



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Совет по профессиональным квалификациям торговой, внешнеторговой
и по отдельным видам предпринимательской и экономической деятельности

ПРИМЕР ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА

для оценки квалификации

Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)

Утвержден решением Совета по профессиональным квалификациям
торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской
и экономической деятельности от 24 декабря 2019 года, протокол № 11

Состав примера оценочных средств¹

Раздел	страница
1. Наименование квалификации и уровень квалификации	3
2. Номер квалификации	3
3. Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации	3
4. Вид профессиональной деятельности	3
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена	3
6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена	5
7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий	7
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	9
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	9
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	9
11. Критерии оценки (ключи к заданиям), правила обработки результатов теоретического этапа профессионального экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена	20
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	22
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	28
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)	28

¹ В соответствии с Приложением «Структура оценочных средств» к Положению о разработке оценочных средств для проведения независимой оценки квалификации, утвержденному приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 1 ноября 2016 г. N 601н

1. Наименование квалификации: «Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)»
2. Номер квалификации: **09.00300.01**
3. Профессиональный стандарт: «Специалист по операциям с недвижимостью»
Код профессионального стандарта: **09.003**
4. Вид профессиональной деятельности: Осуществление деятельности по операциям с недвижимым имуществом – приобретению и (или) реализации вещных прав и прав требования на недвижимое имущество, в том числе прав на строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости, от имени и (или) по поручению клиентов
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена

1	2	3
Знания, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
Осуществление коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам реализации прав на объекты недвижимого имущества	1 балл за правильное выполнение задания	1,2,3,4 задания с выбором ответа
Обработка первичных данных по объектам недвижимого имущества для реализации всех прав на него	1 балл за правильное выполнение задания	5,6,7 задания с выбором ответа
Размещение информации о клиентах и об объектах недвижимости в базах данных	1 балл за правильное выполнение задания	8,9 задания с выбором ответа
Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество	1 балл за правильное выполнение задания	10,11,12,13 задания с выбором ответа
Подготовка материалов и проведение рекламных мероприятий объектов недвижимости для целей реализации прав на них	1 балл за правильное выполнение задания	14,15 задания с выбором ответа
Осмотр, фотографирование и видеосъемка объектов недвижимости для целей реализации прав на недвижимое имущество	1 балл за правильное выполнение задания	16,17 задания с выбором ответа
Показ и презентация объектов жилой	1 балл за	18,19 задания

недвижимости в соответствии с договором, в том числе посредством телекоммуникационной сети «Интернет»	правильное выполнение задания	с выбором ответа
Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и иными организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе, за счет средств материнского (семейного) капитала	1 балл за правильное выполнение задания	20 задание с выбором ответа
Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой недвижимости или аренды нежилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	21,22,23 задания с выбором ответа
Сопровождение и соответствующая организация процедуры и места проведения сделки с объектом жилой недвижимости до окончания регистрации обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения	1 балл за правильное выполнение задания	24,25,26 задания с выбором ответа
Осуществление коммуникаций между участниками сделки при организации передачи объекта недвижимости покупателю или нанимателю, арендатору	1 балл за правильное выполнение задания	27,27 задания с выбором ответа
Идентифицирование объектов недвижимости различных видов	1 балл за правильное выполнение задания	29,30 задания с выбором ответа
Осуществление подачи документов в различные органы государственной и муниципальной власти	1 балл за правильное выполнение задания	31 задание с выбором ответа
Осуществление подачи документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет	1 балл за правильное выполнение	32,33 задания с выбором ответа

объекта недвижимости, в том числе в электронном виде	задания	
Соблюдение этических норм	1 балл за правильное выполнение задания	34,35 задания с выбором ответа
Основы гражданского законодательства Российской Федерации в части правоспособности, дееспособности граждан, регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки	1 балл за правильное выполнение задания	36,37 задания с выбором ответа
Основы жилищного законодательства Российской Федерации	1 балл за правильное выполнение задания	38,39 задания с выбором ответа
Основы семейного законодательства Российской Федерации в части имущественных отношений супругов	1 балл за правильное выполнение задания	40 задание с выбором ответа

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

количество заданий с выбором ответа: 40;

количество заданий с открытым ответом: 0;

количество заданий на установление соответствия: 0;

количество заданий на установление последовательности: 0;

время выполнения заданий для теоретического этапа экзамена: **60 минут.**

6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена

Трудовые функции, трудовые действия, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)		
Первичное консультирование	Правильность расчета	Задания № 1,2

клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество	и соответствие полученной величины эталонному значению	на выполнение трудовых действий в модельных условиях
A/02.5 Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения		
Проведение анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 3 на выполнение трудовых действий в модельных условиях
A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)		
Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и иными организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе, за счет средств материнского (семейного) капитала	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 4 на выполнение трудовых действий в модельных условиях
A/02.5 Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения		
Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 5 на выполнение трудовых действий в модельных условиях

недвижимости или аренды нежилой недвижимости		
A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)		
Осуществление подачи документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 6 на выполнение трудовых действий в модельных условиях

7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий (теоретической и практической частей профессионального экзамена):

7.1. Помещение, отвечающее требованиям пожарной безопасности и санитарным правилам, которые предъявляются к административным помещениям.

7.2. Персональные компьютеры, внешняя видеокамера и микрофон, с годом выпуска не позднее **8 (восьми)** лет до даты проведения оценки квалификации.

7.3. Минимальные требования к персональному(-ым) компьютеру (-ам):

7.3.1. процессор «**Intel Pentium 4**» (или аналогичный) с тактовой частотой процессора не менее 1,8 ГГц,

7.3.2. размер оперативного запоминающего устройства (ОЗУ) – 2 Гб.

7.4. Требования к программному обеспечению персональных компьютеров:

7.4.1. «**Microsoft Windows 7**» и все последующие версии,

7.4.2. интернет-браузер «**Internet Explorer 8.0**» и все последующие версии.

7.5. Права на использование **Программно-аппаратного комплекса**, предназначенного для процедур независимой оценки квалификации, который должен осуществлять в автоматическом (цифровом) режиме следующие действия:

7.5.1. регистрация соискателей, централизованный учет и сопровождение всех соискателей,

7.5.2. прием и проверка документов, информирование соискателей о дате профессионального экзамена,

7.5.3. организация и учет уплаты денежных средств от соискателей,

7.5.4. запись и приглашение соискателей в места проведения профессионального экзамена,

7.5.5. хранение и выгрузку в случайном порядке для соискателей всей базы оценочных средств по соответствующему профессиональному экзамену,

- 7.5.6. предоставление для соискателей демонстрационной версии профессионального экзамена,
- 7.5.7. прохождение профессионального экзамена в электронном виде в местах проведения профессионального экзамена,
- 7.5.8. формирование протокола профессионального экзамена,
- 7.5.9. формирование свидетельства/заключения по результатам профессионального экзамена,
- 7.5.10. направление протокола профессионального экзамена в центр оценки квалификаций (для членов экспертной комиссии),
- 7.5.11. хранение электронных копий всех сопроводительных документов по сдаче профессионального экзамена
- 7.5.12. осуществление контроля за процедурой независимой оценки квалификации и автоматический сбор статистических данных.
- 7.6.**Выход в телекоммуникационную сеть «Интернет» со скоростью не менее чем **4 (четыре)** мегабит в секунду.
- 7.7.**Не менее **2 (двух)** видеокамер на помещение, указанное в п.7.1, для регистрации аудиозаписи и видеозаписи прохождения профессионального экзамена.
- 7.8.**Требования к видеозаписи и к видеокамерам:
- 7.8.1. видеокамеры должны регистрировать, всех соискателей, все персональные компьютеры со стороны клавиатуры, ответственное лицо за проведение профессионального экзамена,
- 7.8.2. видеокамеры должны иметь устройство для синхронной аудиозаписи,
- 7.8.3. видеокамеры должны иметь разрешение видеозаписи высокой четкости с экраным разрешением не менее 1280x720 пикселей (**HD 720p**) и не более – 1280x960 пикселей (**HD 960p**),
- 7.8.4. сжатие видеозаписи для хранения и передачи файлов должно быть произведено по стандарту сжатия видеоизображения (кодек)«**H.264**» (**MGPG-4 Part 10/AVC**).
- 7.9.** Устройство для хранения указанной видеозаписи проведения профессионального экзамена и передачи видеозаписи в телекоммуникационную сеть «Интернет».
- 7.10.**Тексты информационных материалов **в печатном варианте** из Перечня нормативных правовых и иных документов, указанном в п. 14, калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш), в количестве не менее, чем соответствующем количеству соискателей, одновременно пришедших на профессиональный экзамен.
- 7.11.****НЕ** допускается использование соискателем на профессиональном экзамене:
- мобильного телефона и прочих средств связи;
 - электронных баз данных и поисковых сайтов в телекоммуникационной сети «Интернет».
- 7.12.****НЕ** допускается для соискателя прерывать экзамен, вставать, ходить, разговаривать на всем протяжении профессионального экзамена.

8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий:

8.1. Обязательное наличие персонала на профессиональном экзамене:

8.1.1. ответственное лицо за проведение профессионального экзамена для проверки документов, удостоверяющих личность соискателей, для составления протокола профессионального экзамена, для соблюдения порядка и визуального контроля за соискателями во время сдачи профессионального экзамена,

8.1.2. технический работник с соответствующей квалификацией для обеспечения бесперебойного выхода в телекоммуникационную сеть «Интернет», для бесперебойной работы персональных компьютеров и видео(аудио) записывающей аппаратуры, (может не присутствовать в помещении, где проводится профессиональный экзамен, но по первому требованию ответственного лица, обязан прибыть в течении 5 (пяти) минут для устранения возникших неполадок и неисправностей).

8.2. Требования к квалификации членов экспертной комиссии, подписывающих протокол по результатам проведения профессионального экзамена: квалификация Эксперта по оценке квалификации центра оценки квалификации Совета по профессиональным квалификациям (СПК) торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской и экономической деятельности, подтвержденная соответствующим порядком данного СПК.

8.3. Требования к опыту работы членов экспертной комиссии, подписывающих протокол по результатам проведения профессионального экзамена: не менее 5 (пяти) лет в сфере реализации прав на недвижимое имущество и не менее 3 (трех) лет в сфере оценки персонала.

9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий:
Проведение обязательного инструктажа по правилам пожарной безопасности и поведению при пожаре.

10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена

1. Выберите правильный вариант ответа: Обязательно ли Клиенту удостоверять договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств (ипотека) у нотариуса?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

1) не обязательно, достаточно простой письменной формы

2) обязательно, в случае предоставления письменного разрешения от банка-кредитора

3) обязательно, при условии наличия более двух поручителей по договору залога

4) обязательно в любом случае

2. Выберите правильный вариант ответа: В агентство обратился Клиент для продажи квартиры в жилищном кооперативе, какой документ он должен иметь для подтверждения права собственности на квартиру?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) справка о выплате пая
- 2) договор купли-продажи
- 3) копия ордера
- 4) кадастровый паспорт помещения

3. Выберите правильный вариант ответа: Завершая первый телефонный разговор с Клиентом, в чем необходимо убедиться Агенту?

(Источник информации – М. Гороховский.: Наш Клиент - продавец квартиры)

- 1) Клиент запомнил размер вознаграждения
- 2) у вас достигнута договоренность о встрече и вы обменялись контактными данными
- 3) Клиент готов заключить договор с агентством

4. Выберите правильный вариант ответа: Может ли являться нанимателем по договору найма в России гражданин Азербайджана?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) не может, т.к. он не гражданин Российской Федерации
- 2) может в любом случае
- 3) может, если имеет регистрацию на территории Российской Федерации

5. Выберите все правильные варианты ответов: В агентство недвижимости обратился Клиент для продажи жилого дома, построенного (в 2015 г.) на участке, полученном в наследство (в 2005 г.), какие документы он должен иметь для подтверждения своего права собственности?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации, федеральный закон №218 и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) свидетельство о наследстве
- 2) завещание
- 3) договор купли-продажи
- 4) свидетельство о собственности на участок
- 5) свидетельство о собственности на дом
- 6) выписка из Единого государственного реестра недвижимости

6. Выберите правильный вариант ответа: В агентство недвижимости обратился Клиент для продажи квартиры, полученной в наследство, какой документ он должен иметь для подтверждения права собственности на квартиру?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) ордер на квартиру
- 2) свидетельство о наследстве**
- 3) завещание
- 4) свидетельство о смерти

7. Выберите правильный вариант ответа: Клиент, заключая с Вами договор скрыл, что его квартира находится под арестом, в каком документе будут отражены сведения этом факте?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 218-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты²)

- 1) ордер на арест
- 2) справка из ОВД
- 3) выписка из ЕГРН**
- 4) договор купли-продажи

8. Выберите все правильные варианты ответов: Какие из перечисленных данных Клиента, указанных при заключении договора на продажу квартиры, относятся к персональным данным?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 152-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты³)

- 1) адрес места жительства**
- 2) номер телефона**
- 3) адрес электронной почты**
- 4) аккаунт в социальной сети**

9. Выберите все правильные варианты ответов: Что из перечисленного относится к персональным данным Клиента?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 152-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) аккаунт Клиента в социальной сети**
- 2) домашний адрес Клиента**
- 3) физиологические данные Клиента (вес, рост, цвет волос)**
- 4) информация, которую Клиент считает персональной
- 5) ФИО супруги Клиента
- 6) **индивидуальный номер налогоплательщика**

10. Выберите правильный вариант ответа: В агентство недвижимости пришли Клиенты на первую консультацию, как лучше всего общаться с ними?

(Источник информации – Чалдини Р.: Психология влияния)

² Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

³ Федеральный закон "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ

- 1) официально, сдержанно и сухо
- 2) неформально, с шутками
- 3) дружелюбно, открыто, с улыбкой**

11. Выберите правильный вариант ответа: В агентство обратился Клиент после развода с женой, является ли его квартира совместно нажитым имуществом с бывшей женой, если договор долевого участия (ДДУ) был заключен в период брака?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) это совместно нажитое имущество в любом случае
- 2) это совместно нажитое, если расчет по договору ДДУ произошел до расторжения брака**
- 3) договор ДДУ не может являться совместно нажитым имуществом

12. Выберите правильный вариант ответа: Постоянно проживающая и зарегистрированная по месту жительства, не являющаяся собственницей квартиры, женщина родила ребенка, чье согласие требуется для регистрации новорожденного по месту жительства?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Постановление Правительства РФ № 713⁴)

- 1) согласие отца ребенка
- 2) согласие собственника квартиры
- 3) согласие не требуется**
- 4) согласие органов ЗАГС
- 5) согласие органов опеки и попечительства

13. Выберите правильный вариант ответа: Клиент собирается подавать на развод и раздел совместно нажитого имущества, в том числе на приватизированную в период брака квартиру на имя жены, имеет ли он права на эту квартиру?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) имеет, если приватизация была осуществлена в период брака
- 2) имеет, если супруги сделали совместный ремонт
- 3) не имеет, ни при каких случаях**
- 4) не имеет, если супруги заключили брачный договор
- 5) имеет, если супруг пообещал ее подарить второму супругу

14. Выберите правильный вариант ответа: Агент хочет разместить рекламное

^{4 4} Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации"

объявление на продажу квартиры в СМИ, что необходимо ему сделать до публикации рекламного объявления?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 38-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты⁵)

1) подписать с собственником квартиры согласие на обработку персональных данных

2) сделать минимум 5 фотографий квартиры

3) заказать технический паспорт с планом квартиры

4) проинформировать брокера о начале рекламы квартиры

15. Выберите правильный вариант ответа: Агент планирует размещение рекламного баннера о продаже квартиры в виде своего номера телефона на лоджии продаваемой квартиры, какой документ нужен Агенту, чтобы сделать это законно?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 38-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

1) разрешение от собственника квартиры

2) это незаконно

3) разрешение от органа местного самоуправления

4) разрешение от товарищества собственников жилья (ТСЖ) или Управляющей компании

16. Выберите правильный вариант ответа: Агент договаривается с собственниками о фотографировании квартиры, когда лучше всего провести фотосессию?

(Источник информации - Артюшин Л. Ф., Цветная фотография)

1) когда хозяева квартиры находятся дома

2) когда в квартире никого нет

3) в светлое время суток

17. Выберите правильный вариант ответа: Имеет ли право Агент разместить личное фото продавца, случайно оказавшееся на фотографиях квартиры, на рекламных порталах?

1) не имеет право, т.к. это противоречит этическим нормам

2) имеет право, главное быстрее разместить объявление

3) имеет право, если продавец дал свое согласие

18. Выберите правильный вариант ответа: Клиент разрешил показывать квартиру покупателям в его отсутствие, что должен сделать Агент, прежде чем принять от хозяина ключи от квартиры для ее показа?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Уголовный Кодекс Российской Федерации)

⁵ Федеральный закон «О рекламе» от 13.03.2006 N 38-ФЗ

- 1) попросить квартирантов освободить квартиру в кратчайшие сроки
- 2) получить от собственника письменное согласие на проведение показов в его отсутствие**
- 3) удостовериться, что соседи не возражают против продажи
- 4) удостовериться, что соседи не возражают против показов

19. Выберите правильный вариант ответа: Как проводить показ квартиры, если Клиенты приехали в сопровождении Агента из конкурирующего агентства недвижимости?

(Источник информации – М. Гороховский.: Наш Клиент - продавец квартиры.)

- 1) проводить показ совместно с Агентом-конкурентом**
- 2) игнорировать контрагента, не пускать его на показ, общаясь только с Клиентами
- 3) не ходить самому на показ и предоставить возможность проведения показа Агенту-конкуренту

20. Выберите правильный вариант ответа: Возможно ли отказаться Клиенту от страхования недвижимости при покупке квартиры в ипотеку у банка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 102-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты⁶)

- 1) нет, страхование недвижимости, которая передается в залог, является обязательным
- 2) да, страхование недвижимости является добровольным и осуществляется по желанию Клиента
- 3) да, если это предусмотрено кредитным договором**

21. Выберите правильный вариант ответа: Покупатель квартиры настаивает на проведении нотариальной сделки, что такое нотариальная сделка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) сделку проводит и заверяет нотариус**
- 2) сделка проводится по генеральной нотариальной доверенности
- 3) нотариус осуществляет подачу документов на регистрацию в Росреестр

22. Выберите правильный вариант ответа: Нужно ли нотариальное согласие бывшего супруга на продажу квартиры, если супруги были в браке 5 лет, квартира куплена по договору долевого участия в браке, а оформлена в собственность бывшего мужа уже после развода?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) не нужно, т.к. квартира оформлена только на супруга
- 2) нужно, т.к. имущество считается совместно нажитым, если иное не**

⁶ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

оговорено в брачном договоре

- 3) не нужно, т.к. этого не требуют правила регистрации сделок
- 4) нужно, т.к. имущество супругов считается совместно нажитым
- 5) по желанию сторон

23. Выберите правильный вариант ответа: С какого момента у покупателя возникает право собственности на квартиру при совершении сделки купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) с момента подачи документов в орган регистрации прав
- 2) с момента проведения взаиморасчетов
- 3) с момента государственной регистрации прав**
- 4) с момента подписания договора купли-продажи

24. Выберите правильный вариант ответа: Какое основное отличие договора найма от договора аренды?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) договор найма заключается на срок менее 1 года включительно, а договор аренды на срок более 1 года
- 2) договор найма заключается с целью проживания, а договор аренды в целях коммерческого использования**
- 3) данные договоры ничем не отличаются, это понятия - синонимы
- 4) договор найма жилого помещения при любых условиях не подлежит государственной регистрации
- 5) договор найма не может быть заключен на сумму большую, чем 50 000р. в месяц

25. Выберите правильный вариант ответа: Клиент подписывает договор найма, на какой максимальный срок он может быть заключен?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) на срок 5 лет**
- 2) на срок 3 года
- 3) срок не ограничен
- 4) на срок 1 год
- 5) на срок 10 лет

26. Выберите правильный вариант ответа: Может ли наймодатель потребовать расторжения долгосрочного договора найма в судебном порядке в случае несвоевременного внесения нанимателем платы за жилое помещение?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) нет, не может, если это явно не установлено договором
- 2) да, может в случае невнесения нанимателем платы за 6 месяцев, если иное не установлено договором**
- 3) да, может в случае невнесения нанимателем платы за 2 месяца, если иное не установлено договором

27. Выберите правильный вариант ответа: С какого момента считается исполненным обязательство продавца передать недвижимость покупателю?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) после передачи этого имущества покупателю
- 2) после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю
- 3) после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче
- 4) после заверения договора у нотариуса
- 5) после осуществления всех взаиморасчетов между покупателем и продавцом

28. Выберите правильный вариант ответа: Каким документом оформляется передача недвижимого имущества?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) доверенностью
- 2) передаточным актом**
- 3) договором купли-продажи
- 4) выпиской из Единого государственного реестра недвижимости
- 5) сверкой взаиморасчетов

29. Выберите правильный вариант ответа: Чем отличается квартира от апартаментов?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации, Постановление Правительства РФ № 713)

- 1) квартира пригодна для проживания, а апартаменты не пригодны
- 2) в квартире возможна постоянная регистрация по месту жительства, а в апартаментах нет**
- 3) квартира находится в жилом доме, а апартаменты в офисном здании

30. Выберите все правильные варианты ответов: В каких случаях могут признать частный каменный дом непригодным для проживания?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Постановления Правительства Российской Федерации № 47⁷)

⁷ Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и

- 1) **жилой дом расположен в опасной зоне схода оползней, селевых потоков, снежных лавин**
- 2) износ конструкций дома свыше 70%
- 3) жилой дом остался единственным в деревне
- 4) **жилой дом расположен на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории**
- 5) жилой дом расположен в труднодоступной, малонаселенной местности

31. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ необходим Агенту для того, чтобы подготовить документы на квартиру к сделке купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) договор поручения с агентством недвижимости
- 2) доверенность на бланке Агентства недвижимости
- 3) **нотариальная доверенность от продавца на подготовку пакета документов к сделке**

32. Выберите правильный вариант ответа: Выберите заявителей, имеющих право обратиться за государственной регистрацией права по сделке?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 218-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) **участники сделки, нотариус, доверенные лица участников сделки по доверенности**
- 2) только участники сделки
- 3) только нотариус или судебный орган
- 4) только доверенные лица участников сделки по доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством

33. Выберите правильный вариант ответа: Что выдается заявителю при подаче документов в МФЦ на государственную регистрацию прав?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 218-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) **расписка о приеме документов**
- 2) справка о приеме документов
- 3) ничего не выдается
- 4) копия принятых документов с печатью принимающего органа

34. Выберите правильный вариант ответа: Допускается ли обсуждение стоимости проданной квартиры между Агентом и родственниками Клиента

(продавца)?

- 1) допускается, если родственники являются членами семьи Клиента (продавца)
- 2) допускается, потому что эта информация не относится к персональным данным
- 3) не допускается ни при каких обстоятельствах**

35. Выберите правильный вариант ответа: Как Вы поступите, если Клиенты разместят в сети Интернет ложную и порочащую Вас информацию?

- 1) размещу негативный отзыв об этих Клиентах в сети Интернет
- 2) поеду к Клиентам по месту их проживания и потребую извинений
- 3) потребую размещения опровержения в сети Интернет по суду**

36. Выберите правильный вариант ответа: Что такое сделка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей**
- 2) денежные расчеты между юридическими или физическими лицами
- 3) действия граждан, намеревающихся применить свои права и обязанности

37. Выберите правильный вариант ответа: На основании какого договора возникает ипотека?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 102-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) договор залога**
- 2) договор дарения
- 3) договор аренды
- 4) договор найма

38. Выберите правильный вариант ответа: Допускается ли размещение квартир и жилых комнат в подвальных и цокольных этажах жилых зданий?

(Регулирующий нормативный акт - СНиП 31-01-2003)

- 1) не допускается, ни при каких обстоятельствах**
- 2) не допускается, если общим собранием жильцов дома не установлено иное
- 3) допускается, в случае официального разрешения городской администрации
- 4) допускается, в случае проживания в них инвалидов 1 и 2 группы или инвалидов-колясочников

39. Выберите правильный вариант ответа: Какое помещение НЕ является жилым?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

- 1) жилой дом
- 2) дача

3) апартаменты

40. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ необходимо представить при продаже квартиры от мужа, если квартира куплена в период брака на жену?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

1) разрешение органа опеки

2) доверенность на продажу

3) нотариальное согласие на продажу

4) расписку о получении денежных средств

5) договор аренды банковского сейфа

11. Критерии оценки, правила обработки результатов теоретического этапа экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена:

№№ зада ния	Правильные варианты ответа, модельные ответы и (или) критерии оценки	Вес задания или баллы, начисляемые за верный ответ
1	1	1 балл
2	1	1 балл
3	2	1 балл
4	2	1 балл
5	1,4,5,6	1 балл
6	2	1 балл
7	3	1 балл
8	1,2,3,4	1 балл
9	1,2,3,6	1 балл
10	3	1 балл
11	2	1 балл
12	3	1 балл
13	3	1 балл
14	1	1 балл
15	3	1 балл
16	3	1 балл
17	3	1 балл
18	2	1 балл
19	1	1 балл
20	3	1 балл
21	1	1 балл
22	2	1 балл
23	3	1 балл
24	2	1 балл
25	1	1 балл
26	2	1 балл
27	3	1 балл
28	2	1 балл
29	2	1 балл
30	1,4	1 балл
31	3	1 балл
32	1	1 балл
33	1	1 балл
34	3	1 балл
35	3	1 балл
36	1	1 балл
37	1	1 балл
38	1	1 балл
39	3	1 балл
40	3	1 балл

Теоретический этап профессионального экзамена содержит **40** заданий.

За правильное выполнение каждого задания теоретического этапа экзамена соискатель получает **1** (один) балл.

Максимальное количество набранных баллов— **40 (100%)**.

Решение о допуске к практическому этапу профессионального экзамена принимается при правильном выполнении не менее чем **29** заданий (более **70%** от максимально возможной суммы баллов).

12. Задания для практического этапа профессионального экзамена:

ЗАДАНИЕ № 1

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)

Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество

Задание.

Рассчитайте сумму, которую должен уплатить продавец квартиры агентству в качестве агентского вознаграждения.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) Квартира продана за 1 500 000 руб.
- 2) В цену квартиры включено вознаграждение агентства.
- 3) Вознаграждение агентства по договору с продавцом составляет 3%.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

45000

принимается только один вариант ответа, критерий:

правильно – 1 балл;

неправильно – 0 баллов

ЗАДАНИЕ № 2

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)

Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество

Задание.

Рассчитайте сумму налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в рублях, которую необходимо заплатить после продажи квартиры
(*Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений*)

Исходные данные:

- 1) Стоимость квартиры в договоре купли-продажи - 3 000 000 руб.
- 2) Дата продажи квартиры - 01.02.2020.
- 3) Стоимость квартиры в предыдущем договоре купли-продажи - 2 000 000 руб.
- 4) Число собственников - 1.
- 5) Кадастровая стоимость равна цене квартиры по договору.
- 6) Дата регистрации предыдущего договора купли-продажи - 01.12.2015.
- 7) Квартира продана 1-му покупателю.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

0

***принимается только один вариант ответа, критерий:
правильно – 1 балл;
неправильно – 0 баллов***

ЗАДАНИЕ № 3

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/02.5 Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения

Проведение анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений

Задание.

К Вам обратился Клиент с просьбой сдать квартиру за среднюю стоимость по району. Проведите анализ представленных в исходных данных цен по району и вычислите за какую стоимость в месяц вы предложите сдать Клиенту квартиру.

После вычислений округлите до тысяч рублей.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) 37 000 руб. в месяц.
- 2) 40 000 руб. в месяц.
- 3) 42 000 руб. в месяц.
- 4) 8 000 руб. в неделю.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки
Агентское вознаграждение: 38000 <i>принимается только один вариант ответа, критерий: правильно – 1 балл; неправильно – 0 баллов</i>

ЗАДАНИЕ № 4

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

А/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)

Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и иными организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе, за счет средств материнского (семейного) капитала

Задание.

Ваш Клиент приобретает квартиру. Рассчитайте сумму собственных средств Клиента в рублях для приобретения квартиры.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) Стоимость квартиры составляет 5 000 000 руб.
- 2) Минимальный первоначальный взнос по требованиям банка составляет 20%.
- 3) Клиент имеет остаток неизрасходованных средств сертификата на материнский (семейный) капитал 400 000 руб.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

600000

принимается только один вариант ответа, критерий:

правильно – 1 балл;

неправильно – 0 баллов

ЗАДАНИЕ № 5

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/02.5 Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения

Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой недвижимости или аренды нежилой недвижимости

Задание.

Определите необходимые единовременные затраты Клиента в рублях на осуществление сделки найма квартиры.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) Собственник квартиры - физическое лицо.
- 2) Квартира сдается в наем за 20 000 руб. ежемесячно.
- 3) Договор найма заключен на 14 месяцев.
- 4) Вознаграждение Агентства составляет 50% от суммы ежемесячного платежа.
- 5) Госпошлина за регистрацию сделки - 2000 руб.
- 6) Оплата госпошлины осуществляется пополам в равных долях.
- 7) Подача договора найма на регистрацию осуществляется двумя сторонами по договору найма.
- 8) Подача договора найма на регистрацию осуществляется через МФЦ.
- 9) Страховой депозит составляет 100% ежемесячного платежа.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

51000

принимается только один вариант ответа, критерий:

правильно – 1 балл;

неправильно – 0 баллов

ЗАДАНИЕ № 6

НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)

Осуществление подачи документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде

Задание.

Рассчитайте размер госпошлины за регистрацию прав по сделке купли-продажи в рублях.

Расчет произвести для одного из Клиентов.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) Ваши Клиенты - покупатели.
- 2) Ваши Клиенты - супруги.
- 3) Покупка квартиры осуществляется на вторичном рынке.
- 4) Подача на регистрацию прав осуществляется через МФЦ.
- 5) Покупка квартиры осуществляется на супругов в общую совместную собственность.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

1000

принимается только один вариант ответа, критерий:

правильно – 1 балл;

неправильно – 0 баллов

13. Правила обработки результатов профессионального экзамена принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации:

Практический этап профессионального экзамена содержит **6** (шесть) заданий.

Количество набранных баллов за правильное выполнение одного задания практического этапа профессионального экзамена – **1** (один) балл.

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации «**Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)**» принимается при правильном выполнении **шести** заданий практического этапа профессионального экзамена и наборе максимального количества баллов – **6** (100%).

14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- Семейный Кодекс Российской Федерации;
- Уголовный Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных»;
- Федеральный закон № 1541-1 от 04.07.1991 «Закон о приватизации жилищного фонда РФ»;
- Федеральный Закон № 48-ФЗ от 24.04.2008 «Об опеке и попечительстве»;
- Федеральный Закон №38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе»;
- Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федеральный Закон №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон №39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральный закон №214 –ФЗ от 30.12.2004«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Указ Президента РФ №1847 от 25.12.2008 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;
- Постановление Правительства РФ №713 от 17.07.1995 (ред. от 25.05.2017) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для

регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»;

– Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 N 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова»;

– Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 10.09.2019 г. № 611н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью».

– Гороховский М.Я.: Наш Клиент - продавец квартиры». – М.: Издательская группа «Граница», 2008. –152 с. + ил.

– Чалдини Р.: Психология влияния.– СПб.: Питер, 2009 – 288 с.: ил. – (Серия «Мастера психологии»).