



**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Казанский ГАУ)**

Институт экономики
Кафедра управления, государственной и муниципальной службы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00861D77F7F654DB91BE53EB1C33DC7D39
Владелец: Дмитриев Андрей Владимирович
Действителен: с 16.07.2026 до 09.10.2027

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной
работе, доцент
_____ А.В. Дмитриев
«21» мая 2026 г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«Основы управления объектами недвижимости
(Оценочные средства и методические материалы)»**

приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки
38.04.04 Государственное и муниципальное управление

Направленность (профиль) подготовки
Государственная и муниципальная служба

Форма обучения
Очно- заочная

Казань – 2026

Составитель:

доцент, к.э.н.

Должность, ученая степень, ученое звание

Миннигалеева В. З.

Ф.И.О.

Рабочая программа дисциплины обсуждена и одобрена на заседании кафедры управления, государственной и муниципальной службы «28» апреля 2026 года (протокол № 11)

Врио заведующего кафедрой:

доцент, к.филол.н.

Должность, ученая степень, ученое звание

Куракова Ч. М.

Ф.И.О.

Рассмотрена и одобрена на заседании методической комиссии Института экономики «11» мая 2026 года (протокол № 10)

Председатель методической комиссии:

доцент, к.э.н., доцент

Должность, ученая степень, ученое звание

Авхадиев Ф.Н.

Ф.И.О.

Согласовано:

Директор

Низамутдинов М. М.

Протокол Ученого совета Института экономики №9 от «19» мая 2026 года

1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) по направлению подготовки 21.03.02 Направление подготовки Землеустройство и кадастры, направленность (профиль) «Управление недвижимостью и развитием территорий», обучающийся по дисциплине «Основы управления объектами недвижимости территорий» должен овладеть следующими результатами:

Таблица 1.1 – Требования к результатам освоения дисциплины

Код индикатора достижения компетенции	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК -3 - Способность разрабатывать и принимать управленческие решения в сфере недвижимости, в том числе проводить анализ рынка недвижимости и обосновать управленческие решения адаптированных к конкретным задачам управления недвижимостью		
ПК- 3.1	Способен управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	Знать навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость Уметь управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость Владеть навыками управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыками осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость
ПК 4. Способность консультирования граждан и юридических лиц в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав, также оказания государственных услуг в сфере недвижимости		
ПК-4.2-	Способность использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации информации с целью	Знать навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций Уметь использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и

	подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций Владеть навыками использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций
--	---	---

2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 2.1 – Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций (интегрированная оценка уровня сформированности компетенций)

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения	Оценка уровня сформированности			
		неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
ПК- 3.1Способен управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость	Знать навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость	Не знает навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость	Демонстрирует частичные навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость	Демонстрирует в целом успешные навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость	Демонстрирует сформированные систематические навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также навыки осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для реализации вещных прав на недвижимость
	уметь управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и	Демонстрирует сформированные систематические навыки управлять объектами недвижимости с учётом	Демонстрирует частичные, фрагментарные навыки управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых	В целом демонстрирует успешные, но не систематические навыки управлять объектами недвижимости с учётом	Демонстрирует сформированные систематические навыки управлять объектами недвижимости с учётом

	экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость
	Владеть навыками управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	Не владеет: управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	Частичные, фрагментарные навыки владения объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	В целом успешно, но не в полном объеме владеет навыками управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	Свободно, в полном объеме владеет навыками управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость
ПК-4.2- Способность использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты	Знать навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и	Не знает навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации	Демонстрирует частичные навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и	Демонстрирует в целом успешные навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и	Демонстрирует сформированные систематические знания проблемной навыки использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты

	систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций
--	---	---	---	---	---

Описание шкалы оценивания

1. Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не овладевшему ни одним из элементов компетенции, т.е. обнаружившему существенные пробелы в знании основного программного материала по дисциплине, допустившему принципиальные ошибки при применении теоретических знаний, которые не позволяют ему продолжить обучение или приступить к практической деятельности без дополнительной подготовки по данной дисциплине.

2. Оценка «удовлетворительно» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», т.е. проявившему знания основного программного материала по дисциплине в объеме, необходимом для последующего обучения и предстоящей практической деятельности, знакомому с основной рекомендованной литературой, допустившему неточности в ответе на экзамене, но в основном обладающему необходимыми знаниями для их устранения при корректировке со стороны экзаменатора)

3. Оценка «хорошо» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать» и «уметь», проявившему полное знание программного материала по дисциплине, освоившему основную рекомендованную литературу, обнаружившему стабильный характер знаний и умений и способному к их самостоятельному применению и обновлению в ходе последующего обучения и практической деятельности.

4. Оценка «отлично» ставится студенту, овладевшему элементами компетенции «знать», «уметь» и «владеть», проявившему всесторонние и глубокие знания программного материала по дисциплине, освоившему основную и дополнительную литературу, обнаружившему творческие способности в понимании, изложении и практическом использовании усвоенных знаний.

5. Оценка «зачтено» соответствует критериям оценок от «отлично» до «удовлетворительно».

6. Оценка «не зачтено» соответствует критерию оценки «неудовлетворительно».

3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

3.1 Типовые контрольные задания

ПК- 3.1 Способен управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности, также осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость	
Задания закрытого типа	1. Согласно ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи подлежат: а) нотариальному удостоверению б) государственной регистрации в ЕГРН в) обязательному страхованию
	2. Какой из перечисленных видов вещных прав НЕ предусмотрен статьёй 216 ГК РФ? а) право хозяйственного ведения б) право оперативного управления в) право пожизненного наследуемого владения г) право интеллектуальной собственности

	3. Регистрация перехода права собственности на недвижимость в РФ осуществляется: а) нотариусом по месту совершения сделки б) органом местного самоуправления в) Росреестром через МФЦ или онлайн г) кадастровым инженером
	4. Что из перечисленного является обязательным условием действительности договора купли-продажи недвижимости? а) наличие печати организации б) государственная регистрация перехода права в) нотариальное удостоверение договора г) оплата госпошлины до подписания договора
	5. Сервитут как ограниченное вещное право устанавливается для: а) обеспечения прохода, проезда или прокладки коммуникаций через чужой земельный участок б) передачи права собственности третьему лицу в) изъятия земельного участка для государственных нужд г) изменения целевого назначения земельного участка
	6. С 1 марта 2026 года в РФ вступает в силу требование о: а) обязательном электронном оформлении всех сделок с недвижимостью б) возобновлении государственного учёта жилищного фонда в) запрете на продажу недвижимости без цифрового профиля объекта г) введении единого реестра арендаторов
	7. Какой документ подтверждает право собственности на объект недвижимости в РФ? а) кадастровый паспорт б) технический план здания в) договор купли-продажи г) выписка из ЕГРН
	8. Какой показатель наиболее точно отражает операционную эффективность управления коммерческой недвижимостью? а) коэффициент загрузки площадей (Occupancy Rate) б) чистый операционный доход (NOI – Net Operating Income) в) стоимость объекта по балансу г) сумма арендных платежей за год
	9. При оценке экономической эффективности управления недвижимостью НЕ учитывается: а) операционные расходы на содержание объекта б) амортизация строительных конструкций в) рыночная стоимость аналогичных объектов г) личные предпочтения управляющего
	10. Какой метод оценки эффективности инвестиций в недвижимость учитывает временную стоимость денег? а) метод сравнительного анализа б) метод дисконтированных денежных потоков (DCF) в) метод затрат г) метод капитализации дохода

	11. Показатель ROI (Return on Investment) в управлении недвижимостью рассчитывается как: а) $(\text{Чистая прибыль} / \text{Инвестиции}) \times 100\%$ б) $(\text{Арендный доход} / \text{Площадь}) \times 100\%$ в) $(\text{Рыночная стоимость} / \text{Кадастровая стоимость}) \times 100\%$ г) $(\text{Операционные расходы} / \text{Доход}) \times 100\%$
	12. Что из перечисленного относится к операционным расходам при управлении многоквартирным домом? а) выплата ипотеки собственником квартиры б) расходы на содержание общего имущества, коммунальные услуги, управление в) затраты на покупку мебели в квартиру г) налоги на доходы физических лиц собственников
	13. Максимальная экономическая эффективность управления недвижимостью достигается при: а) минимизации всех расходов без учёта качества услуг б) максимальной загрузке площадей любой ценой в) балансе между качеством управления, доходностью и рисками г) отказе от долгосрочных инвестиций в объект
	14. Какой KPI наиболее важен для оценки эффективности работы управляющей компании в сфере коммерческой недвижимости? а) количество сотрудников в штате б) уровень удержания арендаторов (Tenant Retention Rate) в) частота проведения общих собраний г) количество жалоб от арендаторов
	15. Какая организационная структура наиболее эффективна для крупного агентства недвижимости? а) функциональная с разделением по направлениям (продажи, аренда, юридическое сопровождение) б) линейная в) проектная г) матричная без чёткого подчинения
	16. Какой документ регулирует профессиональную деятельность специалиста по управлению недвижимостью в РФ? а) Трудовой кодекс РФ б) Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности» в) ГОСТ Р 54598-2021 г) Федеральный закон «О саморегулируемых организациях»
	17. При организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость руководитель подразделения обязан обеспечить: а) только выполнение плана продаж б) работу только с крупными клиентами в) минимизацию затрат на юридическое сопровождение г) соблюдение законодательства, качество услуг, обучение персонала и контроль рисков
	18. Какой навык является критически важным для руководителя агентства

	недвижимости в части коммуникации? а) умение вести переговоры и разрешать конфликты б) владение иностранными языками в) навыки программирования г) умение проводить независимую оценку стоимости
	19. Что из перечисленного входит в обязанности руководителя структурного подразделения по работе с недвижимостью? а) личное проведение всех сделок б) разработка регламентов, контроль качества, мотивация команды, отчётность в) выполнение функций бухгалтера подразделения г) самостоятельное оформление документов в Росреестре
	20. При внедрении цифровых технологий в работу агентства недвижимости руководитель должен в первую очередь: а) проанализировать бизнес-процессы и выбрать решения, соответствующие задачам подразделения б) закупить самое дорогое программное обеспечение в) перевести всех сотрудников на удалённую работу г) отказаться от бумажного документооборота в один день
	21. Какой механизм контроля качества услуг в агентстве недвижимости является наиболее эффективным? а) ежемесячные собрания без фиксированной повестки б) система KPI, обратная связь от клиентов, внутренний аудит и обучение в) наказание сотрудников за жалобы г) отсутствие контроля для повышения инициативы
	22. В соответствии с законодательством РФ, агентство недвижимости при оказании услуг по сделкам с недвижимостью обязано: а) гарантировать клиенту прибыль от сделки б) работать только по предоплате в) брать на себя все риски клиента г) предоставлять полную и достоверную информацию об объекте и условиях сделки
	23. При управлении подразделением по реализации вещных прав на недвижимость руководитель должен учитывать изменения законодательства, в частности: а) только налоговое законодательство б) изменения в ГК РФ, ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости», правилах кадастрового учёта в) только внутренние регламенты компании г) международные стандарты управления недвижимостью
Задания открытого типа	1. При принятии управленческих решений о выборе оптимального варианта использования объекта недвижимости ключевым критерием, объединяющим требования законодательства и цели инвестора, является показатель _____, рассчитываемый с учётом дисконтированных денежных потоков и правовых ограничений.
	2. В системе государственного регулирования рынка недвижимости обязательным условием легитимности сделок с земельными участками является соблюдение принципа _____, закрепляющего

	приоритет целевого назначения земли, установленного документами территориального планирования. 3. При организации деятельности агентства по сопровождению сделок с недвижимостью руководителю структурного подразделения необходимо обеспечить соответствие процессов требованиям Федерального закона № 152-ФЗ, внедрив регламент _____ персональных данных клиентов. 4. Ключевым инструментом обоснования рыночной стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения, ипотеки или совершения сделок является отчёт об _____, подготовленный сертифицированным специалистом в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО). 5. В процессе управления коммерческой недвижимостью для максимизации дохода собственника и сохранения потребительских качеств объекта применяется стратегия _____, включающая оптимизацию арендных ставок, пула арендаторов и операционных расходов. 6. При формировании портфеля услуг агентства недвижимости обязательным элементом обеспечения правовой безопасности клиентов является проведение _____ правоустанавливающих документов на объект перед заключением договора, позволяющее выявить обременения и риски оспаривания прав. 7. Для обеспечения устойчивого развития территории и реализации крупных проектов комплексного освоения земель необходимо применять механизм _____, позволяющий юридически и экономически согласовать интересы публичной власти, частных инвесторов и местного сообщества.
ПК-4.2- Способность использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций	
Задания закрытого типа	1. Какой федеральный закон является основным нормативным правовым актом, регулирующим вопросы государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации? А) Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» В) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» С) Земельный кодекс Российской Федерации Д) Гражданский кодекс Российской Федерации 2. Что представляет собой Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) согласно ст. 7 Федерального закона № 218-ФЗ? А) Только реестр прав на недвижимое имущество В) Только кадастр объектов недвижимости

	С) Свод достоверных сведений об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях возникновения прав, границах объектов Д) Архив документов о сделках с недвижимостью
	3. В какой срок осуществляется государственный кадастровый учёт и (или) государственная регистрация прав по общему правилу согласно ст. 16 Федерального закона № 218-ФЗ? А) В течение 5 рабочих дней В) В течение 7 рабочих дней С) В течение 10 рабочих дней Д) В течение 12 рабочих дней
	4. Кто из перечисленных лиц НЕ вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прав согласно ст. 15 Федерального закона № 218-ФЗ? А) Правообладатель объекта недвижимости В) Лицо, действующее на основании нотариально удостоверенной доверенности С) Любое заинтересованное лицо без подтверждения полномочий Д) Орган государственной власти в установленных законом случаях
	5. Какое из перечисленных оснований НЕ является основанием для возврата заявления без рассмотрения согласно ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ? А) Несоответствие формата электронных документов установленным требованиям В) Наличие подчисток и неоговоренных исправлений в документах на бумажном носителе С) Отсутствие сведений об уплате госпошлины в ГИС ГМП по истечении 5 рабочих дней Д) Наличие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами
	6. Какой максимальный срок приостановления осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав установлен Федеральным законом № 218-ФЗ (по общему правилу)? А) 1 месяц В) 3 месяца С) 6 месяцев Д) 1 год
	7. В каком случае орган регистрации прав обязан отказать в осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав согласно ст. 27 Федерального закона № 218-ФЗ? А) При отсутствии одного из необходимых документов В) При наличии оснований для приостановления, которые не

	устранены в установленный срок С) При наличии технических ошибок в документах D) При несогласии соседей с границами земельного участка
	8. Какая информация из ЕГРН предоставляется любому заинтересованному лицу без ограничения доступа согласно ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ? A) Сведения о правообладателе объекта недвижимости B) Сведения о содержании правоустанавливающих документов C) Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах D) Персональные данные правообладателя
	9. Какой документ подтверждает проведение государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав? A) Свидетельство о государственной регистрации права B) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) C) Кадастровый паспорт объекта недвижимости D) Технический план объекта недвижимости
	10. Кто несёт ответственность за достоверность сведений, указанных в декларации об объекте недвижимости, прилагаемой к техническому плану? A) Кадастровый инженер, подготовивший технический план B) Орган регистрации прав C) Лицо, составившее и заверившее такую декларацию D) Орган местного самоуправления
	11. В каком формате должен быть подготовлен технический план согласно требованиям Федерального закона № 218-ФЗ? A) Только в форме документа на бумажном носителе B) Только в форме электронного документа C) В форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера; по договору — также на бумажном носителе D) В свободной форме по выбору заказчика
	12. Какое из перечисленных требований НЕ относится к основаниям для приостановления кадастрового учёта согласно ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ? A) Пересечение границ земельного участка с границами другого участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН B) Несоответствие координат границ требованиям точности C) Отсутствие согласия супруга на сделку, если такое согласие требуется по закону D) Желание заявителя изменить вид разрешённого использования земельного участка

	13. В какой орган необходимо обращаться гражданину для обжалования решения о приостановлении осуществления кадастрового учёта и (или) регистрации прав во внесудебном порядке? A) В прокуратуру B) В апелляционную комиссию при органе регистрации прав C) В Министерство экономического развития РФ D) В арбитражный суд
	14. Какая информация НЕ содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости? A) Кадастровый номер и адрес объекта B) Площадь и этажность (для зданий) C) Кадастровая стоимость объекта D) Номер банковского счёта правообладателя
	15. В каком случае государственный кадастровый учёт и регистрация прав могут осуществляться одновременно? A) Только при создании нового объекта недвижимости B) При образовании объекта недвижимости из объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН C) Только при переходе права собственности D) Никогда, это две отдельные процедуры
	16. Какой размер государственной пошлины за регистрацию права собственности на объект недвижимости для физического лица установлен Налоговым кодексом РФ (по общему правилу)? A) 1 000 рублей B) 2 000 рублей C) 5 000 рублей D) 10 000 рублей
	17. Что означает отметка в ЕГРН «о невозможности государственной регистрации перехода права без личного участия собственника»? A) Собственник не может продать объект недвижимости B) Регистрация перехода права возможна только при личном обращении собственника или его представителя по нотариальной доверенности C) Объект недвижимости арестован D) Объект недвижимости находится в залоге
	18. В какой срок исправляется техническая ошибка в записях ЕГРН по заявлению заинтересованного лица? A) В течение 3 рабочих дней B) В течение 10 рабочих дней C) В течение 30 календарных дней D) В течение 3 месяцев

	19. Какой документ является основанием для внесения сведений о ранее учтённом объекте недвижимости в ЕГРН? A) Только решение суда B) Документ, подтверждающий право на объект, выданный до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ C) Только технический паспорт БТИ D) Выписка из домовой книги 20. Кто осуществляет государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав на территории Российской Федерации? A) Федеральная налоговая служба B) Росреестр и подведомственная ему ППК «Роскадастр» C) Органы местного самоуправления D) Нотариальные палаты субъектов РФ 21. В каком случае сведения из ЕГРН предоставляются бесплатно? A) Всегда, по запросу любого гражданина B) Никогда, все сведения предоставляются за плату C) Органам государственной власти, судам, прокуратуре, а также в случаях, установленных федеральным законом D) Только правообладателям объектов недвижимости 22. Какой способ подачи заявления о кадастровом учёте и регистрации прав НЕ предусмотрен Федеральным законом № 218-ФЗ? A) Личное обращение в офис Росреестра или МФЦ B) Направление по почте с описью вложения C) Подача в электронной форме через портал Госуслуг D) Подача заявления через социальные сети (ВКонтакте, Telegram) 23. При подготовке консультационных разъяснений для граждан о порядке получения выписки из ЕГРН, какую информацию НЕ следует указывать как обязательное требование? A) Необходимость уплаты платы за предоставление сведений (если не предусмотрено исключение) B) Обязательное предоставление копии паспорта заявителя в бумажном виде при подаче запроса в электронной форме C) Возможность получения выписки в электронной форме, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью D) Срок предоставления сведений — не более 3 рабочих дней при электронном запросе
Задания открытого типа	1. Нормативно-правовая база кадастровой деятельности При подготовке консультационного заключения о порядке внесения сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) специалисту необходимо опираться на базовый профильный закон, которым является Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О _____».

	2. Полномочия регистрирующего органа Для разъяснения гражданину процедуры подачи документов на регистрацию права собственности на жилой дом, важно корректно указать уполномоченный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по принятию нормативных правовых актов, контролю и надзору в сфере государственной регистрации прав — это _____.
	3. Виды сведений ЕГРН и их доступность При систематизации информации для клиента, планирующего сделку купли-продажи, консультант должен разъяснить, что основным документом, подтверждающим проведение государственной регистрации права и содержащим актуальные данные об объекте на текущий момент, является _____.
	4. Основания для приостановления учетно-регистрационных действий Анализируя причины отказа в приеме документов или приостановления процедуры регистрации, специалист должен учитывать, что регистратор вправе вынести решение о _____ в случае, если документы содержат недостоверные сведения или не соответствуют требованиям законодательства.
	5. Сроки предоставления сведений из ЕГРН При подготовке консультационного разъяснения о сроках получения публичных сведений об объектах недвижимости, необходимо руководствоваться нормативным положением, согласно которому предоставление выписки из ЕГРН осуществляется в срок не более _____ с момента регистрации запроса.
	6. Принцип публичности и открытости реестра Формируя аналитическую справку о правовом статусе земельного участка, эксперт опирается на принцип, согласно которому сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, считаются достоверными и подлежат _____, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.
	7. Порядок обжалования решений кадастровой палаты В ситуации, когда организация не согласна с решением органа регистрации прав об отказе в кадастровом учете, консультант должен разъяснить, что досудебный порядок защиты нарушенных прав реализуется через подачу _____ в вышестоящий орган или в суд.

3.2 Типовые вопросы

ПК -3 - Способность разрабатывать и принимать управленческие решения в сфере недвижимости, в том числе проводить анализ рынка недвижимости и обосновать управленческие решения адаптированных к конкретным задачам управления недвижимостью

1. Назовите основные федеральные законы, регулирующие отношения в сфере государственного кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость в РФ. Какие изменения вступили в силу с 1 марта 2025 года в части подачи документов юридическими лицами?

2. В чём заключается принципиальное различие между процедурами государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав? Приведите примеры ситуаций, когда требуется только одна из этих процедур.

3. Какие документы, согласно Федеральному закону № 218-ФЗ, являются основанием для осуществления кадастрового учёта и регистрации прав?

4. Какие виды объектов недвижимости подлежат обязательному кадастровому учёту? Приведите примеры объектов, учёт которых осуществляется в уведомительном порядке.

5. Опишите алгоритм действий специалиста при подготовке пакета документов для постановки на кадастровый учёт вновь образованного земельного участка. Какие типичные ошибки допускают заявители?

6. Какие сведения содержатся в выписке из ЕГРН и как их корректно интерпретировать при консультировании гражданина о правовом статусе объекта недвижимости?

7. В каких случаях возможно приостановление кадастрового учёта или регистрации прав? Какие действия должен рекомендовать специалист заявителю для устранения причин приостановления?

8. Как осуществляется исправление реестровых ошибок в ЕГРН? Разграничьте техническую и реестровую ошибки с точки зрения процедуры их устранения.

9. Какие электронные сервисы Росреестра могут быть использованы для сбора и проверки информации об объекте недвижимости? Продемонстрируйте алгоритм работы с одним из сервисов.

10. Гражданин обратился с вопросом: «Почему мой дом не зарегистрирован, хотя стоит на участке с кадастровым номером?» Сформулируйте доступное разъяснение, используя профессиональную терминологию, но адаптированное для неподготовленного заявителя.

11. Организация планирует сделку купли-продажи коммерческой недвижимости. Составьте чек-лист документов и процедур, которые необходимо проверить до подачи заявления на регистрацию перехода права.

12. Как объяснить заявителю разницу между «кадастровой стоимостью» и «рыночной стоимостью» объекта недвижимости, не вводя его в заблуждение и соблюдая требования к достоверности информации?

13. Гражданин получил отказ в регистрации права. Какие шаги должен предпринять специалист, чтобы помочь заявителю понять причины отказа и варианты их устранения?

14. Разработайте структуру памятки для граждан «5 шагов к успешной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства».

15. Проанализируйте ситуацию: при межевании земельного участка выявлено наложение границ с соседним участком. Какие нормативные акты регулируют порядок устранения такой ситуации? Какие варианты решений вы предложите сторонам?

16. Как использовать данные ЕГРН для проведения комплексного анализа правового статуса объекта при подготовке консалтингового отчёта для инвестора?

17. Опишите порядок действий специалиста при консультировании наследников, желающих зарегистрировать право собственности на унаследованную недвижимость, если сведения об объекте в ЕГРН отсутствуют или устарели.

18. Какие особенности кадастрового учёта и регистрации прав существуют для объектов незавершённого строительства? Как объяснить заявителю преимущества и риски регистрации такого объекта?

19. Сформулируйте рекомендации по систематизации нормативных актов и методических материалов Росреестра для оперативного доступа к актуальной информации при подготовке консультационных разъяснений.

20. Охарактеризуйте полномочия Росреестра и МФЦ в системе предоставления услуг по кадастровому учёту и регистрации прав. Как изменился порядок взаимодействия с 2025 года?

ПК-4.2- Способность использовать нормативно-правовые основы кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости для сбора, анализа и систематизации информации с целью подготовки доступных консультационных разъяснений для граждан и организаций

1. Назовите основные федеральные законы, регулирующие отношения в сфере государственного кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость. Раскройте предмет регулирования Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

2. В чём заключается различие между государственным кадастровым учётом и государственной регистрацией прав? Приведите примеры ситуаций, когда осуществляется только одна из этих процедур.

3. Какова роль Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в системе учёта объектов недвижимости? Какие разделы входят в состав ЕГРН согласно ст. 7 Федерального закона № 218-ФЗ ?

4. Какие требования предъявляются к документам, представляемым для осуществления кадастрового учёта и регистрации прав, согласно ст. 21 Федерального закона № 218-ФЗ? Назовите основания для возврата документов без рассмотрения.

5. Опишите пошаговый алгоритм действий гражданина при постановке на кадастровый учёт вновь созданного объекта недвижимости (например, индивидуального жилого дома). Какие документы потребуются на каждом этапе?

6. В каких случаях подготовка межевого плана является обязательной, а в каких — технического плана? Раскройте требования к содержанию каждого из этих документов согласно ст. 22–24 Федерального закона № 218-ФЗ.

7. Каковы сроки осуществления государственного кадастрового учёта и регистрации прав при подаче заявления через МФЦ и напрямую в Росреестр?

8. Какие основания предусмотрены законом для приостановления осуществления кадастрового учёта и регистрации прав? Каков порядок устранения причин приостановления (ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ)?

9. Гражданин обратился с вопросом: «Мой земельный участок стоит на кадастровом учёте, но в выписке ЕГРН отсутствуют сведения о границах. Что это значит и как исправить ситуацию?» Сформулируйте структурированный ответ, указав нормативные основания и практические шаги.

10. Проанализируйте ситуацию: организация планирует реконструкцию здания, в результате которой изменится его площадь. Какие процедуры кадастрового учёта необходимо провести? Какие документы потребуются? Какие риски могут возникнуть при несвоевременном внесении изменений в ЕГРН?

11. Какие сведения из ЕГРН являются общедоступными, а какие предоставляются только ограниченному кругу лиц? Как правильно оформить запрос на получение сведений и в какой форме они могут быть предоставлены (ст. 62–63 Федерального закона № 218-ФЗ)?

12. Как осуществляется исправление реестровой и технической ошибок в ЕГРН? В чём различие между этими видами ошибок и каков порядок их устранения согласно ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ?

13. Назовите ключевые федеральные законы, регулирующие кадастровый учёт и регистрацию прав на недвижимость в РФ. Раскройте их взаимосвязь и иерархию. В каких ситуациях приоритет имеют положения Гражданского кодекса РФ, а в каких — специального законодательства (218-ФЗ, 221-ФЗ)?

14. Какие объекты недвижимости подлежат обязательному кадастровому учёту и государственной регистрации прав? Приведите примеры объектов, которые могут быть учтены, но права на которые не регистрируются, и объясните правовые последствия такой ситуации для собственника.

15. Перечислите официальные источники информации для подготовки консультаций по вопросам кадастра и регистрации прав (ЕГРН, Публичная кадастровая карта, порталы Росреестра, ГИС ЖКХ и др.). Как проверить актуальность и достоверность сведений из этих источников?

16. Опишите алгоритм анализа ситуации, когда сведения в ЕГРН противоречат правоустанавливающим документам гражданина. Какие нормативные положения регулируют разрешение таких коллизий и как вы объясните гражданину порядок его действий доступным языком?

17. Классификация оснований для приостановления и отказа. Систематизируйте основания для приостановления и отказа в кадастровом учёте и регистрации прав по 218-ФЗ. Предложите структуру памятки для гражданина, в которой причины сгруппированы не по статьям закона, а по типам ситуаций (например: «проблемы с документами», «границы участка», «полномочия заявителя»).

18. Чем отличается подход к сбору и систематизации информации при подготовке консультации для физического лица (например, наследника земельного участка) и для юридического лица (например, застройщика при оформлении прав на МКД)? Выделите 3–4 ключевых различия в нормативных требованиях и коммуникационной стратегии.

19. В каких ситуациях вы, как специалист, должны не давать консультацию, а перенаправить заявителя к нотариусу, в суд или иной уполномоченный орган? Сформулируйте 3–4 критерия, позволяющих определить границу между консультационной поддержкой и необходимостью квалифицированной юридической помощи.

20. Опишите пошаговый алгоритм ваших действий при подготовке разъяснения по запросу: «Можно ли зарегистрировать право на самовольную постройку, если она не выходит за границы участка и не нарушает права третьих лиц?» Укажите, какие нормативные акты, судебную практику и разъяснения ведомств вы привлечёте.

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Лекции оцениваются по посещаемости, активности, умению выделить главную мысль.

Практические занятия оцениваются по самостоятельности выполнения работы, грамотности в оформлении, правильности выполнения.

Самостоятельная работа оценивается по качеству и количеству выполненных домашних или контрольных работ, грамотности в оформлении, правильности

выполнения.

Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена.

Для получения экзамена студент очной формы обучения должен в течение семестра активно посещать лекции и принимать участие в обсуждении вопросов, касающихся изучаемой темы, выполнить и защитить отчеты по практическим занятиям.

Для получения экзамена студент заочной формы обучения должен написать контрольную работу, активно посещать лекции и принимать участие в обсуждении вопросов, касающихся изучаемой темы, выполнить и защитить отчеты по практическим занятиям.

Критерии оценки экзамена в тестовой форме: количество баллов или удовлетворительно, хорошо, отлично. Для получения соответствующей оценки на зачете и экзамене по курсу используется накопительная система балльно-рейтинговой работы студентов. Итоговая оценка складывается из суммы баллов или оценок, полученных по всем разделам курса и суммы баллов полученной на зачете или экзамене.

Таблица 4.1 – Критерии оценки уровня знаний студентов с использованием теста на экзамене по учебной дисциплине

Оценка	Характеристики ответа студента
Отлично	86-100 % правильных ответов
Хорошо	71-85 %
Удовлетворительно	51- 70%
Неудовлетворительно	Менее 51 %

Количество баллов и оценка неудовлетворительно, удовлетворительно, хорошо, отлично определяются программными средствами по количеству правильных ответов к количеству случайно выбранных вопросов)

Критерии оценивания компетенций следующие:

1. Ответы имеют полные решения (с правильным ответом). Их содержание свидетельствует об уверенных знаниях обучающегося и о его умении решать профессиональные задачи, оценивается в 5 баллов (отлично);

2. Более 75 % ответов имеют полные решения (с правильным ответом). Их содержание свидетельствует о достаточных знаниях обучающегося и его умении решать профессиональные задачи – 4 балла (хорошо);

3. Не менее 50 % ответов имеют полные решения (с правильным ответом) Их содержание свидетельствует об удовлетворительных знаниях обучающегося и о его ограниченном умении решать профессиональные задачи, соответствующие его будущей квалификации – 3 балла (удовлетворительно);

4. Менее 50 % ответов имеют решения с правильным ответом. Их содержание свидетельствует о слабых знаниях обучающегося и его неумении решать профессиональные задачи – 2 балла (неудовлетворительно).

Критерии оценки уровня усвоения знаний, умений и навыков по результатам экзамена в устной форме:

Оценка «отлично» выставляется, если дан полный, развернутый ответ на поставленный теоретический вопрос, показана совокупность осознанных знаний об объекте, доказательно раскрыты основные положения темы; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, явлений. Умеет тесно увязывать теорию с практикой. Ответ формулируется в терминах науки, изложен литературным языком, логичен, доказателен, демонстрирует авторскую позицию студента. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа или с помощью "наводящих" вопросов преподавателя.

Оценка «хорошо» выставляется, если дан полный, развернутый ответ на

поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен. Ответы на дополнительные вопросы логичны, однако допущены незначительные ошибки или недочеты, исправленные студентом с помощью "наводящих" вопросов преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если дан неполный ответ, логика и последовательность изложения имеют существенные нарушения. Допущены грубые ошибки при определении сущности раскрываемых понятий, явлений, вследствие непонимания студентом их существенных и несущественных признаков и связей. В ответе отсутствуют выводы. Умение раскрыть конкретные проявления обобщенных знаний не показано. Речевое оформление требует поправок, коррекции. При ответе на дополнительные вопросы студент начинает понимать связь между знаниями только после подсказки преподавателя.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если студент испытывает значительные трудности в ответе на экзаменационные вопросы. Присутствует масса существенных ошибок в определениях терминов, понятий, характеристике фактов. Речь неграмотна. На дополнительные вопросы студент не отвечает.

Критерии оценки контрольных работ студентов заочного обучения:

«Зачтено» ставится если контрольная работа выполнена в срок, не требует дополнительного времени на завершение; контрольная работа выполнена полностью: решены все задачи, даны ответы на все вопросы, имеющиеся в контрольной работе; без дополнительных пояснений используются знания, полученные при изучении дисциплин; даны ссылки на источники информации и ресурсы сети Интернет, использованные в работе; контрольная работа аккуратно оформлена, соблюдены требования ГОСТ.

«Незачтено» ставится если контрольная работа не выполнена в установленный срок, продемонстрировано полное безразличие к работе, требуется постоянная консультация для выполнения задания; в контрольной работе присутствует большое число ошибок; не полностью или с ошибками решены задачи, даны неполные или неправильные ответы на поставленные вопросы; отсутствуют ссылки на источники информации и ресурсы сети Интернет, использованные в работе; контрольная работа выполнена с нарушениями требований ГОСТа; контрольная работа выполнена по неправильно выбранному варианту.