



**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)

Актуализирован и утвержден решением Совета по профессиональным квалификациям  
торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской  
и экономической деятельности протокол № 24 от 9 декабря 2022 года

## Состав примера оценочных средств<sup>1</sup>

| 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 | 19       |
| 12. Задания для практического этапа профессионального экзамена   | 21       |
| 13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации  | 23       |
| 14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)   | 23       |

<sup>1</sup> 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 – 3 задания 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 | 4, 5 задания 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 | 6, 7, 8, 9 задания с выбором ответа |
| Осуществление контроля за организацией процедуры передачи недвижимости покупателю, нанимателю или арендатору  | 1 балл за правильное выполнение задания | 10, 11 задания с выбором ответа     |
| Осуществление контроля за проведением взаиморасчетов между клиентами при реализации прав на недвижимость  | 1 балл за правильное выполнение задания | 12, 13 задания с выбором ответа     |
| Идентифицировать различные виды   | 1 балл за                               | 14, 15 задания                      |

|  |   |   |
|--|---|---|
| недвижимости   | правильное выполнение задания           | с выбором ответа                            |
| Проводить переговоры с клиентами, банками, страховыми компаниями, органами регистрации недвижимости, нотариальными организациями и контрагентами   | 1 балл за правильное выполнение задания | 16, 17 задания с выбором ответа             |
| Применять различные технологии реализации прав на недвижимость (реклама)   | 1 балл за правильное выполнение задания | 18, 19, 20 задания с выбором ответа         |
| Составлять договоры о реализации прав на недвижимость  | 1 балл за правильное выполнение задания | 21, 22, 23, 24, 25 задания с выбором ответа |
| Составлять акты приемки-сдачи услуг по реализации прав на недвижимость   | 1 балл за правильное выполнение задания | 26 задание с выбором ответа                 |
| Жилищное законодательство Российской Федерации   | 1 балл за правильное выполнение задания | 27, 28 задания с выбором ответа             |
| Семейное законодательство Российской Федерации в части имущественных отношений супругов  | 1 балл за правильное выполнение задания | 29, 30 задания с выбором ответа             |
| Налоговое законодательство Российской Федерации в части налогообложения доходов физических лиц и организаций при сделках с объектами недвижимости  | 1 балл за правильное выполнение задания | 31 задание с выбором ответа                 |
| Обжаловать решения, действия или бездействие должностных лиц, обеспечивающих предоставление государственных услуг органом регистрации прав и иных заинтересованных государственных органов | 1 балл за правильное выполнение задания | 32, 33 задания с выбором ответа             |
| Требования законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей  | 1 балл за правильное выполнение задания | 34 задание с выбором ответа                 |
| Гражданское законодательство Российской Федерации в части правоспособности,  | 1 балл за правильное                    | 35, 36, 37 задания с                        |

|  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| дееспособности граждан, регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки | выполнение задания                      | выбором ответа                  |
| Трудовое законодательство Российской Федерации   | 1 балл за правильное выполнение задания | 38, 39 задания с выбором ответа |
| Основы бухгалтерского учета  | 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  |
|---|---|--|
| <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>3</b>   |
| <b>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</b>  |   |  |
| 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 выводов на основе проведенного анализа и соответствие полученных ответов эталонному ответу | Задания № 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 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: Какие договоры нужно заключить с клиентом, который впервые пришел в агентство?

*(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: В течение какого срока клиент обязан оплатить вознаграждение агенту, если порядок оплаты не был прописан в агентском договоре?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) в течение недели с момента представления ему агентом отчета за прошедший период
- 2) в течение 5 дней с момента представления ему агентом отчета за прошедший период
- 3) в течение 10 дней с момента представления ему агентом отчета за прошедший период
- 4) в течение месяца с момента представления ему агентом отчета за прошедший период
- 5) с момента истечения срока действия

**3.** Выберите правильный вариант ответа: Требуется ли согласие собственника



земельного участка, чтобы продать недвижимость, находящуюся на данном участке, которая ему не принадлежит?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) не требуется, если это не противоречит условиям пользования участком
- 2) требуется, если сделка нотариальная
- 3) требуется, если земельный участок является государственной собственностью
- 4) требуется в любом случае

**4.** Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте вашего Клиента, в каких случаях необходима оценка объекта недвижимости?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")*

- 1) при составлении брачных контрактов
- 2) при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд
- 3) при национализации имущества
- 4) при продаже иностранному гражданину или лицу, имеющему двойное гражданство
- 5) при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки

**5.** Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте вашего Клиента относительно обязательных пунктов, которые должен содержать договор оценки?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")*

- 1) цель оценки
- 2) дата выплаты денежного вознаграждения
- 3) размер денежного вознаграждения за проведение оценки
- 4) указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки

**6.** Выберите **все** правильные варианты ответа: Какие из перечисленных документов необходимо предоставить для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности на объект нежилой недвижимости?

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

- 1) техническая документация (экспликация, поэтажный план)
- 2) правоподтверждающий документ
- 3) кадастровый паспорт
- 4) правоустанавливающий документ

**7.** Выберите **все** правильные варианты ответа: Какие из перечисленных документов необходимо предоставить для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности к юридическому лицу на объект нежилой недвижимости?

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

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

**8.** Выберите правильный вариант ответа: Какой из перечисленных документов может подтвердить исполнение продавцом обязательства по передаче недвижимости?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)*

- 1) договор купли-продажи недвижимости
- 2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)
- 3) свидетельство о регистрации недвижимости
- 4) расписка о получении денег
- 5) акт приема-передачи недвижимости

**9.** Выберите правильный вариант ответа: Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, вправе ли суд вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) вправе, по требованию другой стороны
- 2) не вправе, в любом случае
- 3) вправе, по требованию судебного пристава-исполнителя

**10.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, будет ли подлежать расторжению договор купли-продажи недвижимости, если продавец уклоняется от подписания 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

**11.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, нужно ли в документе о передаче недвижимости указывать имущество и неотделимые улучшения, передаваемые с недвижимым имуществом?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)*

- 1) только если сделка носит нотариальный характер
- 2) не указывается в любом случае
- 3) указываются по требованию страховой компании
- 4) указывается по требованию банка, если оформляется договор ипотеки
- 5) указывается в любом случае

**12.** Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте Клиента, в каких случаях продавец квартиры при расчетах по договору купли-продажи может быть допущен к депозитарной ячейке?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

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

**13.** Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте Клиента, какие расходы включены в плату за коммунальные услуги на квартиру?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации)*

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

**14.** Выберите **все** правильные варианты ответов: Проконсультируйте Клиента, какие документы необходимо запросить у собственника земельного участка?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) свидетельство о собственности на земельный участок

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

**15.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, какие документы ему необходимо предоставить в случае, если данные о местоположении земельного участка в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах расходятся?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный 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

**16.** Выберите правильный вариант ответа: Какой из представленных случаев является основанием для отказа в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости")*

- 1) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника
- 2) заявление и документы имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления
- 3) заявление не подписано заявителем
- 4) если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность

**17.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, каким образом может быть обжаловано нотариальное действие или отказ в его совершении?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Основы законодательства Российской Федерации о нотариате)*

- 1) подать исковое заявление в Компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты

- 2) подать жалобу в районный суд по месту нахождения нотариальной конторы
- 3) подать жалобу главе нотариального округа

**18.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, может ли он, действуя по нотариальной доверенности от имени собственника, продать квартиру себе лично?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

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

**19.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, в каком случае заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе будет осуществляться на основе торгов?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе")*

- 1) если конструкция используется для социальной рекламы
- 2) если данное имущество находится в залоге
- 3) если данное имущество находится в государственной или муниципальной собственности
- 4) в любом случае

**20.** Выберите правильный вариант ответа: Допускается ли распространение звуковой рекламы с помощью звукотехнического оборудования, монтируемого и располагаемого на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе")*

- 1) допускается с предварительного согласия абонента
- 2) допускается, при условии разрешения антимонопольного органа
- 3) не допускается в любом случае

**21.** Выберите правильный вариант ответа: Если одним из собственников квартиры является инвалид, то какой документ агентство недвижимости должно подготовить к сделке?

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

- 1) разрешение/согласование органов опеки и попечительства

- 2) письменное согласие родственников первой линии
- 3) письменное разрешение/согласие регионального отделения пенсионного фонда
- 4) дополнительных документов не требуется

**22.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте клиента, можно ли в договоре купли-продажи нежилого помещения не указывать сумму продажи?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) можно, так как можно потом указать в акте приема-передачи квартиры
- 2) можно, так как продавец подтвердит получение денег распиской
- 3) нельзя ни при каких условиях
- 4) можно в любом случае

**23.** Выберите правильный вариант ответа: В каком случае договор найма жилого помещения может быть расторгнут наймодателем в судебном порядке?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за 3 месяца
- 2) в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за 6 месяцев
- 3) в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за 7 месяцев

**24.** Продолжите фразу: Если в договоре найма жилого помещения не определен срок, \_\_\_\_\_?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) ... то такой договор признается ничтожным
- 2) ... то договор считается заключенным на неопределенный срок
- 3) ... то договор считается заключенным на 5 лет
- 4) ... то договор считается заключенным на год

**25.** Выберите правильный вариант ответа: В течение какого срока наймодатель вправе предложить нанимателю продлить договор найма жилого помещения?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) не позднее, чем за 3 месяца до окончания действия договора
- 2) не позднее, чем за 2 месяца до окончания действия договора
- 3) не позднее, чем за месяц до окончания действия договора

**26.** Продолжите фразу: «Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, \_\_\_\_\_»

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) ... не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора
- 2) ... является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора
- 3) ... является основанием для расторжения договора купли-продажи недвижимости

**27.** Выберите все правильные варианты ответа: В каких из представленных случаев возможен отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации)*

- 1) не представления технического паспорта объекта
- 2) нарушение сроков представления необходимых документов
- 3) не соблюдение заявителем санитарно-эпидемиологических правил и норм
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства

**28.** Выберите правильный вариант ответа: Может ли наниматель, занимающий жилое помещение по договору социального найма, сохранить его в самовольно переустроенном виде?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Жилищный кодекс Российской Федерации)*

- 1) может по решению межведомственной комиссии
- 2) может по решению суда
- 3) может по решению органа местного самоуправления
- 4) не может

**29.** Выберите правильный вариант ответа: Какой срок действия имеет согласие супруги на продажу совместно нажитого имущества?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный кодекс Российской Федерации)*

- 1) на срок не более года
- 2) супруги могут сами обозначать срок действия согласия
- 3) срок действия согласия супруги не ограничен
- 4) на срок не более 10 лет

**30.** Выберите правильный вариант ответа: Обязательна ли письменная форма согласия супруга на совершение сделок по распоряжению общим имуществом?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный кодекс Российской Федерации)*

Федерации)

- 1) обязательна, если сумма сделки более 3 млн. руб.
- 2) не обязательна, если сделка удостоверяется нотариусом
- 3) обязательна, если сделка подлежит государственной регистрации

**31.** Выберите правильный вариант ответа: В каком случае доходы, полученные от продажи недвижимого имущества, не будут облагаться налогом?

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

- 1) в случае, если недвижимость находилась в собственности менее трех лет
- 2) в случае, если недвижимость находилась в собственности более трех лет
- 3) в случае, если недвижимость была приватизирована и находилась в собственности более трех лет
- 4) в случае, если недвижимость находилась в собственности более пяти лет

**32.** Выберите **все** правильные варианты ответа: Проконсультируйте клиента, каким способом возможно подать жалобу на действия (бездействие) должностных лиц, обеспечивающих предоставление услуг органом регистрации прав?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество")*

- 1) посредством официального сайта
- 2) по телефону ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра
- 3) записать обращение на видео
- 4) письменно направить обращение секретарю руководителя федерального органа
- 5) обратиться в центр поддержки населения
- 6) при личном приеме заявителя

**33.** Продолжите фразу: «Жалоба подлежит рассмотрению должностным лицом, наделенным полномочиями по рассмотрению жалоб, в течение \_\_\_\_\_?»

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество")*

- 1) в течение 5 рабочих дней со дня ее регистрации органом, предоставляющим государственную услугу
- 2) в течение 7 рабочих дней со дня ее регистрации органом, предоставляющим государственную услугу



- 3) в течение 10 рабочих дней со дня ее регистрации органом, предоставляющим государственную услугу
- 4) в течение 15 рабочих дней со дня ее регистрации органом, предоставляющим государственную услугу

**34.** Выберите правильный вариант ответа: Обладает ли правом юридическое лицо получать сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости?

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

- 1) выписку можно получить по нотариальной доверенности от собственника объекта недвижимости
- 2) получить информацию про объект недвижимости может любой желающий
- 3) получить выписку из ЕРГН может только собственник или органы власти по специальному запросу - полиция, судебные приставы, налоговая инспекция и т.п.
- 4) сведения в выписке из ЕРГН про объекты недвижимости являются общедоступными

**35.** Выберите **все** правильные варианты ответа: Кто по закону может вступить в права наследования на имущество умершего собственника квартиры?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)*

- 1) несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя
- 2) нетрудоспособные супруг и родители
- 3) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации
- 4) нетрудоспособные иждивенцы наследодателя
- 5) нотариусы

**36.** Выберите правильный вариант ответа: Проконсультируйте Клиента, имеет ли он право при приватизации жилого помещения не вносить в заявление несовершеннолетних детей?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации")*

- 1) в заявление вносятся только дети до 14-ти лет
- 2) только если они имеют право пользования данной квартирой
- 3) разрешается не вносить в заявление с согласия органов опеки и попечительства

**37.** Выберите правильный вариант ответа: В течение какого срока может быть принято наследство лицами, для которых право на принятие наследства возникает только после отказа других наследников от принятия наследства?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)*

- 1) в течение 3 месяцев со дня окончания срока принятия наследства другим наследником
- 2) в течение 6 месяцев со дня окончания срока принятия наследства другим наследником
- 3) в течение года со дня окончания срока принятия наследства другим наследником

**38.** Выберите **все** правильные варианты ответа: Что из перечисленного является основанием для возникновения трудовых отношений?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Трудовой кодекс Российской Федерации)*

- 1) признание отношений, связанных с использованием личного труда и возникших на основании гражданско-правового договора, трудовыми отношениями
- 2) фактическое допущение работника к работе с ведома или по поручению работодателя
- 3) направление на работу лица по решению учредителя организации
- 4) фактическое допущение работника к работе по его инициативе

**39.** Выберите правильный вариант ответа: В каких случаях допускается досрочное расторжение трудового договора по инициативе руководителя организации?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Трудовой Кодекс Российской Федерации)*

- 1) в случае предупреждения об этом работодателя в письменной форме не позднее чем за 14 дней
- 2) в случае предупреждения об этом работодателя в устной форме не позднее чем за 1 месяц
- 3) в случае предупреждения об этом работодателя в письменной форме не позднее чем за 1 месяц

**40.** Выберите правильный вариант ответа: Какой срок предусмотрен для отчетного периода с целью сдачи годовой финансовой отчетности?

*(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон "О бухгалтерском учете")*

- 1) календарный год – с момента предоставления первой финансовой отчетности после регистрации юридического лица
- 2) календарный год – с 1-го числа следующего месяца после государственной регистрации юридического лица
- 3) календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица

**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          | 4  | 1 балл   |
| 3          | 1  | 1 балл   |
| 4          | 1,2,3,5  | 1 балл   |
| 5          | 1,3,4  | 1 балл   |
| 6          | 2,3,4  | 1 балл   |
| 7          | 1,3  | 1 балл   |
| 8          | 5  | 1 балл   |
| 9          | 1  | 1 балл   |
| 10         | 3  | 1 балл   |
| 11         | 5  | 1 балл   |
| 12         | 1,2,5  | 1 балл   |
| 13         | 4,5,6  | 1 балл   |
| 14         | 2,3,4,5  | 1 балл   |
| 15         | 5  | 1 балл   |
| 16         | 4  | 1 балл   |
| 17         | 2  | 1 балл   |
| 18         | 2  | 1 балл   |
| 19         | 3  | 1 балл   |
| 20         | 3  | 1 балл   |
| 21         | 4  | 1 балл   |
| 22         | 3  | 1 балл   |
| 23         | 2  | 1 балл   |
| 24         | 3  | 1 балл   |
| 25         | 1  | 1 балл   |
| 26         | 1  | 1 балл   |
| 27         | 1,2,4  | 1 балл   |
| 28         | 2  | 1 балл   |
| 29         | 3  | 1 балл   |
| 30         | 3  | 1 балл   |
| 31         | 3  | 1 балл   |
| 32         | 1,2,6  | 1 балл   |
| 33         | 4  | 1 балл   |
| 34         | 4  | 1 балл   |
| 35         | 1,2,4  | 1 балл   |
| 36         | 2  | 1 балл   |
| 37         | 1  | 1 балл   |
| 38         | 1,2  | 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 **28** заданий (**70%** от максимально возможной суммы баллов).

## 12. Задания для практического этапа профессионального экзамена:

### ЗАДАНИЕ № 1

#### 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 Карповых разменять имеющуюся у них небольшую четырехкомнатную 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 Карповых наилучший вариант разъезда на три квартиры, при условии, что бабушка не хочет уезжать из центра города.

(Ответ представьте в виде номеров квартир (см. таблицу), разделенных запятой)

**Исходные данные:** Состав семьи Карповых и их требования:

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 250 000 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 50 000 руб.

Список квартир и их стоимость в зависимости от их расположения:

|                    | Центр города       | Микрорайон «А»     | Микрорайон «Б»    |
|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>1 комнатная</b> | 12 000 000 (кв.№1) | 7 000 000 (кв.№4)  | 4 000 000 (кв.№7) |
| <b>2 комнатная</b> | 20 000 000 (кв.№2) | 10 000 000 (кв.№5) | 6 000 000 (кв.№8) |
| <b>3 комнатная</b> | 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 Карповых 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  |
|--|
| <p><i>Введите номера квартир:</i><br/><i>1,4,5</i></p> <p><b><i>принимается только один вариант ответа, критерий:</i></b><br/><b><i>правильно – 1 балл;</i></b><br/><b><i>неправильно – 0 баллов</i></b></p> |

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 балл**.

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".