имуществом. Классификация сделок по различным основаниям.

61. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Принципы государственной регистрации.

62. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками. Категории земель и их правовой режим.

63. Договор купли-продажи недвижимости: существенные условия, форма, порядок заключения и исполнения. Ответственность сторон.

64. Договор аренды недвижимого имущества: виды, существенные условия, права и обязанности сторон. Регистрация договора аренды.

65. Договор участия в долевом строительстве: правовая природа, права и обязанности сторон, гарантии прав участников долевого строительства. Защита прав потребителей в ДДУ.

66. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости). Виды ипотеки, особенности обращения взыскания на заложенное имущество.

67. Особенности сделок с жилыми помещениями: права несовершеннолетних, преимущественное право покупки, ограничения и обременения.

68. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением: понятие, форма, содержание, прекращение.

69. Особенности сделок с недвижимостью, находящейся в общей собственности (долевой и совместной). Порядок распоряжения таким имуществом.

70. Признание сделок с недвижимым имуществом недействительными: основания и последствия. Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация).

71. Правовые последствия самовольной постройки. Условия признания права собственности на самовольную постройку.

72. Принцип superficies solo cedit и современные модели межобъектных связей недвижимых вещей в континентальном гражданском праве.

73. Критерии неразрывной связи с земельным участком, невозможности перемещения, несоразмерности вреда назначению в правоприменительной практике.

74. Момент возникновения недвижимой вещи как объекта прав. Правовой режим будущей недвижимой вещи.

75. Способы образования земельных участков. Земельный участок и участок недр: определение границ объектов, межобъектные правовые связи.

76. Спорные вопросы квалификации объектов инфраструктуры (в т.ч. линейных сооружений) как недвижимости.

77. Правовые последствия отнесения объекта к категории «недвижимость» для целей налогообложения.

78. Признаки здания как вида недвижимых вещей. Понятие объекта капитального строительства. Вновь созданный объект недвижимости. Правовой режим объекта незавершенного строительства.

79. Способы образования и правовой режим единого недвижимого комплекса.

80. Жилые и нежилые помещения как объекты прав. Части помещений. Машино-места как объекты прав.

81. Правовые последствия ошибочной квалификации объекта как недвижимости при совершении сделки.

82. Особенности создания искусственных земельных участков и объектов на них. Искусственные острова.

83. Принцип разделения и принцип абстракции в современном гражданском праве. Обязательственная и распорядительные вещные сделки. Взаимообусловленность обязательственной и распорядительной сделок.

84. Основные модели права застройки в современном гражданском праве

85. Правовое регулирование момента перехода права собственности и риска случайной гибели или порчи недвижимой вещи по договору в праве различных государств.

86. Возникновение и развитие правил об исключительной юрисдикции в отношении недвижимого имущества в МЧП. Материально-правовые предпосылки возникновения процессуальных правил об исключительной юрисдикции споров о недвижимом имуществе.

87. Генезис принципа «numerus clausus» вещных прав. Изъятия из принципа «numerus clausus» в современном континентальном вещном праве. Принцип «numerus apertus» в вещном праве.

88. Современная реформа вещного права в Российской Федерации. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещном праве.