



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

Эксперт по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)

Утвержден решением Совета по профессиональным квалификациям
торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской
и экономической деятельности протокол 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	6
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	7
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	8
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	8
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	15
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	16
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	18
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)	18

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: **«Эксперт по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)»**
2. Номер квалификации: *09.00300.03*
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

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 жилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	1,2 задания с выбором ответа
Консультирование клиента по составу документов, необходимых для совершения сделок с объектом жилой недвижимости, а также по отсутствию необходимости представления документов, находящихся в распоряжении иных федеральных и региональных органов исполнительной власти	1 балл за правильное выполнение задания	3 задание с выбором ответа
Ознакомление с документами о праве собственности на объект жилой недвижимости и их первичная проверка	1 балл за правильное выполнение задания	4 задание с выбором ответа
Соблюдение требований законодательства РФ о противодействии легализации(отмыванию)доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.	1 балл за правильное выполнение задания	5,6 задания с выбором ответа
Информирование продавца и покупателя обо всех выявленных сервитутах, обременениях и особенностях объекта жилой недвижимости, в том числе	1 балл за правильное выполнение задания	7,8 задания с выбором ответа

правового, физического, географического и экологического характера		
Организация и проведение переговоров между участниками сделки, направленных на достижение согласия между ними по существенным условиям сделки с объектами жилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	9,10 задания с выбором ответа
Проведение переговоров с клиентом о заключении договора на реализацию прав на объекты жилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	11 задание с выбором ответа
Консультирование клиента в рамках определения его потребностей при реализации прав на объекты жилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	12,13,14 задания с выбором ответа
Консультирование клиента по местоположению и доступу, по типу и размеру, по стоимости, по конструктивным и качественным характеристикам объектов жилой недвижимости, а также по стоимости содержания объектов жилой недвижимости (коммунальные платежи, налоги и прочие платежи)	1 балл за правильное выполнение задания	15,16 задания с выбором ответа
Проведение переговоров с клиентом о заключении договора на реализацию прав на объекты жилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	17,18 задания с выбором ответа
Консультирование клиента по вопросам проведения сделки с объектом жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, субсидий и (или) иных средств финансовой поддержки покупателей	1 балл за правильное выполнение задания	19,20 задания с выбором ответа
Ознакомление с правами и (или) документами на земельный участок, отнесенный к жилым территориальным зонам, и их первичная проверка	1 балл за правильное выполнение задания	21 задание с выбором ответа
Сопровождение и соответствующая организация процедуры и места проведения сделки с объектом жилой недвижимости до окончания регистрации права или обременения на	1 балл за правильное выполнение задания	22 задание с выбором ответа

жилое помещение, возникающего на основании договора (в соответствии с видом сделки)		
Соблюдение необходимых этических норм	1 балл за правильное выполнение задания	23,24 задания с выбором ответа
Консультирование клиента по вопросам заключения договоров со страховыми организациями по страхованию объектов недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	25,26 задания с выбором ответа
Ознакомление с документами о праве собственности на объект жилой недвижимости и их первичная проверка	1 балл за правильное выполнение задания	27,28,29,30 задания с выбором ответа

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

количество заданий с выбором ответа: 30;

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
В/01.5 Деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым территориальным зонам (далее – жилая недвижимость)		
Консультирование клиента по вопросам проведения сделки с объектом жилой недвижимости с привлечением кредитных средств,	Правильность заполнения и соответствие полученных фраз	Задание № 1 на выполнение трудовых действий в

субсидий и (или) иных средств финансовой поддержки покупателей	эталонному ответу	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 зарегистрировать, 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: Какие помещения считаются жилыми?
(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

- 1) жилой дом, часть жилого дома, доля жилого дома
- 2) квартира, комната, часть квартиры, доля квартиры
- 3) квартира, комната, доля квартиры
- 4) квартира, комната, часть квартиры, жилой дом, часть жилого дома**
- 5) комната, часть квартиры, жилой дом, доля жилого дома

2. Выберите 2 правильных варианта ответов: К какой информации нельзя ограничить доступ?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон №152-ФЗ²)

- 1) информации о здоровье собственника
- 2) информации о работе государственных органов**
- 3) информации об окружающей среде**
- 4) персональные данные собственника
- 5) биометрической информации
- 6) информация о финансовом состоянии собственника

² Федеральный закон "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ

3. Выберите правильный вариант ответа: Что представляет собой переустройство жилого помещения?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

1) установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

2) изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

3) изменение правового статуса помещения

4) установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

5) изменение его конфигурации, не требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

4. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ подтверждает право собственности на квартиру в жилищном кооперативе?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) справка о выплате пая

2) справка по Форме №9 (выписка из домовой книги)

3) копия ордера

4) кадастровый паспорт помещения

5) договор с жилищным, жилищно-строительным, дачным, гаражным или иным потребительским кооперативом

5. Выберите правильный вариант ответа: Что необходимо сделать до заключения договора об оказании услуг с клиентом?

(Регулирующий нормативный правовой акт - Федеральный закон N 115-ФЗ³)

1. Провести идентификацию клиента

2. Уведомить клиента о принимаемых мерах в целях противодействия отмыванию денег и финансированию терроризма

3. Запросить у клиента сведения об отсутствии судимости за преступления в сфере экономики и против государственной власти

6. Выберите правильный вариант ответа: При какой сумме операция, совершаемая лицом, включенным в Перечень лиц, причастных к терроризму или экстремизму, подлежит обязательному контролю?

(Регулирующий нормативный правовой акт - Федеральный закон N 115-ФЗ)

³ Федеральный закон "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" от 07.08.2001 N 115-ФЗ

- 1) 600 тыс. рублей и выше
- 2) 200 тыс. рублей и выше
- 3) 3 млн. рублей и выше
- 4) при любой сумме**

7. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ является основным для определения местоположения земельного участка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 221-ФЗ⁴; Указ Президента Российской Федерации № 1847)

- 1) кадастровый паспорт
- 2) межевой план
- 3) технический паспорт
- 4) выписка из ЕГРН**
- 5) свидетельство о государственной регистрации права собственности

8. Выберите правильный вариант ответа: Чье согласие требуется, если проживающая и постоянно зарегистрированная по месту жительства, но не являющаяся собственницей квартиры гражданка родила ребенка и намеревается зарегистрировать его по месту жительства в эту же квартиру?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Постановление Правительства РФ №713⁵)

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

9. Выберите правильный вариант ответа: Может ли гражданин по генеральной доверенности, выданной в установленном законом порядке, совершить договор купли-продажи квартиры доверителя в свою пользу?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) доверенное лицо может совершать любые сделки, оговоренные доверителем
- 2) доверенное лицо не вправе совершать сделки в отношении себя лично**
- 3) доверенное лицо вправе совершать сделки в отношении себя лично, если это оговорено доверителем

10. Выберите правильный вариант ответа: Какое имущество, нажитое в период

⁴ Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ

⁵ 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"

брака, не относится к совместной собственности супругов?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

1) квартира, приобретенная в собственность одним из супругов путем приватизации

2) квартира, приобретенная одним из супругов по договору купли-продажи в период брака

3) квартира, приобретенная в долевом строительстве, оформленная в собственность в период брака

4) индивидуальный жилой дом, построенный и оформленный в период брака, на участке, купленном супругом до брака

11. Выберите правильный вариант ответа: Какой орган принимает решение о признании гражданина недееспособным или решение об ограничении его дееспособности?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) судебная инстанция

2) орган местного самоуправления

3) орган опеки и попечительства

4) органы внутренних дел

5) органы здравоохранения

12. Выберите все правильные варианты ответа к вопросу: Какие документы необходимо проверить при покупке квартиры у юридического лица?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) устав, а для хозяйственных товариществ учредительный договор

2) только устав

3) только учредительный договор

4) устав и учредительный договор

5) правоустанавливающие документы на квартиру

6) доверенность на Генерального директора от собственников юридического лица

7) приказ о назначении Генерального директора

8) устав, либо учредительный договор, либо устав и учредительный договор, либо в случаях, предусмотренных законом, общее положение о некоммерческой организации определенного вида

9) решение общего собрания собственников юридического лица о крупной сделке или справка о том, что сделка не является крупной

10) протокол от собственников юридического лица о полномочии Генерального директора продать квартиру

11) доверенность, если в договорные отношения вступает не Генеральный

директор

13. Выберите правильный вариант ответа: Может ли собственник квартиры использовать ее под офис?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации)

- 1) ограничений нет, если род деятельности, осуществляемой в таком офисе не будет нарушать права и интересы других граждан
- 2) только после перевода ее в нежилой фонд, при этом род деятельности, осуществляемой в таком офисе не должен нарушать права и интересы других граждан
- 3) в любом случае, если квартира находится на первом этаже и род деятельности, осуществляемой в таком офисе не должен нарушать права и интересы других граждан
- 4) возможно размещение офиса, если часть помещения будет использоваться под офис, а в другой собственник на законном основании будет проживать, при этом род деятельности, осуществляемой в таком офисе не должен нарушать права и интересы других граждан.**

14. Выберите правильный вариант ответа: Что не может передать продавец предприятия покупателю при продаже предприятия?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) земельный участок, на котором находится предприятие
- 2) оборудование, расположенное на предприятии
- 3) сырье, оставшееся на предприятии
- 4) продукцию предприятия
- 5) дебиторскую задолженность, имеющуюся у предприятия
- 6) права на занятие деятельностью, подлежащей лицензированию.**
- 7) кредиторскую задолженность, имеющуюся у предприятия

15. Выберите правильный вариант ответа: Какие фактически произведенные расходы, связанные с приобретением или строительством жилья в Российской Федерации **нельзя** учитывать для целей получения соответствующего имущественного вычета по НДФЛ?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Налоговый кодекс Российской Федерации).

- 1) на приобретение или строительство жилого дома или квартиры на территории Российской Федерации.
- 2) на приобретение комнаты или доли (долей) в жилой недвижимости на территории Российской Федерации.
- 3) на отделку квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретенных по договору купли-продажи.**

4) на отделку квартиры, комнаты или доли (долях) в них, приобретенных по договору участия в долевом строительстве объекта без отделки.

5) на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным и использованным на новое строительство либо приобретение жилья, в связи с приобретением которого предоставляется соответствующий налоговый вычет.

6) на приобретение земельных участков, предоставляемых для ИЖС (после получения права собственности на жилой дом).

16. Выберите правильный вариант ответа: Какой должна быть форма соглашения о задатке?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) устная форма

2) письменная форма

3) нотариальная форма

17. Выберите правильный вариант ответа: Может ли купить квартиру в России мужчина 43-х лет, если он является гражданином Узбекистана?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Конституция Российской Федерации)

1) не может, так как приобретение недвижимости в Российской Федерации запрещено иностранным гражданам

2) может, если приобретаемая квартира не находится в приграничной зоне

3) может, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации

4) может без ограничений

5) может, если имеет членов семьи – граждан Российской Федерации

18. Выберите правильный вариант ответа: Необходимо ли согласие органа опеки и попечительства при продаже квартиры, в которой прописаны дети?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) согласие органа опеки и попечительства не требуется

2) необходимо, если несовершеннолетний остался без попечения родителей

3) необходимо только при предъявлении соответствующего требования покупателя недвижимости к продавцу

4) необходимо, если дети были зарегистрированы в данном помещении с рождения

5) необходимо, если у несовершеннолетних только один родитель

19. Выберите правильный вариант ответа: Теряет ли залог силу, если право собственности на заложенное имущество перейдет третьему лицу?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

Федерации)

- 1) теряет в любом случае
- 2) не теряет**
- 3) теряет только по решению суда

20. Выберите правильный вариант ответа: В какой форме заключается договор купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека)?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) в форме договора залога
- 2) договором в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма**
- 3) только в нотариальной форме

21. Выберите правильный вариант ответа: Могут ли здания (сооружения) быть предметом ипотеки без одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка (либо его части), на котором находится это здание (сооружение)?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 102-ФЗ⁶)

- 1) могут в любом случае
- 2) не могут**
- 3) могут по требованию банка

22. Выберите правильный вариант ответа: В какой форме должен быть оформлен предварительный договор?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) в нотариальной форме
- 2) в той форме, которая предусмотрена для основного договора**
- 3) в устной форме
- 4) в простой письменной форме

23. Выберите правильный вариант ответа:

Как Вы поступите, если клиенты разместят в сети Интернет ложную и порочащую Вас информацию?

(Регулирующий нормативный акт - Гражданский кодекс Российской Федерации, Профессиональный стандарт «Специалист по операциям с недвижимостью»)

- 1) размещу негативный отзыв об этих клиентах в сети Интернет
- 2) поеду к клиентам по месту их проживания и потребую извинений**

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

3) потребую размещения опровержения в сети Интернет

4) потребую, если будет необходимо – то через суд, размещения опровержения в сети Интернет

24. Выберите правильный вариант ответа: В процессе подготовки документов к сделке Вы вдруг узнаете, что на продаваемую квартиру могут обнаружиться притязания неизвестного ранее наследника предшествующей очереди. Ваши действия?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Профессиональный стандарт "Специалист по операциям с недвижимостью")

1) не сообщать Покупателю новую информацию, так как это приведет к срыву сделки.

2) обязательно и немедленно сообщить Покупателю.

3) сообщить Покупателю после завершения сделки.

25. Выберите **все** правильные варианты ответа: В каких случаях Страхователь имеет право заключить договор имущественного страхования с несколькими Страховщиками?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) в случае если страховая сумма по всем договорам страхования не превышает страховой стоимости

2) в случае если объект страхования застрахован в них от разных рисков

3) в любом случае при условии уведомления страховщика о заключенных договорах страхования объекта

26. Продолжите фразу: «Страховая стоимость – это _____.»

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) сумма, на которую заключается договор страхования

2) действительная стоимость объекта в месте его нахождения в день заключения договора страхования

3) стоимость восстановления объекта после страхового события

27. Выберите правильный вариант ответа: В чем заключается разница между задатком и авансом?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) Это одно и то же обозначение для предварительных платежей

2) Задаток является обеспечением обязательств по договору, а аванс - предоплатой.

3) Задаток является предоплатой, а аванс – это обеспечительный платеж.

28. Выберите правильный вариант ответа: Какое имущество, нажитое в период брака, не относится к совместной собственности супругов?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

1) квартира, приобретенная в собственность одним из супругов путем приватизации

2) квартира, приобретенная одним из супругов по договору купли-продажи в период брака

3) квартира, приобретенная в долевом строительстве, оформленная в собственность в период брака

5) индивидуальный жилой дом, построенный и оформленный в период брака, на участке, купленном супругом до брака

29. Выберите все правильные варианты ответа: В каких из перечисленных случаев не допускается дарение?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) от имени малолетних и граждан, признанными недееспособными, их законными представителями и в отношениях между коммерческими организациями

2) между супругами

3) в отношениях с участием некоммерческих организаций

4) между коммерческими организациями

5) между супругами и их совершеннолетними детьми.

30. Выберите правильный вариант ответа: Кто из 5-ти членов семьи: отец, мать, дочь 19-ти лет, сын 15-ти лет и сын 4-х лет должен собственноручно подписывать договор купли-продажи квартиры, либо оформить нотариальную доверенность установленного образца?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) отец и мать

2) отец, мать и дочь (19-ти лет)

3) отец, мать, дочь (19-ти) лет и сын (15 лет)

4) все собственники

5) отец, мать и сын (4 года)

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

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

Теоретический этап профессионального экзамена содержит **30** заданий.

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

Максимальное количество набранных баллов – **30 (100%)**.

Решение о допуске к практическому этапу профессионального экзамена

принимается при правильном выполнении не менее чем **21** задание (**70%** от максимально возможной суммы баллов).

12. Задания для практического этапа профессионального экзамена:

ЗАДАНИЕ № 1 НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

В/01.5 Трудовая функция. Деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости жилого назначения, в том числе на строящиеся, и (или) земельные участки, отнесенные к жилым территориальным зонам (далее – жилая недвижимость)

Трудовое действие. Консультирование клиента по вопросам проведения сделки с объектом жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, субсидий и (или) иных средств финансовой поддержки покупателей

Задание.

- Ответьте на два практических вопроса:

1. Какой будет кадастровая стоимость приобретаемой 2-комнатной квартиры?

равна рыночной стоимости (1); менее рыночной стоимости (2); равна 3 000 000 р. (3); равна или выше 4 000 000 р. (4);

2. Сколько договоров будет в этом варианте разъезда? 1 договор (1); 2 договора (2); 3 договора (3); 4 договора (4);

- Заполните соответствующий Договор.

Исходные данные:

Семья Ивановых имеет 3-комнатную квартиру.

Общая площадь квартиры = 80 кв.м.

Собственность: Общая совместная, Договор передачи (приватизация) от 2016 г.

Адрес: Московская область, г. Одинцово, ул. Авиаторов, д.8, кв.16.

Собственники квартиры:

Отец - Иванов Михаил Юрьевич, 1969 г.р.

Мать - Иванова Надежда Семеновна, 1971 г.р.

Дочь - Петрова Ольга Михайловна, 1995 г.р., замужем.

Ребенок 1 Петровой О.М. - Оксана Яновна Петрова, 2014 г.р.

Ребенок 2 Петровой О.М. - Антон Янович Петров, 2015 г.р.

В квартире зарегистрированы только собственники.

Брак Петровой О.М. с ее мужем зарегистрирован в 2013 г. Муж- Петров Ян Андреевич, 1995 г.р.

Семья Ивановых-Петровых, имея «материнский капитал», решила

разменять указанную 3-комнатную квартиру **следующим образом**: на 1-комнатную квартиру для родителей Иванова М.Ю. и Ивановой Н.С. и на 2-комнатную квартиру в Московской области для семьи дочери.

Рыночная цена 3-комнатной квартиры = **4 550 000** руб.

Кадастровая стоимость 3-комнатной квартиры совпадает с рыночной стоимостью.

Для совершения сделки были найдены следующие варианты квартир

1) 1-комнатная квартира.

Общая площадь квартиры = 30 кв.м.

Собственность: Свидетельство о наследстве по закону от 2012 г.

Адрес: Московская область, г. Истра, ул. Советская, д. 15, кв. 47.

Собственник: Козлова Анна Владимировна, 1971 г.р., состоит в браке с 2009г.

В квартире никто не зарегистрирован.

Рыночная цена 1-комнатной квартиры = **2 000 000** руб.

Кадастровая стоимость 1-комнатной квартиры совпадает с рыночной стоимостью.

Козлова Анна Владимировна хочет и готова обменять с доплатой свою однокомнатную квартиру на трехкомнатную квартиру семьи Ивановых/Петровых.

2)

2-комнатная квартира.

Общая площадь квартиры = 74 кв.м.

Собственность: Договор купли-продажи квартиры от 2018 г.

Адрес: Московская область, г. Одинцово, ул. Саратовская, д. 5, кв. 4.

Собственник: Мухин Олег Андреевич, 1980 г.р., состоит в браке с 2005 г.

В квартире никто не зарегистрирован.

Рыночная цена 2-комнатной квартиры = **3 000 000** руб.

Кадастровая стоимость 2-комнатной квартиры = ?

Сумма материнского капитала для решения задания составляет = 450 000 руб.

Дата совершения сделок: август 2019 года.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: **30** 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
<i>Выбрать из выпадающих списков правильные ответы на практические вопросы.</i>

Полностью и законодательно правильно выбрать фразы из выпадающих списков для заполнения пробелов в представленном договоре.

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

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

Московская область, г.Одинцово Двадцатое августа две тысячи девятнадцатого года

Мы, гражданин РФ **Мухин Олег Андреевич**, 1980 г.р., <...паспорт...>, адрес регистрации: Московская область, г.Одинцово, ул. Саратовская, д.5, кв.4, далее по тексту **«Продавец»**, с одной стороны, и

гражданин РФ **Петров Ян Андреевич**, 1995 г.р., <...паспорт...>, адрес регистрации: г. Москва, ул. Баррикадная, д.1, кв.25,

гражданин РФ **Петрова Ольга Михайловна**, 1995 г.р., <...паспорт...>, адрес регистрации: Московская область, г.Одинцово, ул. Авиаторов, д.8, кв.16, **действующая за себя и за своих несовершеннолетних детей:**

гражданку РФ **Петрову Оксану Яновну**, 2014 г.р., <...свидетельство о рождении...>, адрес регистрации: Московская область, г.Одинцово, ул. Авиаторов, д.8, кв.16,

гражданина РФ **Петрова Антона Яновича**, 2015 г.р., <...свидетельство о рождении...>, адрес регистрации: Московская область, г.Одинцово, ул. Авиаторов, д.8, кв.16, далее по тексту **«Покупатели»**, заключили настоящий договор купли-продажи квартиры с использованием средств материнского капитала (Договор) о нижеследующем:

Продавец обязуется передать, а Покупатели принять в общую долевую собственность, по (1)1/5 (2) 1/4 (3)3/10 (4)3/9 доле каждому, следующее недвижимое имущество: **квартиру** – с кадастровым номером: 00:00:0000000:000, расположенную по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул. Саратовская, д.5, кв.4, площадью 50 кв.м, (Квартира).

Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи квартиры от 2018 г.<...зарегистрировано в ЕГРН...>

Переход права собственности на Квартиру по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и право собственности у Покупателей возникает с момента государственной регистрации.

После регистрации перехода права собственности по Договору

- Петрова Ольга Михайловна становится собственником (1) 1/5 (2) 1/4 (3) 3/10 (4) 3/9) доли(-ей) в праве общей долевой собственности на Квартиру,

- Петров Ян Андреевич становится собственником (1) 1/5 (2) 1/4 (3) 3/10 (4) 3/9 доли(-ей) в праве общей долевой собственности на Квартиру,

- Петрова Оксана Яновна становится собственником (1) 1/5 (2) 1/4 (3) 3/10 (4) 3/9 доли(-ей) в праве общей долевой собственности на Квартиру

- Петров Антон Янович становится собственником (1) 1/5 (2) 1/4 (3) 3/10 (4) 3/9 доли(-ей) в праве общей долевой собственности на Квартиру.

Цена Квартиры составляет **3 000 000** рублей.

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры: оплата стоимости Квартиры в размере **2 550 000** рублей производится Покупателем за счет собственных денежных средств Покупателя, **450 000** рублей в счет стоимости Квартиры оплачивается Покупателем за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» № 256-ФЗ от 29.12.2006г.

Оплата стоимости Квартиры за счет средств материнского (семейного) капитала производится на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал: <...№...> выдан <...года...> на имя <.....> на основании решения <.....> (1)ГУ Пенсионного Фонда РФ (2)Администрации г.Одинцово (3)Управления социальной защиты населения Администрации г. Одинцово путем (1)перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца (2)перечисления денежных средств на расчетный счет Петровой О.М для оплаты квартиры (3)перечисления денежных средств на расчетный счет Покупателей в равных долях в срок, установленный п.17 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №862 от 12.12.2007г.

Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору предоставить Договор с отметками о произведенной государственной регистрации и выписку из ЕГРН о государственной регистрации права собственности в (1)ГУ Пенсионного Фонда РФ. (2)отделение Сбербанка г.Одинцово. (3)Управление социальной защиты населения Администрации г.Одинцово.

Оплата по Договору стоимости Квартиры за счет собственных средств Покупателем производится посредством безотзывного документарного покрытого аккредитива, открытого Покупателем в отделении Сбербанка России <...по адресу...> <...на следующих условиях...>. Аккредитив выставляется на сумму: **2 550 000** (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи, в течение 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю.

Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Квартирой после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Право залога у Продавца на Объект не возникает в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ.

На момент подписания Договора в Квартире никто не проживает.

Продавцом предоставлено на отчуждение согласие супруга в нотариальной форме. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора им не заключен брачный Договор, касающийся изменения правового режима Квартиры.

Договор составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец
Покупатель 1
Покупатель 2

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

Практический этап профессионального экзамена содержит **1** (одно) задание.

Максимальное количество набранных баллов за правильное выполнение одного задания практического этапа профессионального экзамена – **1** (100%).

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации «**Эксперт по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)**» принимается при правильном выполнении **одного** задания практического этапа профессионального экзамена и наборе максимального количества баллов – **1** (100%).

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

- Конституция РФ;
- 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 N 115-ФЗ от 07.08.2001 "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма"
- 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 "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".