



**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

Брокер по операциям с недвижимостью (6 уровень квалификации)

Разработан и утвержден решением Совета по профессиональным квалификациям
торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской
и экономической деятельности протокол № 15 от 03 декабря 2020 года

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	17
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	18
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	22
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)	22

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: **«Брокер по операциям с недвижимостью (6 уровень квалификации)»**
2. Номер квалификации: **09.00300.02**
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
Проведение переговоров и подписание договоров на реализацию прав на объекты недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	1 задание с выбором ответа
Осуществление взаимодействия с оценочными организациями, с банками, страховыми компаниями, органами регистрации недвижимости, нотариальными организациями и контрагентами	1 балл за правильное выполнение задания	2 задание с выбором ответа
Осуществление контроля за сопровождением и соответствующей организацией процедуры и места проведения сделки с недвижимостью до окончания регистрации права или обременения на объект недвижимости, возникающего на основании договора (в соответствии с видом сделки)	1 балл за правильное выполнение задания	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17 задания с выбором ответа
Осуществление контроля за	1 балл за	18,19,20 задания

организацией процедуры передачи недвижимости покупателю, нанимателю или арендатору	правильное выполнение задания	с выбором ответа
Осуществление контроля за проведением взаиморасчетов между клиентами при реализации прав на недвижимость	1 балл за правильное выполнение задания	21,22 задания с выбором ответа
Идентифицировать различные виды недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	23,24,25,26,27,28,29 задания с выбором ответа
Проводить переговоры с клиентами, банками, страховыми компаниями, органами регистрации недвижимости, нотариальными организациями и контрагентами	1 балл за правильное выполнение задания	30 задание с выбором ответа
Применять различные технологии реализации прав на недвижимость (реклама)	1 балл за правильное выполнение задания	31,32 задания с выбором ответа
Составлять договоры о реализации прав на недвижимость	1 балл за правильное выполнение задания	33,34,35 задания с выбором ответа
Составлять акты приемки-сдачи услуг по реализации прав на недвижимость	1 балл за правильное выполнение задания	36 задание с выбором ответа
Жилищное законодательство Российской Федерации	1 балл за правильное выполнение задания	37 задание с выбором ответа
Семейное законодательство Российской Федерации в части имущественных отношений супругов	1 балл за правильное выполнение задания	38 задание с выбором ответа
Налоговое законодательство Российской Федерации в части налогообложения доходов физических лиц и организаций	1 балл за правильное выполнение задания	39,40 задания с выбором ответа

при сделках с объектами недвижимости		
--------------------------------------	--	--

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
С/01.6 Организация услуги по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении		
Осуществление контроля за сопровождением и соответствующей организацией процедуры и места проведения сделки с недвижимостью до окончания регистрации права или обременения на объект недвижимости, возникающего на основании договора (в соответствии с видом сделки)	Правильность заполнения и соответствие полученных ответов эталонному ответу	Задание № 1 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 рандомном 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)** видеочамер на помещение, указанное в п.7.1, для регистрации аудиозаписи и видеозаписи прохождения профессионального экзамена.
- 7.8. Требования к видеозаписи и к видеочамерам:
 - 7.8.1. видеочамеры должны регистрировать, всех соискателей, все персональные компьютеры со стороны клавиатуры, ответственное лицо за проведение профессионального экзамена,
 - 7.8.2. видеочамеры должны иметь устройство для синхронной аудиозаписи,

- 7.8.3. видеореамеры 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**» (**MPEG-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 течение 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 **все** правильные варианты ответов: К вам пришел клиент и хочет продать квартиру. Какой договор будет с ним заключен?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) **договор на оказание услуг**
- 2) **агентский договор**
- 3) договор поставки
- 4) договор бытового подряда

2. Выберите правильный вариант ответа: Клиент собирается купить квартиру с использованием ипотечного кредита, потребуется ли оценка приобретаемой квартиры?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")

- 1) оценка не требуется в любом случае
- 2) оценка необходима в обязательном порядке
- 3) **оценка необходима по требованию банка-кредитора и в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки**

3. Выберите **ВСЕ** правильные варианты ответов: Какой документ нужен при подаче документов в печатном виде на государственную регистрацию перехода права собственности на объект нежилой недвижимости?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) **правоустанавливающий документ**
- 2) **правоподтверждающий документ**
- 3) **техническая документация (экспликация, поэтажный план)**
- 4) кадастровый паспорт
- 5) **общий гражданский паспорт собственника**

4. Выберите **все** правильные варианты ответов: Какие документы необходимо предоставить при подаче документов на государственную регистрацию перехода права собственности к юридическому лицу на объект нежилой

недвижимости?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) устав
- 2) приказ о назначении гендиректора
- 3) справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам
- 4) копия финансово-лицевого счета

5. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ подтверждает исполнение продавцом обязательства по передаче недвижимости покупателю?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) договор купли-продажи недвижимости
- 2) выписка из ЕГРН
- 3) свидетельство о регистрации недвижимости
- 4) акт приема-передачи недвижимости
- б) расписка о получении денег

6. Выберите правильный вариант ответа: Подлежит ли расторжению договор купли-продажи в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче недвижимости (акта приема-передачи)?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) подлежит расторжению
- 2) не подлежит расторжению
- 3) подлежит расторжению в судебном порядке

7. Выберите правильный вариант ответа: При каких условиях права пользования на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) права пользования не подлежат регистрации
- 2) подлежит регистрации только найм жилых помещений
- 3) подлежит регистрации только аренда коммерческих площадей
- 4) подлежат регистрации права пользования в случае передачи их на срок более 1 года

8. Выберите правильный вариант ответа: Чем характеризуется договор о внесении предоплаты в виде аванса за приобретаемую недвижимость?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) заключение договора о внесении предоплаты в виде аванса не предусмотрено законодательством
- 2) при расторжении договора, внесенный аванс не подлежит возврату
- 3) при расторжении договора, внесенный аванс подлежит возврату**

9. Выберите правильный вариант ответа: Чем характеризуется соглашение о задатке?

- 1) заключение соглашения о задатке не предусмотрено законодательством
- 2) при расторжении соглашения о задатке, внесенный платеж не подлежит возврату**
- 3) при расторжении соглашения о задатке, внесенный платеж подлежит возврату

10. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ подтверждает государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости, совершенного в 2019 году?

(Регулирующий нормативный правовой акт Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) свидетельство о государственной регистрации права собственности
- 2) документ-подтверждение выдается в электронном виде
- 3) выписка о внесении в ЕГРЮЛ
- 4) выписка из ЕГРН о внесении записи о переходе права собственности**

11. Выберите правильный вариант ответа: Возможно ли получить информацию о ходе процедуры регистрации перехода права собственности с помощью интернет-ресурсов, если документы сданы в МФЦ?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) невозможно, так как регистрация организована в МФЦ
- 2) возможно, с помощью электронного ресурса на портале Росреестра**
- 3) невозможно ни при каких условиях – это закрытая информация

12. Выберите правильный вариант ответа: Подлежит ли возврату аванс стороне договора в случае расторжения предварительного договора?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) при расторжении предварительного договора, внесенный аванс не подлежит возврату
- 2) при расторжении предварительного договора, внесенный аванс**

подлежит возврату

3) предварительный договор не подлежит расторжению

13. Выберите правильный вариант ответа: Подлежит ли государственной регистрации предварительный договор купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) государственной регистрации не подлежит

2) подлежит регистрации в обязательном порядке

3) подлежит регистрации, в случае, если стоимость квартиры составляет менее 3 млн.рублей

14. Выберите **все** правильные варианты ответов: Кто может обратиться в органы регистрации прав на недвижимое имущество с целью регистрации прав по договору купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) стороны договора

2) представители сторон договора, действующие по письменной доверенности, подписанной собственником – физическим лицом

3) представители сторон договора, действующие по нотариальной доверенности

15. Выберите правильный вариант ответа: Кто может обратиться в органы регистрации прав на недвижимое имущество с целью регистрации прав по договору купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

1) представители сторон договора, действующие по нотариальной доверенности

2) органы государственной власти

3) органы опеки и попечительства

4) только родственники собственников первой линии, действующие по нотариальной доверенности

16. Выберите правильный вариант ответа: Какие документы получают стороны сделки после государственной регистрации прав на недвижимое имущество при сдаче документов в печатном виде?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

1) свидетельство о государственной регистрации права собственности

- 2) ничего не получают
- 3) выписку о внесении в ЕГРЮЛ
- 4) экземпляр договора купли-продажи с отметкой о регистрации и выписку из ЕГРН о внесении записи о переходе права собственности**
- 5) только выписку из ЕГРН о внесении записи о переходе права собственности

17. Выберите правильный вариант ответа: Требуется ли техническая документация для государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) техническая документация не требуется, т.к. вся техническая информация об объектах недвижимости содержится в электронном архиве Росреестра**
- 2) требуется при регистрации договора купли-продажи недвижимости
- 3) требуется при регистрации договора купли-продажи недвижимости, сроком владения менее 3-х лет

18. Выберите правильный вариант ответа: Подлежит ли расторжению договор купли-продажи недвижимости в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче недвижимости (акта приема-передачи)?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) подлежит расторжению в любом случае
- 2) не подлежит расторжению
- 3) подлежит расторжению в судебном порядке**

19. Выберите правильный вариант ответа: Необходимо ли указывать в документе о передаче недвижимости (акте приема-передачи) имущество и неотделимые улучшения, передаваемые с недвижимым имуществом?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) обязательно указывается
- 2) указывается по соглашению сторон.**
- 3) указывается по требованию страховой компании или банка
- 4) указывается по требованию банка, если оформляется договор ипотеки

20. Выберите правильный вариант ответа: С какого момента приобретенная квартира считается принятой новым собственником жилого помещения?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) с момента получения денег по договору купли-продажи
- 2) с момента получения зарегистрированного договора купли-продажи
- 3) с момента подписания договора купли-продажи
- 4) с момента подписания акта приема-передачи объекта недвижимости**

21. Выберите **все** правильные варианты ответов: При каких условиях продавец квартиры допускается к депозитарной ячейке при расчетах по договору купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) при наличии ключа от депозитарной ячейки и паспортов всех бывших собственников**
- 2) при наличии зарегистрированного перехода права собственности по договору купли-продажи на имя новых собственников**
- 3) при наличии выписки из ЕГРН о зарегистрированных правах на имя новых собственников**
- 4) при наличии паспортов всех бывших собственников
- 5) при наличии подписанного сторонами договора купли-продажи и акта приема-передачи объекта недвижимости

22. Выберите все правильные варианты ответов: Проконсультируйте Клиента, что входит в расходы на коммунальные услуги по квартире?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

- 1) оплата расходов по горячему водоснабжению**
- 2) оплата расходов по холодному водоснабжению**
- 3) оплата услуг по отводу водоснабжения (канализации)**
- 4) оплата услуг по электроэнергии
- 5) оплата доступа в интернет
- 6) оплата услуг радиоточки

23. Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, какой документ НЕ нужен для перевода квартиры в нежилой фонд?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации)

- 1) общегражданский паспорт собственника
- 2) выписка из ЕГРН, подтверждающее право собственности на объект недвижимости
- 3) справка об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам**
- 4) согласованный проект переоборудования помещения (при его наличии)

24. Выберите правильный вариант ответа: Что Вы посоветуете Клиенту,

который самостоятельно нашел дешевую квартиру в пятиэтажном доме, построенном на дачном участке, и хочет ее купить?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

- 1) **не покупать, т.к. в таком объекте не может быть квартир**
- 2) можно покупать, т.к. хорошее вложение для ренты
- 3) можно покупать, если подведены коммуникации
- 4) можно покупать, если продавец предоставит документы о праве собственности на землю

25. Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте Клиента, можно ли установить ларек по продаже мороженого во дворе многоквартирного жилого дома?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Градостроительный Кодекс Российской Федерации)

- 1) нельзя ни при каких условиях
- 2) **можно при наличии договора аренды части земельного участка под размещение торговой точки-ларька**
- 3) **можно при наличии проекта размещения торговой точки-ларька**
- 4) **можно при наличии постановления главы администрации территориального образования о размещении торговой точки-ларька**
- 5) во дворе жилого дома нельзя, возможно размещение только детской игровой площадки

26. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ **НЕ** нужен при переустройстве жилого помещения?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный Кодекс Российской Федерации)

- 1) общегражданский паспорт собственника
- 2) выписка из ЕГРН, подтверждающее право собственности на объект недвижимости
- 3) техническая документация (кадастровый паспорт с экспликацией и поэтажным планом)
- 4) согласованный проект переустройства помещения
- 5) **справка об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам**

27. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ **НЕ** нужно запрашивать у собственника земельного участка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) **план ГПЗУ**

- 2) выписка из ЕГРН, подтверждающее право собственности на земельный участок
- 3) кадастровый паспорт на земельный участок
- 4) постановление главы администрации территориального образования о предоставлении данного земельного участка
- 5) договор купли-продажи или иной правоустанавливающий документ

28. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ НЕ должен предоставлять Клиент при расхождении данных о местоположении земельного участка в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) выписка из ЕГРН
- 2) план межевания
- 3) заявление на внесение изменений в кадастровые данные
- 4) заключение кадастрового инженера о произведенных обмерах
- 5) **акт приема-передачи недвижимости**

29. Выберите правильный вариант ответа: Есть ли ограничения при продаже земельных участков иностранным гражданам?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Земельный кодекс Российской Федерации)

- 1) нет ограничений - земельные участки могут приобретать иностранные граждане
- 2) земельные участки могут приобретать граждане СНГ
- 3) **иностранцы граждане, иностранные компании не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях**

30. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ НЕ нужно предоставлять в государственный орган для получения имущественного вычета?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Налоговый кодекс Российской Федерации)

- 1) налоговая декларация по форме 3-НДФЛ
- 2) справка по форме 2-НДФЛ
- 3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН)
- 4) письменное заявление (соглашение) о договорённости сторон-участников сделки о распределении размера имущественного налогового вычета между супругами
- 5) **акт приема-передачи недвижимости**

31. Выберите правильный вариант ответа: Может ли гражданин, действующий

по нотариальной доверенности от имени собственника, продать квартиру себе лично?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) может во всех случаях
- 2) может, если доверенность выдана родственником первой линии
- 3) может продать только комнату в квартире
- 4) представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично**

32. Продолжите фразу: «Необходимо получить согласие супруга на продажу квартиры, если квартира в период брака была приобретена на основании _____.»

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации, Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) договора дарения
- 2) договора передачи
- 3) договора мены**
- 4) свидетельства о наследстве

33. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ агентство недвижимости должно подготовить к сделке, если собственником квартиры является инвалид?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) разрешение органов опеки и попечительства
- 2) письменное согласие родственников первой линии
- 3) письменное согласие регионального отделения пенсионного фонда
- 4) дополнительных документов не требуется**

34. Выберите правильный вариант ответа: Можно ли в договоре купли-продажи нежилого помещения не указывать сумму продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) можно, т.к. можно потом указать в акте приема-передачи квартиры
- 2) можно, т.к. продавец подтверждает получение денег распиской
- 3) нельзя ни при каких условиях**
- 4) можно в любом случае

35. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ агентство недвижимости должно подготовить к сделке, если собственником квартиры является пенсионер?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) разрешение органов опеки и попечительства
- 2) письменное согласие родственников первой линии
- 3) письменное согласие регионального отделения пенсионного фонда
- 4) дополнительных документов не требуется**

36. Выберите правильный вариант ответа: Какой документ необходимо запросить у Клиента для определения местоположения земельного участка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости")

- 1) свидетельство о собственности на объект недвижимости
- 2) выписка из ЕГРН, подтверждающее право собственности на объект недвижимости**
- 3) кадастровый паспорт объекта недвижимости
- 4) заключение кадастрового инженера
- 5) договор купли-продажи земельного участка

37. Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента: при каких условиях Клиент может выступать заемщиком по программе «Семейная ипотека с государственной поддержкой»?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации, Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) клиент и его дети имеют российское гражданство**
- 2) клиент – юридическое лицо
- 3) клиент имеет стаж на последнем месте работы менее 6 месяцев
- 4) клиенту 19 лет

38. Выберите правильный вариант ответа: На какой срок действительно согласие супруги на продажу совместно нажитого имущества?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

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

39. Выберите правильный вариант ответа: Должен ли Клиент уплатить налог при продаже квартиры, завещанной ему бабушкой, если после вступления в наследство прошло 6 лет?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Налоговый Кодекс Российской Федерации)

1) не должен

2) должен, в течение 6 месяцев с момента подачи налоговой декларации

3) должен, в течение 12 месяцев с момента подачи налоговой декларации

4) должен в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом

40. Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, в какой орган надо обращаться для получения имущественного вычета после покупки квартиры?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Налоговый Кодекс Российской Федерации)

1) в отделение пенсионного фонда по месту жительства.

2) в налоговый орган по месту жительства

3) в МФЦ

4) в региональный филиал Росреестра

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	1,2	1 балл
2	3	1 балл
3	1,5	1 балл
4	1,2	1 балл
5	4	1 балл
6	3	1 балл
7	4	1 балл
8	3	1 балл
9	2	1 балл
10	4	1 балл
11	2	1 балл
12	2	1 балл
13	1	1 балл
14	1,3	1 балл
15	1	1 балл
16	4	1 балл
17	1	1 балл
18	3	1 балл
19	2	1 балл
20	4	1 балл
21	1,2,3	1 балл
22	1,2,3	1 балл
23	3	1 балл
24	5	1 балл
25	2,3,4	1 балл
26	5	1 балл
27	1	1 балл
28	5	1 балл
29	3	1 балл
30	5	1 балл
31	4	1 балл
32	3	1 балл
33	4	1 балл
34	3	1 балл
35	4	1 балл
36	2	1 балл
37	1	1 балл
38	2	1 балл

39	1	1 балл
40	2	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 **28** заданий (**70%** от максимально возможной суммы баллов).

12. Задания для практического этапа профессионального экзамена:

ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

С/01.6 Трудовая функция. Организация услуги по реализации вещных прав и прав требования на недвижимость и контроль деятельности работников в агентстве недвижимости или в структурном подразделении

Трудовое действие. Осуществление контроля за сопровождением и соответствующей организацией процедуры и места проведения сделки с недвижимостью до окончания регистрации права или обременения на объект недвижимости, возникающего на основании договора (в соответствии с видом сделки)

Задание: Необходимо помочь большой семье Ивановых разменять имеющуюся у них большую трехкомнатную квартиру (кв. №3) в центре города на три квартиры, в соответствии с условиями и, учитывая, что они имеют остаток неизрасходованных средств материнского капитала, но НЕ имеют денежных средств, в том числе даже на расходы по сделкам и на оплату услуг агентства недвижимости.

Предложите семье Ивановых наилучший вариант разъезда на три квартиры, при условии, что дедушка и бабушка не хотят уезжать из центра города. (Ответ представьте в виде номеров трех квартир (см. таблицу), разделенных запятой)

Исходные данные: Состав семьи Ивановых и их требования:

Дедушка и бабушка.

Отец и мать.

Сын, его супруга и ребенок (3 года).

Вознаграждение агентства по каждой сделке составляет 1,5%.

Остаток неизрасходованных средств материнского капитала составляет 450 000 руб.

Стоимость открытия аккредитива в банке 2 500р.

Госпошлина по каждой сделке стандартная, оплачивает покупатель.

Регистрация сделок будет осуществляться через МФЦ.

Квартиры будут приобретаться в собственность на всех членов большой семьи.

Стоимость переезда в каждую квартиру 150 000 руб.

Список квартир и их стоимость в зависимости от их расположения:

	Центр города	Микрорайон «А»	Микрорайон «Б»
1 комнатная	12 000 000 (кв.№1)	7 000 000 (кв.№4)	4 000 000 (кв.№7)
2 комнатная	20 000 000 (кв.№2)	10 000 000 (кв.№5)	6 000 000 (кв.№8)
3 комнатная	30 000 000 (кв.№3)	17 000 000 (кв.№6)	9 000 000 (кв.№9)

Дополнительные условия:

- Микрорайон «А» более благоустроенный, чем микрорайон «В».
- Площади квартир в микрорайоне «А» и в микрорайоне «В» равнозначны.
- У Ивановых должен остаться минимум денежных средств из всех возможных вариантов.

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

Введите номера квартир:

1,4,5

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

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** (один).

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации «**Брокер по операциям с недвижимостью (6 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".