



**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
«Правовое регулирование сделок с недвижимостью»
(Оценочные средства и методические материалы)**

приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки
Управление недвижимостью и развитием территорий

Форма обучения
Очно-заочная

Казань – 2026

Составитель:

Профессор, д.с.х-н., доцент

Должность, ученая степень, ученое звание

Хисматуллин Марсель Мансурович

Ф.И.О.

Оценочные средства обсуждены и одобрены 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 Чулпан Маликовна

Ф.И.О.

Рассмотрены и одобрены 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 Фаяз Нурисламович

Ф.И.О.

Согласовано:

Директор

Низамутдинов Марат Мингалиевич

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 ОПОП по направлению подготовки 38.04.04 Государственное и муниципальное управление, направленность (профиль) «Управление территориальным развитием», обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине «Правовое регулирование сделок с недвижимостью»:

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: - основы руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований. Уметь: - управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности; - осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость. Владеть: - навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; - навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.
ПК 4 Способность консультирования граждан и юридических лиц в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, также оказания государственных услуг в сфере недвижимости.		

ПК 4.4	Способность консультировать граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	Знать: - основы правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости с целью консультирования граждан и юридических лиц. Уметь: - консультировать граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости. Владеть: - навыками консультирования граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.
---------------	--	--

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-3.1 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	<i>Знать:</i> основы руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Демонстрирует отрывочные знания теоретических и нормативно-правовых основ руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Демонстрирует частичные знания теоретических и нормативно-правовых основ руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Демонстрирует в целом успешные знания теоретических и нормативно-правовых основ руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Демонстрирует сформированные систематические знания теоретических и нормативно-правовых основ руководства агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость и эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.
	<i>Уметь:</i> управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической эффективности;	Не умеет управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и экономической	Частичные, фрагментарные умения управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и	В целом успешное, но не систематические умения управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых	Сформированные систематические умения управлять объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований и

	осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость.	эффективности; осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость.	экономической эффективности; осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость.	требований и экономической эффективности; осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость.	экономической эффективности; осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость.
	<i>Владеть:</i> - навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; - навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Не владеет навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; -навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Фрагментарно владеет навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; -навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	В целом успешно, но не в полном объеме владеет навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; -навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.	Свободно, в полном объеме владеет навыками - навыками управления агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость; -навыками экономически эффективного управления объектами недвижимости с учётом нормативно-правовых требований.
ПК 4.4. Способность консультировать граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с не-	<i>Знать:</i> - основы правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая во-	Демонстрирует отрывочные знания основ правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в земле-	Демонстрирует частичные знания - основ правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регули-	Демонстрирует в целом успешные знания основ правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регули-	Демонстрирует сформированные систематические знания основ правового регулирования сделок с недвижимостью и норматив-

[illegible]

	жимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	мостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	вового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	вания сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.
--	--	--	--	---	--

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 (практике), 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 (практике) 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 (практике), 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 (практике), 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

Таблица 3.1 – Типовые контрольные задания соотнесенные с индикаторами достижения компетенций

Индикатор достижения компетенции	№№ заданий (вопросов, билетов, тестов и пр.) для оценки результатов обучения по соотнесенному индикатору достижения компетенции
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	Вопрос 1 Что из перечисленного является ключевым нормативно-правовым требованием к деятельности агентства недвижимости при реализации вещных прав на объекты недвижимости в Российской Федерации? А) Обязательное наличие членства в саморегулируемой организации (СРО) для всех агентств. В) Регистрация в качестве кредитной организации. С) Получение специальной лицензии от Минстроя России. D) Соблюдение требований Гражданского кодекса РФ, Закона о защите прав потребителей и правил профессио-

нальной деятельности.

Вопрос 2. Какой показатель наиболее полно отражает экономическую эффективность управления объектом коммерческой недвижимости с учётом долгосрочной перспективы?

- A) Простая норма прибыли.
- B) Срок окупаемости инвестиций.
- C) Внутренняя норма доходности (IRR).
- D) Чистый дисконтированный доход (NPV), IRR, дисконтированный срок окупаемости и индекс доходности в комплексе.

Вопрос 3. При организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость руководитель структурного подразделения обязан в первую очередь:

- A) Максимизировать комиссионное вознаграждение любыми способами.
- B) Заключать договоры только с проверенными клиентами без оформления документов.
- C) Сосредоточиться на рекламе в социальных сетях, игнорируя правовую экспертизу.
- D) Обеспечить соблюдение нормативно-правовых требований при подготовке договоров, провести правовую экспертизу документов и организовать контроль за регистрацией перехода прав.

Вопрос 4. Какое из следующих действий при управлении объектом недвижимости соответствует принципу экономической эффективности?

- A) Проведение косметического ремонта каждый месяц без учёта износа.
- B) Установление арендной платы на уровне ниже рыночного без обоснования.
- C) Отказ от технического обслуживания для экономии средств.
- D) Проведение анализа затрат и выгод, оптимизация эксплуатационных расходов и повышение доходности объекта с учётом жизненного цикла.

Вопрос 5. Согласно гражданскому законодательству РФ, вещное право на недвижимость, подлежащее государственной регистрации, возникает:

- A) С момента подписания договора сторонами.
- B) С момента передачи ключей от объекта.
- C) С момента нотариального удостоверения сделки.
- D) С момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Вопрос 6. Для эффективного руководства агентством недвижимости необходимо разработать систему ключевых показателей эффективности (KPI). Какой из перечисленных KPI является наиболее сбалансированным с точки зрения экономической эффективности и качества услуг?

- A) Количество заключённых договоров в месяц.
- B) Объем выручки без учёта возвратов и претензий.
- C) Количество проведённых показов объектов.

Д) Комплексный показатель, включающий коэффициент конверсии лидов в сделки, средний чек, уровень удовлетворённости клиентов и долю повторных обращений.

Вопрос 7. При управлении многоквартирным домом управляющая организация обязана раскрывать информацию о своей деятельности. Какое требование является обязательным согласно Жилищному кодексу РФ?

А) Публикация отчётов только на внутреннем стенде в офисе.

В) Предоставление информации только по запросу прокуратуры.

С) Раскрытие информации на платной основе для посторонних лиц.

Д) Размещение информации в ГИС ЖКХ, на официальном сайте организации и предоставление по требованию собственников.

Вопрос 8. Какой подход к ценообразованию на услуги агентства недвижимости по реализации вещных прав признаётся наиболее экономически эффективным и этичным?

А) Назначение фиксированной цены, завышенной в 2 раза относительно рынка.

В) Демпинг с целью вытеснения конкурентов и последующего монопольного повышения цен.

С) Установление цены на основе процента от суммы сделки без верхнего предела.

Д) Дифференцированный подход с учётом сложности объекта, объёма необходимых услуг, рыночных ставок и предоставлением чёткого прайс-листа.

Вопрос 9. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», какие документы необходимы для регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи?

А) Только договор купли-продажи.

В) Договор и паспорт продавца.

С) Заявление продавца без договора.

Д) Заявление сторон, договор купли-продажи, правоустанавливающие документы продавца, документ об уплате госпошлины, а в отдельных случаях – нотариально удостоверенное согласие супруга.

Вопрос 10. При осуществлении руководства агентством недвижимости важным элементом является управление рисками. Какой риск напрямую связан с несоблюдением нормативно-правовых требований?

А) Рыночный риск снижения спроса.

В) Кредитный риск неисполнения обязательств покупателем.

С) Операционный риск сбоя IT-систем.

Д) Риск признания сделки недействительной, административная или уголовная ответственность за нарушение законодательства.

Вопрос 11. Какой метод оценки экономической эффективности управления объектом недвижимости учитывает

	вает альтернативные издержки капитала? А) Метод сравнения продаж. В) Метод капитализации дохода. С) Затратный метод. Д) Метод дисконтирования денежных потоков (DCF), основанный на NPV и ставке дисконтирования, отражающей альтернативную доходность. Вопрос 12. Для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость структурное подразделение должно иметь внутреннюю документацию. Какая из перечисленных позиций является обязательной с точки зрения защиты прав потребителей? А) Список всех клиентов за 10 лет. В) Внутренний кодекс одежды сотрудников. С) График отпусков. Д) Правила оказания услуг (договор оферты), книга жалоб и предложений, должностные инструкции с указанием ответственности. Вопрос 13. Что из перечисленного относится к вещным правам на недвижимость согласно Гражданскому кодексу РФ? А) Право аренды. В) Право на получение наследства по завещанию. С) Право требования по договору долевого участия в строительстве. Д) Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования. Вопрос 14. При принятии решения о реконструкции коммерческого объекта руководитель должен оценить экономическую эффективность. Какой критерий свидетельствует о целесообразности проекта? А) Срок окупаемости менее 50 лет. В) Положительный чистый доход без дисконтирования. С) Внутренняя норма доходности ниже ставки по банковским депозитам. Д) Положительный чистый дисконтированный доход ($NPV > 0$) и внутренняя норма доходности (IRR) выше требуемой ставки доходности. Вопрос 15. В каком случае руководитель агентства недвижимости может отказаться от заключения договора на оказание услуг по реализации вещных прав? А) Никогда, так как обязан обслуживать всех желающих. В) Если клиент предлагает низкую комиссию. С) Если объект находится в отдалённом районе. Д) Если имеются обоснованные сомнения в законности прав продавца на объект (например, отсутствуют правоустанавливающие документы) или если клиент требует совершения незаконных действий.
Задания открытого типа	Задание 1. Как называется обязательный реестр, в котором регистрируется переход права собственности на не-

	движимость в РФ? (ЕГРН) Задание 2. Какой ключевой показатель эффективности управления недвижимостью рассчитывается как отношение чистого операционного дохода к текущей рыночной стоимости объекта? (Ставка капитализации) Задание 3. Как называется принцип управления, требующий выбора варианта использования объекта недвижимости, обеспечивающего максимальную чистую приведённую стоимость? (Наилучшее использование) Задание 4. Какое вещное право, помимо собственности, позволяет унитарному предприятию владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью в установленных пределах? (Хозяйственное) Задание 5. Какой нормативный акт является основным при регулировании договора оказания риелторских услуг в агентстве недвижимости? (ГК РФ)
ПК - 4.2 Способность консультировать граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.	
Задания закрытого типа	Вопрос 1. Каким федеральным законом в настоящее время регулируются отношения, связанные с государственным кадастровым учётом объектов недвижимости и государственной регистрацией прав на них? А) Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» В) Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» С) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр» Д) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Вопрос 2. При консультировании клиента о порядке исправления реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) вы должны указать, что решение об исправлении такой ошибки принимает: А) Кадастровый инженер по заявлению правообладателя В) Саморегулируемая организация кадастровых инженеров С) Муниципальный орган архитектуры Д) Орган регистрации прав (Росреестр) на основании заявления правообладателя или вступившего в силу решения суда Вопрос 3. Что из перечисленного является обязатель-

ным требованием к договору купли-продажи земельного участка, если на таком участке расположен объект недвижимости, принадлежащий продавцу на праве собственности?

- A) Указание кадастровой стоимости участка
- B) Нотариальное удостоверение договора независимо от сторон
- C) Согласие супруга продавца, приложенное отдельно
- D) Одновременная передача прав на земельный участок и расположенный на нём объект недвижимости одному лицу, если иное не установлено законом

Вопрос 4. При консультировании граждан по вопросу упрощённого порядка оформления прав на жилые дома, созданные на садовых земельных участках (дачная амнистия), вы обязаны разъяснить, что такой порядок действует до:

- A) 1 марта 2021 года
- B) 1 марта 2025 года
- C) Бессрочно
- D) 1 марта 2031 года (с учётом последних изменений, продлевающих «гаражную амнистию» и отдельные положения дачной амнистии, однако для домов — при условии соответствия параметрам)

Вопрос 5. В каком случае гражданин вправе обратиться за получением государственной услуги по постановке земельного участка на кадастровый учёт без предварительного проведения межевания?

- A) Если участок предоставлен до введения Земельного кодекса РФ
- B) Если участок находится в аренде более 15 лет
- C) Если участок предназначен для индивидуального жилищного строительства
- D) Если границы участка ранее были установлены (описаны) в правоустанавливающем документе или при обращении с заявлением о комплексных кадастровых работах — но в общем случае требуется межевой план от кадастрового инженера

Вопрос 6. Какая организация уполномочена на оказание государственной услуги по приёму заявлений и документов на государственную регистрацию прав в формате «одного окна» в многофункциональных центрах?

- A) Органы местного самоуправления
- B) Нотариальные палаты субъектов РФ
- C) Профильные комитеты Государственной Думы
- D) Филиалы Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и уполномоченные МФЦ

Вопрос 7. Что должно быть указано в заявлении о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав при одновременной подаче?

- A) Только кадастровый номер объекта
- B) Согласие всех соседей

- С) Отказ от проведения правовой экспертизы
- Д) Кадастровый номер объекта, сведения о правообладателе и вид регистрируемого права, а также реквизиты правоустанавливающего документа

Вопрос 8. При консультировании по вопросу изменения вида разрешённого использования земельного участка вы должны разъяснить, что такое изменение осуществляется:

- А) По решению кадастрового инженера
- В) На основании договора купли-продажи
- С) Путем внесения изменений в ЕГРН без согласия собственника
- Д) В порядке, установленном правилами землепользования и застройки, через принятие решения уполномоченным органом местного самоуправления и последующее внесение изменений в ЕГРН

Вопрос 9. Какой срок установлен для проведения государственной регистрации прав (без учёта приостановлений) при подаче документов через МФЦ?

- А) 1 рабочий день
- В) 3 рабочих дня
- С) 5 рабочих дней
- Д) 9 рабочих дней (при подаче через МФЦ — до 9 рабочих дней плюс время доставки документов)

Вопрос 10. Что из перечисленного относится к основаниям для приостановления государственного кадастрового учёта по инициативе регистрирующего органа?

- А) Отсутствие у заявителя гражданства РФ
- В) Низкая кадастровая стоимость объекта
- С) Желание заявителя отозвать заявление
- Д) Наличие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами либо отсутствие необходимого согласия третьих лиц, предусмотренного законом

Вопрос 11. При консультировании юридического лица о порядке получения выписки из ЕГРН укажите, какая выписка содержит сведения о правообладателе (персональные данные) и может быть предоставлена только ограниченному кругу лиц:

- А) Выписка об основных характеристиках объекта недвижимости
- В) Выписка о кадастровой стоимости
- С) Выписка о переходе прав на объект недвижимости
- Д) Выписка, содержащая общедоступные сведения (без персональных данных), либо выписка с персональными данными — только самому правообладателю, его законному представителю или органам власти

Вопрос 12. Какой документ, согласно Земельному кодексу РФ, является основанием для установления публичного сервитута в отношении земельного участка?

- А) Решение общего собрания собственников многоквартирного дома
- В) Нотариально удостоверенное соглашение с каждым

	землепользователем С) Распоряжение кадастрового инженера Д) Правовой акт уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления (например, решение об установлении публичного сервитута) Вопрос 13. При разъяснении порядка оспаривания кадастровой стоимости земельного участка вы должны указать, что заявление об оспаривании подаётся в: А) Администрацию муниципального образования В) Кадастровую палату С) Министерство экономического развития Д) Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре или непосредственно в суд (в зависимости от даты внесения сведений) Вопрос 14. Что из перечисленного является государственной услугой, оказываемой Росреестром в электронном виде через портал Госуслуг? А) Выдача разрешения на строительство В) Постановка на учёт по месту жительства С) Выдача градостроительного плана земельного участка Д) Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН (выписки, справки), а также приём заявлений на кадастровый учёт и регистрацию прав Вопрос 15. Какое обязательное требование должно быть соблюдено при совершении сделки купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимость, если доля отчуждается постороннему лицу? А) Письменное согласие всех арендаторов В) Регистрация сделки в местной администрации С) Участие прокурора Д) Соблюдение преимущественного права покупки другими сособственниками (путём направления им письменного извещения с указанием цены и условий).
Задания открытого типа	Задание 1. Как называется единый федеральный реестр, в котором содержатся сведения о недвижимости, правах на неё и правообладателях? (ЕГРН) Задание 2. Какой документ составляет кадастровый инженер для постановки земельного участка на кадастровый учёт? (межевой план) Задание 3. Как называется упрощённый порядок оформления прав гражданами на жилые дома и земельные участки без получения разрешения на ввод в эксплуатацию? (дачная амнистия) Задание 4. Какой государственный орган осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учёт в Российской Федерации? (Росреестр) Задание 5. Как называется услуга, позволяющая по-

	дать документы на регистрацию прав и кадастровый учёт в одном окне без посещения офиса Росреестра? (МФЦ).
--	--

3.2 Типовые вопросы

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

Раздел 1: Правовые и организационные основы управления недвижимостью

1. Раскройте содержание понятия «вещные права» на недвижимое имущество. Перечислите виды ограниченных вещных прав, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, и объясните, чем они принципиально отличаются от обязательственных прав (например, от прав аренды).

2. Каковы основные нормативно-правовые акты федерального и локального уровней, регулирующие деятельность агентства недвижимости в сфере реализации жилых и коммерческих объектов? Охарактеризуйте их иерархию и сферу применения при организации сделок.

3. Опишите процедуру внутреннего правового контроля (due diligence) в агентстве недвижимости. Какие этапы и документы включаются в стандартную проверку юридической чистоты объекта перед его выставлением на продажу?

4. Дайте определение государственной регистрации прав на недвижимость в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ. Каковы юридические последствия отсутствия такой регистрации для сделки с недвижимостью?

5. Перечислите и объясните ключевые показатели эффективности (KPI), которые руководитель структурного подразделения обязан использовать для оценки работы отдела продаж. Как сбалансировать финансовые и клиентоориентированные KPI для предотвращения правовых рисков?

6. Раскройте сущность показателей чистой приведённой стоимости (NPV) и внутренней нормы доходности (IRR). Приведите примеры их практического применения для принятия управленческих решений в сделках с коммерческой недвижимостью.

7. Каков порядок определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и в каких случаях она становится основой для расчёта экономической эффективности управления (налогообложение, арендная плата за государственные участки)? Опишите возможные стратегии её оспаривания.

8. В чём заключается принцип «наилучшего и наиболее эффективного использования» (ННЭИ) земельного участка при разработке стратегии управления недвижимостью? Приведите пример из практики коммерческого девелопмента.

9. Раскройте механизмы минимизации финансовых и правовых рисков в сделках купли-продажи недвижимости, используемых агентством (например, аккредитив, банковская гарантия, задаток). В каких случаях применение каждого из них экономически оправдано?

10. Опишите структуру расходов на содержание и эксплуатацию объекта недвижимости. Как руководитель может оптимизировать операционные расходы (ОРЕХ) без ущерба для инвестиционной привлекательности актива?

11. Раскройте содержание обобщённой трудовой функции «Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав», предусмотренной профессиональным стандартом «Специалист по операциям с недвижимостью». Какими умениями должен обладать руководитель для организации такой деятельности?

12. Опишите алгоритм и правовые последствия приостановления государственной регистрации прав по инициативе Росреестра (ст. 26 Закона № 218-ФЗ). Какова роль агентства в урегулировании возникших противоречий?

13. Раскройте особенности правовой регламентации сделок с недвижимостью, приобретаемой с использованием средств материнского (семейного) капитала. Какие дополнительные обязательства возникают перед продавцом и агентством?

14. Сравните правовой статус и ответственность заказчика (клиента) и исполнителя (агентства недвижимости) по договору возмездного оказания услуг. Какие существенные условия должны быть отражены в договоре для распределения имущественной ответственности?

15. Опишите технологию организации и проведения сделки по реализации прав на строящийся объект недвижимости (ДДУ). Каковы критерии проверки застройщика, снижающие риски для клиента и повышающие репутацию агентства?

16. Перечислите исчерпывающие основания для отказа в государственной регистрации права (ст. 27 Закона № 218-ФЗ). Объясните, почему в судебной практике отказ встречается редко, в отличие от приостановлений, и как это влияет на сроки проведения сделки.

17. Раскройте понятие «реестровая ошибка» в ЕГРН. Каковы действия руководителя агентства, если такая ошибка выявлена на этапе подготовки к сделке? В чём разница между исправлением ошибки в административном и судебном порядке?

18. Охарактеризуйте правовой режим общей долевой собственности на квартиры и нежилые помещения в многоквартирном доме. Каков порядок получения согласия всех собственников на проведение перепланировки или реконструкции, влияющей на общее имущество?

19. Раскройте механизмы защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости. Какая информация должна быть собрана руководителем агентства для подтверждения добросовестности клиента в случае возможного оспаривания сделки?

20. Опишите способы защиты от риска банкротства одной из сторон сделки (продавца или покупателя). Какие признаки банкротства должен проверять руководитель агентства при первичном консультировании клиента?

ПК-4.4. Способность консультировать граждан и юридических лиц по вопросам правового регулирования сделок с недвижимостью и нормативно-правового регулирования в землеустройстве, включая вопросы государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав и оказания государственных услуг в сфере недвижимости.

Вопрос 1. Перечислите критерии отнесения объектов к недвижимому имуществу согласно Гражданскому кодексу РФ.

Вопрос 2. В чем заключаются сущность и значение государственной регистрации прав на недвижимость, предусмотренной статьей 131 ГК РФ и Федеральным законом № 218-ФЗ?

Вопрос 3. Каковы виды ограниченных вещных прав на недвижимое имущество, установленные ГК РФ (право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут)?

Вопрос 4. Раскройте механизм реализации преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности при её продаже постороннему лицу (ст. 250 ГК РФ). Каковы сроки и последствия его нарушения?

Вопрос 5. Назовите и охарактеризуйте основные виды выписок из ЕГРН, разграничив их по объёму предоставляемых сведений и кругу лиц, имеющих право на их получение.

Вопрос 6. Какие документы являются результатом кадастровых работ, выполняемых кадастровым инженером, и в чём состоит их назначение (ст. 22 № 221-ФЗ)?

Вопрос 7. Перечислите основания для приостановления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора (ст. 26 № 218-ФЗ).

Вопрос 8. В чём различие между отказом в осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) регистрации прав (ст. 27 № 218-ФЗ) и их приостановлением (ст. 26 № 218-ФЗ)?

Вопрос 9. Раскройте порядок установления публичного сервитута в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ, включая основания, уполномоченные органы и момент, с которого сервитут считается установленным.

Вопрос 10. Дайте понятие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН. Каков порядок её исправления (внесение изменений на основании решения органа регистрации прав либо вступившего в силу решения суда)?

Вопрос 11. Что представляют собой комплексные кадастровые работы, в чём их отличие от обычных кадастровых работ? Каковы цели и порядок их выполнения?

Вопрос 12. Каковы существенные условия договора купли-продажи земельного участка, нарушение которых влечёт признание договора незаключённым (ст. 554 ГК РФ, ст. 37 ЗК РФ)?

Вопрос 13. Перечислите государственные услуги в сфере недвижимости, которые можно получить в электронном виде через портал «Госуслуги» и официальный сайт Росреестра.

Вопрос 14. Каковы сроки осуществления регистрационных действий при подаче заявления через МФЦ, через портал Госуслуг и при непосредственном обращении в офис Росреестра?

Вопрос 15. Раскройте сущность «дачной амнистии»: какие объекты недвижимости, на каких условиях и до какого срока могут быть оформлены в упрощённом порядке без получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Вопрос 16. Каковы особенности государственной регистрации ипотеки в силу закона (возникающей при покупке недвижимости с использованием кредитных средств) по сравнению с договорной ипотекой (ст. 53 № 218-ФЗ)?

Вопрос 17. Каковы отличительные черты договора участия в долевом строительстве (ДДУ) согласно Федеральному закону № 214-ФЗ? Почему такой договор подлежит обязательной государственной регистрации?

Вопрос 18. Раскройте порядок и последствия использования средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, включая необходимость выделения долей всем членам семьи.

Вопрос 19. Каков порядок оспаривания кадастровой стоимости земельного участка (в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре или в суде) и какие документы для этого необходимы?

Вопрос 20. В каких случаях кадастровый инженер составляет акт обследования вместо межевого или технического плана, и каковы правовые последствия подписания такого акта?

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

Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена.

Критерии оценки экзамена в тестовой форме: количество баллов или удовлетворительно, хорошо, отлично. Для получения соответствующей оценки на 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 экзамене.

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 71 % 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.

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

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

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 ГОСТа.

«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.