



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
«Нормативно-правовое регулирование в землеустройстве»
(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 М. М.

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 Ч. М.

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 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 ОПОП по направлению подготовки 38.04.04 Государственное и муниципальное управление, направленность (профиль) «Управление территориальным развитием», обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине «**Нормативно-правовое регулирование в землеустройстве**»:

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 3.4	Способен на основе анализа норм земельного и градостроительного законодательства, разрабатывать и аргументировать управленческие решения с учетом специфики правового режима земель, этапов землеустроительного процесса и требований конкретной задачи управления недвижимостью.	Знать: основные виды правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройство. Уметь: соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами. Владеть: навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере недвижимости.
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 4.5	Способен на основе норм права и актов земельного законодательства квалифицированно разъяснять гражданам и юридическим лицам порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	Знать: перечень документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации права собственности. Уметь: находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий. Владеть: навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.

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 - 3.4 Способен на основе анализа норм земельного и градостроительного законодательства, разрабатывать и аргументировать управленческие решения с учетом специфики правового режима земель, этапов землеустроительного процесса и требований конкретной задачи управления недвижимостью.	Знать: основные виды правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройство.	Демонстрирует отрывочные знания основных видов правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройства.	Демонстрирует частичные знания основных видов правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройства.	Демонстрирует в целом успешные знания основных видов правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройства.	Демонстрирует сформированные систематические знания основных видов правовых актов и нормативных документов, регулирующих оборот недвижимости и землеустройства.
	Уметь: соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами.	Не умеет соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами.	Частичные, фрагментарные умения соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами.	В целом успешное, но не систематические умения соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами.	Сформированные систематические умения соотносить конкретную управленческую задачу с соответствующими нормативно-правовыми нормами.
	Владеть: навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере. недвижимости.	Не владеет навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере. недвижимости.	Фрагментарно владеет навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере. недвижимости.	В целом успешно, но не в полном объеме владеет навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере. недвижимости.	Свободно, в полном объеме владеет навыками поиска и первичного анализа правовой информации для обоснования простого управленческого решения в сфере. недвижимости.
ПК - 4.5 Способен на основе норм права и актов земельного законодательства квалифицированно раз-	Знать: перечень документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации права соб-	Демонстрирует отрывочные знания документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации права	Демонстрирует частичные знания - перечень документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и	Демонстрирует в целом успешные знания документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации	Демонстрирует сформированные систематические знания перечень документов, необходимых для постановки объекта недвижимости

яснять гражданам и юридическим лицам порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.	ственности.	собственности.	регистрации права собственности.	права собственности.	на кадастровый учет и регистрации права собственности.
	Уметь: находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий.	Не умеет находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий.	Частичные, фрагментарные умения находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий.	В целом успешные, но не систематические умения находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий.	Сформированные систематические умения находить и применять нормы права, регулирующие порядок исправления реестровой ошибки или приостановления учетно-регистрационных действий.
	Владеть: навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.	Не владеет навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.	Частичное, фрагментарное владение навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.	В целом успешное, но не свободное владение навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.	Свободное, полное владение навыком предоставления простой консультации (в устной или письменной форме) по типовому вопросу заявителя.

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-3.4	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 При принятии управленческого решения о сдаче в аренду объекта недвижимости, находящегося в государственной собственности, управляющий в первую очередь должен руководствоваться: 1. Максимальной рыночной ставкой аренды без учёта ограничений 2. Внутренними регламентами агентства недвижимости 3. Предпочтениями потенциального арендатора 4. Нормами Земельного кодекса РФ и Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» о порядке распоряжения государственной недвижимостью

	Вопрос 2 Экономическая эффективность управления объектом недвижимости достигается при условии: 1. Минимизации всех налоговых платежей без правовой проверки 2. Увеличения числа арендаторов любой ценой 3. Снижения эксплуатационных расходов в обход противопожарных норм 4. Соблюдения нормативно-правовых требований (градостроительных, санитарных, земельных) наряду с оптимизацией доходов и расходов Вопрос 3 Руководитель агентства недвижимости организует услуги по реализации вещных прав на недвижимость. Для законного оказания таких услуг необходимо: 1. Наличие только свидетельства о регистрации ООО 2. Договор с Росреестром о информационном обмене 3. Членство в саморегулируемой организации риелторов 4. Соответствие деятельности требованиям Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и лицензионным (или правовым) нормам, если такие установлены Вопрос 4 При управлении многоквартирным домом управляющий обязан обеспечить экономическую эффективность и соблюдение прав собственников. Какое действие соответствует компетенции? 1. Сдать в аренду подвал без согласия собственников для получения прибыли 2. Повысить тариф за содержание жилья без проведения общего собрания 3. Заключить договор на вывоз мусора с фирмой-аффилированным лицом по завышенной цене 4. Разработать план текущего ремонта на основе предписаний жилищной инспекции и утверждённой сметы, обеспечивающей безубыточность управления Вопрос 5 Объект недвижимости — земельный участок сельхозназначения. Управленческое решение о его передаче в аренду под несельскохозяйственные нужды должно учитывать: 1. Только желание арендатора и рыночную цену 2. Мнения соседних землепользователей 3. Нормы местного самоуправления о благоустройстве 4. Требования Земельного кодекса РФ о допустимых видах использования и обязательном переводе земель в другую категорию (при необходимости) Вопрос 6 Что из перечисленного является ненадлежащим способом управления объектом недвижимости с позиции нормативно-правового регулирования? 1. Проведение ежегодной независимой оценки рыночной стоимости 2. Страхование рисков утраты или повреждения объекта 3. Утверждение графика осмотров технического состояния 4. Самостоятельное изменение категории земельного участка без
--	--

решения уполномоченного органа (Росреестра или органа власти)

Вопрос 7

Для руководства структурным подразделением, оказывающим услуги по регистрации перехода прав, необходимо:

1. Знать психологию продаж
2. Иметь опыт работы риелтором не менее 3 лет
3. Понимать бухгалтерский учёт основных средств
4. Ориентироваться в административных регламентах Росреестра и сроках осуществления регистрационных действий (ст. 16 № 218-ФЗ)

Вопрос 8

При оценке экономической эффективности управления объектом коммерческой недвижимости критерием, интегрирующим правовые ограничения, выступает:

1. Валовый рентный мультипликатор
2. Ставка капитализации без учёта обременений
3. Чистый операционный доход до налогов
4. Чистый приведённый доход (NPV), рассчитанный с учётом правовых рисков (арест, сервитут, зоны с особыми условиями использования)

Вопрос 9

Управляющий агентством недвижимости принимает на работу сотрудника для консультирования по вопросам государственного кадастрового учёта. Какое требование обязательно?

1. Наличие высшего экономического образования
2. Сертификат профессионального риелтора
3. Владение английским языком на уровне Upper-Intermediate
4. Знание порядка исправления реестровых ошибок в соответствии с ч. 3 ст. 61 Федерального закона № 218-ФЗ

Вопрос 10

В целях реализации вещных прав на недвижимость (продажа) управляющий обязан проверить:

1. Психологическую готовность продавца к сделке
2. Наличие отдельного входа (для нежилого помещения)
3. Отсутствие задолженности по коммунальным платежам
4. Юридическую чистоту объекта: отсутствие запретов, арестов, залога, зарегистрированных прав третьих лиц (выписка из ЕГРН)

Вопрос 11

Какое управленческое решение в сфере недвижимости является наиболее соответствующим принципу правовой определённости?

1. Передать объект в доверительное управление по устной договорённости
2. Подписать предварительный договор купли-продажи без нотариального заверения, если стороны согласны
3. Провести перепланировку без разрешения, а затем узаконить через суд
4. Заключить договор аренды в письменной форме с обязательной регистрацией в Росреестре (при сроке более года или если того требует закон)

Вопрос 12

Руководитель отдела продаж недвижимости должен распределить услуги между сотрудниками. Услуга «регистрация права собственности на вновь созданный объект капитального строительства» относит-

	ся к компетенции: 1. Только строительной организации 2. Только технического заказчика 3. Только архитектурного бюро 4. Сотрудника, владеющего нормами № 218-ФЗ и правилами подачи документов в Росреестр (в том числе в электронном виде) Вопрос 13 При управлении объектом недвижимости, обременённым публичным сервитутом, правовое требование заключается в: 1. Запрете любого использования участка 2. Преимущественном праве выкупа сервитута собственником 3. Обязательном освобождении участка от застройки 4. Обеспечении беспрепятственного доступа уполномоченных лиц (например, для ремонта сетей) без возмещения убытков, если иное не предусмотрено ст. 39.44 Земельного кодекса РФ Вопрос 14 Для организации услуг по реализации права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, руководителю подразделения необходимо: 1. Разработать собственную форму договора без оглядки на ГК РФ 2. Взимать комиссию с обеих сторон сделки без раскрытия 3. Ограничиться устным согласованием условий с администрацией 4. Провести торги в порядке, установленном ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (если участок не предоставляется без торгов) Вопрос 15 Экономическая эффективность управления недвижимостью снижается, но является юридически обязательной при: 1. Отказе от капитального ремонта с целью экономии 2. Установлении арендной платы ниже рыночной по устной договорённости с арендатором 3. Превышении нормативов потребления ресурсов 4. Выполнении предписания органа государственного земельного надзора о демонтаже самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ) Вопрос 16 Какое знание является ключевым для управляющего, принимающего решение о разделе земельного участка под многоквартирным домом? 1. Основы ландшафтного дизайна 2. Правила пожарной безопасности для зданий 3. Методика расчёта кадастровой стоимости 4. Требования ст. 11.2–11.9 Земельного кодекса РФ об образовании земельных участков и учёте прав смежных собственников Вопрос 17 Руководство агентством недвижимости требует разграничения полномочий. Ответственность за соблюдение антимонопольного законодательства при оказании услуг по реализации вещных прав возлагается на: 1. Курьера по доставке документов 2. Внештатного юриста по трудовым спорам 3. Системного администратора 4. Руководителя или должностное лицо, назначенное приказом и ознакомленное с Федеральным законом «О защите конкуренции» (ст.
--	---

	14, запрет на недобросовестную конкуренцию) Вопрос 18 Управляющий объектом недвижимости (административное здание) должен ежегодно пересматривать ставки аренды. Какой подход является правомерным и экономически обоснованным? 1. Повышать на процент инфляции без уведомления арендатора 2. Установить фиксированную ставку на 10 лет без индексации 3. Ориентироваться на ставки ближайшего конкурента, даже если они ниже себестоимости 4. Применить порядок изменения арендной платы, предусмотренный договором (с письменным соглашением сторон), либо в соответствии с региональными методиками расчёта арендной платы для госимущества Вопрос 19 При осуществлении руководства структурным подразделением по реализации вещных прав на земельные участки руководитель обязан контролировать: 1. Своевременную выкладку объявлений в Интернете 2. Количество отказов клиентов по финансовым причинам 3. Уровень удовлетворённости персонала 4. Наличие у каждого объекта кадастрового паспорта/выписки из ЕГРН актуальной версии, а также проверку полномочий сторон на момент подписания договора Вопрос 20 Завершающим этапом управления объектом недвижимости при прекращении вещного права (например, при изъятии земельного участка для государственных нужд) с учётом нормативно-правовых требований является: 1. Выселение бывшего собственника службой охраны 2. Обжалование решения в СМИ до получения уведомления 3. Самостоятельное снятие объекта с кадастрового учёта 4. Оформление акта приёма-передачи, получение возмещения в порядке ст. 56.8 Земельного кодекса РФ и подача заявления о погашении записи о праве в Росреестр.
Задания от-крытого ти-па	1. Вопрос: Как называется право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое обязательно учитывается при управлении недвижимостью и подлежит регистрации в ЕГРН? (<i>сервитут</i>) 2. Вопрос: Какой федеральный орган исполнительной власти осуществляет государственный кадастровый учёт, регистрацию прав на недвижимость и предоставление сведений из ЕГРН? (<i>Росреестр</i>) 3. Вопрос: Какой документ, предусмотренный статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ, даёт право на осуществление строительства или реконструкции объекта капитального строительства? (<i>разрешение на строительство</i>) 4. Вопрос: Как называется процедура изменения установленного правового режима земельного участка (например, перевод из одной категории в другую или смена вида разрешённого использования), требующая решения органа власти? (<i>перевод земель</i>) 5. Вопрос: Какой ключевой экономический показатель эффективности управления объектом недвижимости рассчитывается как отношение чистого операционного дохода к рыночной стоимости объекта

	и часто используется для сравнения объектов с учётом правовых рисков? (ставка капитализации).
ПК - 4.5 Способен на основе норм права и актов земельного законодательства квалифицированно разъяснять гражданам и юридическим лицам порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.	
Задания закрытого типа	Вопрос 1 При разъяснении гражданину порядка постановки земельного участка на государственный кадастровый учет вы должны указать, что заявление и документы подаются в: 1. Орган местного самоуправления по месту нахождения участка 2. Многофункциональный центр только по месту жительства заявителя 3. Проектную организацию, подготовившую межевой план 4. Орган регистрации прав (Росреестр) или МФЦ, независимо от места жительства, в порядке ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ Вопрос 2 Гражданин спрашивает: «В течение какого срока Росреестр обязан осуществить государственный кадастровый учёт и регистрацию права, если документы поданы через МФЦ?». Правильный ответ: 1. 3 рабочих дня 2. 7 рабочих дней 3. 15 рабочих дней 4. 9 рабочих дней со дня приёма документов МФЦ (ч. 2 ст. 16 № 218-ФЗ), а при подаче через портал Госуслуг – 5 рабочих дней Вопрос 3 Юридическое лицо интересуется: обязательно ли при регистрации права собственности на здание предоставлять разрешение на ввод объекта в эксплуатацию? Разъяснение должно основываться на: 1. Гражданском кодексе РФ, ст. 218 2. Градостроительном кодексе РФ, ст. 55 3. Лесном кодексе РФ 4. Пункте 2 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ, где разрешение на ввод указано в качестве основания для регистрации права на созданный объект Вопрос 4 При консультировании по вопросу исправления реестровой ошибки в местоположении границ участка специалист обязан сослаться на право заявителя на: 1. Обращение в суд сразу без досудебного порядка 2. Самостоятельный снос межевых знаков 3. Упрощённый порядок изменения площади 4. Внесение изменений в ЕГРН на основании решения органа регистрации или вступившего в законную силу решения суда (ч. 4–6 ст. 61 № 218-ФЗ) Вопрос 5 Гражданин хочет зарегистрировать право на гараж, построенный в 1995 году без разрешения. Какое разъяснение соответствует закону? 1. Регистрация невозможна в любом случае 2. Необходимо сначала снести гараж и зарегистрировать новый 3. Достаточно кадастрового паспорта БТИ 4. Возможен «гаражная амнистия» в порядке ст. 70.1 № 218-ФЗ и Федерального закона № 79-ФЗ при подтверждении отвода земельного

	участка и соответствии параметрам Вопрос 6 При разъяснении порядка приостановления государственной регистрации прав вы должны назвать максимальный срок приостановления по инициативе регистратора для устранения недостатков: 1. 10 рабочих дней 2. 1 месяц 3. 2 месяца 4. 3 месяца (ч. 7 ст. 36 № 218-ФЗ), а по решению суда – до 6 месяцев Вопрос 7 Юридическое лицо спрашивает: обязательно ли нотариальное удостоверение сделки купли-продажи доли в праве общей собственности на недвижимость постороннему лицу? Ответ: 1. Нет, достаточно простой письменной формы 2. Да, всегда и независимо от цены 3. Только при продаже недвижимости стоимостью выше 1 млн руб. 4. Да, согласно п. 1 ст. 42 № 218-ФЗ, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности постороннему лицу подлежат нотариальному удостоверению Вопрос 8 При разъяснении оснований для отказа в государственном кадастровом учёте объекта недвижимости верным будет указать: 1. Непредставление фотографий объекта 2. Отсутствие паспорта у заявителя 3. Неуплата госпошлины в двойном размере 4. Наличие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами (ст. 27 № 218-ФЗ) Вопрос 9 Гражданин подал заявление через МФЦ, но прошло 14 рабочих дней, а регистрация не завершена. Какое разъяснение верно? 1. Необходимо подать жалобу в прокуратуру немедленно 2. Срок не нарушен, так как МФЦ может увеличить срок до 30 дней 3. Регистратор вправе приостановить процедуру без уведомления 4. Общий максимальный срок для Росреестра – 9 рабочих дней с даты приёма МФЦ, нарушение срока даёт право на обжалование (ст. 16 № 218-ФЗ) Вопрос 10 При консультировании по вопросу регистрации права общей совместной собственности супругов на квартиру необходимо указать: 1. Обязательное выделение долей каждому супругу 2. Требуется согласие органов опеки 3. Регистрация возможна только на одного из супругов 4. Право регистрируется без определения долей, если иное не предусмотрено брачным договором (ст. 34 СК РФ и ст. 24 № 218-ФЗ) Вопрос 11 Разъясняя порядок снятия объекта недвижимости с кадастрового учёта в связи с прекращением существования, вы должны указать, что заявление подают: 1. Только собственник
--	--

	2. Любое заинтересованное лицо 3. Орган местного самоуправления 4. Собственник или лица, указанные в ч. 3 ст. 14 № 218-ФЗ (арендатор земельного участка при сносе здания и т.д.) Вопрос 12 При консультировании по вопросу государственной пошлины за регистрацию права собственности физического лица на земельный участок (садовый) правильный ответ: 1. 100 руб. 2. 500 руб. 3. 2000 руб. 4. 350 рублей (пп. 24 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ) Вопрос 13 Гражданину отказано в регистрации права на объект недвижимости из-за того, что объект не поставлен на кадастровый учёт. Какое разъяснение верно? 1. Отказ правомерен, регистрация без учёта невозможна 2. Можно зарегистрировать право без учёта по решению суда 3. Отказ незаконен, достаточно технического плана 4. В силу ч. 1 ст. 14 № 218-ФЗ государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав являются единой процедурой, но для вновь созданного объекта учёт предшествует регистрации Вопрос 14 При разъяснении порядка исправления технической ошибки в ЕГРН (описка, опечатка) вы должны указать, что: 1. Ошибка исправляется только на основании решения суда 2. Заявитель должен подать новый межевой план 3. Исправление возможно только по истечении 5 лет 4. Орган регистрации прав исправляет техническую ошибку в течение 3 рабочих дней с даты получения уведомления или заявления (ч. 2 ст. 61 № 218-ФЗ) Вопрос 15 Юридическое лицо желает получить сведения из ЕГРН в виде выписки об объекте недвижимости. Какая форма предоставления сведений является платной? 1. Выписка на бумаге, выдаваемая через МФЦ 2. Выписка в форме электронного документа, подписанного УКЭП 3. Уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений 4. Все выписки на бумажном носителе, выдаваемые лично, являются платными, размер госпошлины установлен ст. 333.33 НК РФ (бесплатны только некоторые случаи, например, запрос самого правообладателя в электронном виде) Вопрос 16 При разъяснении порядка уведомления о проведении государственной регистрации прав, если документы поданы в электронном виде через портал Госуслуг, верно: 1. Уведомление направляется заказным письмом 2. Уведомление не направляется, нужно отслеживать на сайте 3. Уведомление приходит в личный кабинет только после завершения регистрации 4. Уведомление о приёме документов поступает в личный кабинет в день подачи, а о результате – в установленный срок (п. 2 ст. 18 №
--	--

	218-ФЗ) Вопрос 17 Гражданин спрашивает, можно ли зарегистрировать право собственности на объект незавершённого строительства. Правильное разъяснение: 1. Нет, только после сдачи в эксплуатацию 2. Да, если получен технический паспорт 3. Да, но только на землях промышленности 4. Да, на основании разрешения на строительство и проектной документации, при условии государственного кадастрового учёта (ст. 40 № 218-ФЗ) Вопрос 18 При консультировании по вопросу приостановления регистрации из-за непредоставления межевого плана на земельный участок вы должны разъяснить, что: 1. Регистрация прекращается окончательно 2. Заявитель вправе подать новый пакет документов без уплаты госпошлины 3. Приостановление не предусмотрено, только отказ 4. В срок приостановления (до 3 месяцев) заявитель может представить недостающие документы, после чего регистрация завершается (ч. 5 ст. 36 № 218-ФЗ) Вопрос 19 Юридическое лицо спрашивает, обязано ли оно при регистрации права оперативного управления на здание представлять документ о регистрации права на земельный участок. Ответ: 1. Да, без этого отказ 2. Нет, земельный участок регистрируется отдельно 3. Только если здание построено менее 3 лет назад 4. В соответствии с ч. 1 ст. 26 № 218-ФЗ, отсутствие зарегистрированного права на земельный участок не является препятствием для регистрации права на здание, если участок принадлежит публично-правовому образованию Вопрос 20 При разъяснении гражданину порядка регистрации права собственности в порядке наследования по закону вы должны акцентировать внимание на: 1. Обязательной оценке наследственной массы 2. Согласии всех наследников 3. Нотариальном удостоверении заявления о регистрации 4. Необходимости получения свидетельства о праве на наследство у нотариуса и подаче его вместе с заявлением в Росреестр (ст. 14 № 218-ФЗ, ст. 1162 ГК РФ).
Задания открытого типа	1. Вопрос: Какой единый государственный реестр, предусмотренный Федеральным законом № 218-ФЗ, объединяет сведения об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на них? (<i>ЕГРН</i>) 2. Вопрос: Как называется заявительная процедура, по результатам которой в ЕГРН вносятся сведения о вновь образованном земельном участке до регистрации права? (<i>кадастровый учёт</i>). 3. Вопрос: Какой документ, выдаваемый уполномоченным органом, подтверждает проведённую государственную регистрацию права

	и содержит общедоступные сведения о правообладателе и объекте? <i>(выписка из ЕГРН)</i> 4. Вопрос: Как называется правовой режим, при котором регистратор прекращает процедуру регистрации при неисполнении заявителем требований в установленный трёхмесячный срок? <i>(отказ в регистрации)</i> 5. Вопрос: Какой юридический факт, оформленный нотариусом, служит основанием для регистрации перехода права собственности на недвижимость в порядке наследования? <i>(свидетельство о праве на наследство).</i>
--	--

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.

1. Раскройте понятие «управление объектом недвижимости» с позиции сочетания нормативно-правовых требований (земельное, гражданское, градостроительное законодательство) и критериев экономической эффективности (доходность, ликвидность, риски).

2. Назовите основные нормативно-правовые акты, регулирующие оборот и управление недвижимостью в РФ (ЗК РФ, ГК РФ, № 218-ФЗ, № 221-ФЗ, ЖК РФ). Каждый из них кратко охарактеризуйте с точки зрения управленческих решений.

3. Каков порядок выбора наиболее эффективного варианта управления земельным участком (например, продажа, аренда, застройка) с учётом правового режима (категория, вид разрешённого использования) и экономических показателей (ставка капитализации, чистый операционный доход, NPV)?

4. Раскройте права и обязанности управляющего при заключении договора аренды объекта недвижимости, находящегося в частной собственности. Какие разделы договора являются существенными с точки зрения правовых последствий и экономической выгоды?

5. Опишите процедуру передачи объекта недвижимости в доверительное управление. Какие нормативные требования предъявляются к доверительному управляющему и как оценивается экономическая эффективность такого управления?

6. Каковы правовые и экономические последствия государственной регистрации обременений (ипотека, сервитут, арест) для управляющего недвижимостью? Как эти обременения влияют на стоимость и ликвидность объекта?

7. Раскройте роль анализа рынка недвижимости при принятии управленческих решений. Назовите обязательные нормативные источники информации (ЕГРН, публичная кадастровая карта, данные Росстата) и методы оценки экономической эффективности.

8. Как управляющий должен действовать при выявлении самовольной постройки на управляемом земельном участке? Каковы правовые последствия (ст. 222 ГК РФ) и экономические риски (снос за свой счёт, штрафы)?

9. Перечислите требования к организации услуг по реализации вещных прав (купля-продажа, аренда, мена) в агентстве недвижимости или структурном подразделении. Какие лицензии, сертификаты или членство в СРО требуются по законодательству РФ?

10. Раскройте порядок контроля за соблюдением антимонопольного законодательства при оказании услуг по реализации вещных прав. Какие действия руководителя подразделения могут быть признаны недобросовестной конкуренцией?

11. Как управляющий объектом недвижимости (административное здание, ТЦ) должен распределять операционные расходы между арендаторами с учётом правовых требований (например, норм ЖК РФ, правил энергоснабжения) и экономической целесообразности (минимизация затрат, удержание арендаторов)?

12. Каковы нормативно-правовые основы и экономическая модель управления многоквартирным домом (УК, ТСЖ)? Раскройте ответственность управляющего перед собственниками помещений и надзорными органами (жилищная инспекция).

13. Опишите алгоритм действий руководителя агентства недвижимости при организации сделки купли-продажи земельного участка с расположенным на нём объектом капитального строительства. Какие документы из ЕГРН необходимо проверить для юридической чистоты сделки?

14. Раскройте понятие «экономическая эффективность управления недвижимостью» через систему показателей: чистый операционный доход (ЧОД), рентабельность,

срок окупаемости, ставка капитализации. Как эти показатели связаны с правовыми рисками?

15. Каков порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд? Какие управленческие решения должен принять собственник (арендатор) для минимизации потерь и получения полного возмещения (ст. 56.8 ЗК РФ)?

16. Перечислите основные функции руководителя структурного подразделения по организации услуг по реализации вещных прав: планирование, контроль, мотивация, взаимодействие с Росреестром и МФЦ, обучение персонала нормативно-правовой базе.

17. Раскройте особенности управления объектами недвижимости, обременёнными публичным сервитутом (например, земли под ЛЭП, газопроводами). Как сервитут влияет на рыночную стоимость и как правильно отразить это в отчёте об оценке?

18. Какие методы оценки экономической эффективности реконструкции или перепланировки объекта недвижимости являются наиболее надёжными с точки зрения правового регулирования (необходимость получения разрешений, согласований)? Приведите пример расчёта.

19. Как руководитель агентства недвижимости должен организовать внутренний контроль за соблюдением сотрудниками Федерального закона № 218-ФЗ (порядок подачи документов на регистрацию, сроки, защита персональных данных)?

20. Раскройте стратегию управления портфелем недвижимости (несколько объектов) с учётом диверсификации правовых режимов (разные категории земель, виды разрешённого использования) и максимизации общей экономической эффективности (аренда, продажа, развитие).

ПК - 4.4. Способен на основе норм права и актов земельного законодательства квалифицированно разъяснять гражданам и юридическим лицам порядок осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав.

1. Раскройте содержание государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав как единой процедуры (Федеральный закон № 218-ФЗ).

2. Назовите основания для приостановления государственного кадастрового учёта и перечислите максимальные сроки приостановления.

3. Каков порядок исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка? Кто и в какие сроки её исправляет?

4. Перечислите категории земель в Российской Федерации и объясните, как категория влияет на управленческие решения в сфере недвижимости.

5. Раскройте правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: допустимые виды использования, ограничения и порядок передачи в аренду.

6. В чём различие между публичным и частным сервитутом? Каков порядок установления каждого из них?

7. Какие документы необходимы для постановки на кадастровый учёт вновь созданного объекта капитального строительства? Назовите нормативные основания.

8. Опишите порядок регистрации права собственности на объект незавершённого строительства. Каковы правовые последствия такой регистрации?

9. Раскройте понятие «самовольная постройка» по ст. 222 ГК РФ. Какие управленческие решения может принять собственник земельного участка в отношении самовольной постройки?

10. Каков порядок перевода земельного участка из одной категории в другую? Назовите уполномоченные органы и основания для отказа.

11. Раскройте особенности государственной регистрации прав на недвижимость в случае сделок с долями в праве общей собственности. Обязательно ли нотариальное удостоверение?

12. Перечислите способы получения сведений из ЕГРН. Какие выписки являются платными, а какие бесплатными?

13. Каков порядок проведения торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

14. Раскройте права и обязанности арендатора и арендодателя по договору аренды земельного участка. В каких случаях аренда подлежит обязательной регистрации?

15. Как осуществляется государственный земельный надзор? Назовите органы, осуществляющие надзор, и их полномочия по принуждению к исполнению предписаний.

16. Каков порядок изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд? На какие выплаты имеет право собственник?

17. Раскройте понятие «вид разрешённого использования земельного участка». Как изменить вид разрешённого использования без изменения категории земель?

18. Опишите процедуру исправления технической ошибки в ЕГРН (описки, опечатки). Кто и в какой срок её исправляет?

19. Каковы правовые последствия отказа от права собственности на земельный участок? Переходит ли участок в государственную собственность автоматически?

20. Раскройте роль МФЦ как посредника при приёме документов на государственный кадастровый учёт и регистрацию прав. Как исчисляются сроки при подаче через МФЦ?

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ 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.