

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ВЛАДИМИРА ДАЛЯ»

Институт строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Кафедра управления жилищно-коммунальным хозяйством

УТВЕРЖДАЮ
Директор _____ Андрийчук Н.Д.
(подпись)
« 25 » _____ 20 25 года



ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине

«Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и
лицензирование»

08.03.01 Строительство

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Разработчик:

Ст. преподаватель _____ Радионов Д.Г.
(подпись)

ФОС рассмотрен и одобрен на заседании кафедры управления жилищно-коммунальным хозяйством

от « 24 » _____ февраля 20 25 г., протокол № 6

Заведующий кафедрой _____ Коваленко Д.С.
(подпись)

Луганск 2025 г.

**Комплект оценочных материалов по дисциплине
«Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и
лицензирование»**

Задания закрытого типа

Задания закрытого типа на выбор правильного ответа

Выберите один правильный ответ

1. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулирует следующий нормативный правовой акт:

А) Гражданский кодекс РФ

Б) Жилищный кодекс РФ

В) Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости”

Г) Земельный кодекс РФ

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним называется:

А) список всех объектов недвижимости в РФ

Б) государственная информационная система, содержащая сведения о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, об этих объектах и их правообладателях

В) архив проектной документации на объекты недвижимости

Г) перечень всех управляющих компаний, работающих в сфере недвижимости

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7 (ПК-7.1, ПК-7.2, ПК-7.3, ПК-7.4)

3. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами — это...:

А) система аккредитации управляющих организаций

Б) процедура получения управляющей организацией разрешения на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, подтверждающая соответствие требованиям законодательства

В) система страхования ответственности управляющих организаций

Г) система контроля качества предоставляемых услуг

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Управление проектом в сфере недвижимости включает следующие этапы:

А) технологическое проектирование и согласование с клиентами

Б) определение бюджета, планирование, реализация, контроль за выполнением и сдача проекта

- В) привлечение инвесторов и согласование с юридическими органами
- Г) проведение рекламных кампаний и поиск арендаторов

Правильный ответ: Б

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Контроль за выполнением стандартов при управлении недвижимостью осуществляется:

- А) контроль за соблюдением стандартов осуществляется только на этапе покупки недвижимости
- Б) контроль за выполнением стандартов осуществляется только через проверки лицензирующими органами
- В) контроль осуществляется через регулярные аудиты, проверки качества обслуживания и соблюдения нормативных требований
- Г) контроль за стандартами не является обязательным в сфере управления недвижимостью

Правильный ответ: В

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания закрытого типа на установление соответствия

Установите правильное соответствие.

Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца.

1. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- | | |
|---|--|
| 1) Какие нормативные акты регулируют управление недвижимостью? | А) Федеральные законы, подзаконные акты, правила и стандарты в области управления недвижимостью и земельных отношений |
| 2) Какие документы необходимы для получения лицензии на управление недвижимостью? | Б) Заявление на получение лицензии, документы, подтверждающие квалификацию сотрудников и наличие необходимых ресурсов |
| 3) Что включает в себя составление отчетности при управлении недвижимостью? | В) Финансовые отчеты, документы о расходах на обслуживание, ремонты и налоги, отчеты по аренде и эксплуатации объектов |
| 4) Каковы основные стандарты управления недвижимостью? | |

Г) Разработка маркетинговых стратегий для продвижения недвижимости на рынке

Д) Соблюдение всех нормативных требований, обеспечение безопасности объектов, регулярный мониторинг состояния недвижимости

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Б	В	Д

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

1) Что включает в себя правовое управление недвижимостью от имени клиента? А) Оформление сделок с недвижимостью, включая аренду, куплю-продажу и другие сделки, а также ведение соответствующей документации

2) Какие документы необходимы для лицензирования в сфере управления недвижимостью? Б) Заявление на получение лицензии, договоры с клиентами, документы, подтверждающие квалификацию сотрудников

3) Какие стандарты необходимы для эффективного управления недвижимостью? В) Соблюдение стандартов безопасности, качества обслуживания, ведение бухгалтерской и юридической отчетности

4) Как осуществляется реализация прав на недвижимое имущество от имени клиента? Г) Разработка маркетинговых стратегий для повышения продаж недвижимости

Д) Проведение сделок с недвижимостью по доверенности или другому юридически значимому документу, представляющему интересы клиента

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Б	В	Д

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- | | |
|---|---|
| 1) Что необходимо для получения лицензии на управление недвижимостью? | А) Финансовая отчетность, данные о расходах на содержание и ремонт объектов, отчет по аренде, а также юридические документы |
| 2) Какие действия включает управление правами на недвижимое имущество от имени клиента? | Б) Осуществление сделок, таких как покупка, продажа, аренда, а также защита интересов клиента в юридическом поле |
| 3) Какие стандарты важны для эффективного управления недвижимостью? | В) Соблюдение стандартов безопасности, технических норм, а также качественное обслуживание объектов недвижимости |
| 4) Что должно включать отчетность при управлении недвижимостью? | Г) Подготовка пакета документов, включая документы, подтверждающие квалификацию сотрудников и соответствие требованиям |
| | Д) Разработка стратегии рекламных кампаний для увеличения продаж недвижимости |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Г	Б	В	А

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- | | |
|--|--|
| 1) Какую роль в управлении недвижимостью играет лицензия? | А) Лицензия подтверждает право на выполнение управленческих функций и соблюдение законодательства |
| 2) Какие основные этапы включает процесс управления проектом в недвижимости? | Б) Этапы включают планирование, определение бюджета, распределение задач, контроль и сдача объекта |
| 3) Какие документы обязательны для составления отчетности в | |

- сфере управления недвижимостью?
- 4) Какое требование предъявляется к управляющим недвижимостью согласно законодательству?
- В) Финансовые отчеты, договоры с арендаторами и акты выполненных работ
- Г) Управляющие должны иметь профессиональную квалификацию, соответствующие сертификаты и знания в области права и управления
- Д) Лицензия не является обязательной для работы в сфере управления недвижимостью

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
А	Б	В	Г

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите правильное соответствие. Каждому элементу левого столбца соответствует только один элемент правого столбца

- | | |
|---|--|
| 1) Что необходимо для получения лицензии на управление недвижимостью? | А) Ведение рекламных акций и маркетинговых исследований для привлечения клиентов |
| 2) Какую роль играет проектное управление в сфере недвижимости? | Б) Наличие квалифицированных сотрудников и соблюдение всех юридических норм и стандартов |
| 3) Какие обязательные документы необходимо предоставить при составлении отчетности по недвижимости? | В) Финансовые отчеты, акты выполненных работ, договора с арендаторами, а также отчеты о техническом состоянии объектов |
| 4) Какое из требований является обязательным при лицензировании управляющей компании? | Г) Проектное управление помогает в эффективной реализации проектов через правильное планирование и контроль |
| | Д) Соблюдение стандартов безопасности и экологических норм, а также наличие квалифицированных сотрудников |

Запишите выбранные буквы под соответствующими цифрами:

Правильный ответ:

1	2	3	4
Д	Г	В	А

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания закрытого типа на установление правильной последовательности

Установите правильную последовательность.

Запишите правильную последовательность букв слева направо.

1. Установите правильную последовательность действий при получении лицензии на управление многоквартирными домами.

А) предоставление документов в орган государственного жилищного надзора

Б) принятие решения о выдаче лицензии (или об отказе в выдаче)

В) сдача квалификационного экзамена

Г) оплата государственной пошлины

Правильный ответ: Г, А, В, Б

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Установите правильную последовательность действий при передаче недвижимости в доверительное управление:

А) государственная регистрация договора доверительного управления (если требуется по закону)

Б) оценка имущества, передаваемого в доверительное управление)

В) заключение договора доверительного управления между учредителем управления и доверительным управляющим)

Г) передача имущества доверительному управляющему по акту приема-передачи

Правильный ответ: Б, В, Г, А

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Установите правильную последовательность действий при расторжении договора управления многоквартирным домом.

А) уведомление управляющей организации о расторжении договора

Б) принятие решения общим собранием собственников о расторжении договора

В) заключение договора с новой управляющей организацией (или принятие решения об управлении непосредственно)

Г) передача технической документации и ключей

Правильный ответ: Б, А, В, Г

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Установите правильную последовательность этапов процесса управления проектом по капитальному ремонту многоквартирного дома:

А) разработка сметной документации и согласование ее с собственниками

Б) проведение общего собрания собственников и принятие решения о проведении капитального ремонта

В) выбор подрядной организации

Г) исполнение работ по капитальному ремонту
Д) приемка выполненных работ и подписание акта приемки
Правильный ответ: Б, А, В, Г, Д
Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Установите правильную последовательность действий при управлении коммуникациями в проекте строительства торгового центра.
А) распространение информации среди заинтересованных сторон
Б) планирование коммуникаций
В) сбор информации о потребностях заинтересованных сторон
Г) определение каналов коммуникации
Д) мониторинг эффективности коммуникаций
Правильный ответ: В, Б, Г, А, Д
Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа

Задания открытого типа на дополнение

Напишите пропущенное слово (словосочетание).

1. Управляющая организация обязана предоставлять собственникам отчет об исполнении договора управления не реже чем _____ раз в год.

Правильный ответ: один
Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Управление многоквартирным домом осуществляется на основании _____ с управляющей организацией.

Правильный ответ: договора
Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит обязательному _____.

Правильный ответ: лицензированию
Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. _____ проекта определяет основные цели, задачи и критерии успеха проекта.

Правильный ответ: устав
Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Формальное завершение проекта, включающее в себя подтверждение достижения целей и подготовку отчетности, называется _____ проекта.

Правильный ответ: закрытием
Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа с кратким свободным ответом

Напишите пропущенное слово (словосочетание)

1. Какой кодекс регулирует отношения собственности на недвижимость в РФ?
Правильный ответ: Гражданский кодекс РФ / Гражданский кодекс Российской Федерации

Компетенции (индикаторы): ПК-2

2. Кто является выгодоприобретателем по договору доверительного управления?

Правильный ответ: Собственник имущества

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Какой документ необходимо иметь для управления многоквартирным домом? Правильный ответ: Лицензию на управление многоквартирным домом

Компетенции (индикаторы): ПК-7

4. Что такое мониторинг проекта?

Правильный ответ: Отслеживание хода выполнения работ

Компетенции (индикаторы): ПК-9

5. Что такое фаза инициации проекта?

Правильный ответ: Определение необходимости проекта

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Задания открытого типа с развернутым ответом

1. Опишите основные этапы процесса купли-продажи недвижимости, в котором управляющий действует от имени собственника по доверенности.

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Основные этапы процесса купли-продажи недвижимости, в котором управляющий действует от имени собственника по доверенности, следующие:

1. Подготовка к сделке: оценка рыночной стоимости объекта; сбор необходимых документов (правоустанавливающие документы, технический паспорт, кадастровый паспорт, выписка из ЕГРН, доверенность на имя управляющего); проверка юридической чистоты объекта.

2. Поиск покупателя и проведение переговоров: размещение объявлений о продаже; организация показов объекта; согласование условий сделки с покупателем.

3. Заключение предварительного договора купли-продажи (при необходимости): определение существенных условий договора (предмет,

цена, срок заключения основного договора); внесение задатка (при необходимости).

4. Заключение основного договора купли-продажи: согласование текста договора с юристом; подписание договора сторонами; нотариальное удостоверение договора (в случаях, предусмотренных законом).

5. Государственная регистрация перехода права собственности: подача документов в Росреестр; получение выписки из ЕГРН, подтверждающей переход права собственности к покупателю.

6. Расчеты между сторонами: передача денежных средств покупателем продавцу; подписание акта приема-передачи объекта.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «подготовка к сделке», «поиск покупателя и проведение переговоров», «заключение основного договора купли-продажи», «государственная регистрация перехода права собственности», «расчеты между сторонами».

Компетенции (индикаторы): ПК-7

2. Какие действия необходимо предпринять управляющему для защиты прав собственника недвижимости в случае незаконного занятия земельного участка третьими лицами?

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Управляющему для защиты прав собственника недвижимости в случае незаконного занятия земельного участка третьими лицами, необходимо предпринять следующие действия:

1. Фиксация факта незаконного занятия: составление акта о незаконном занятии земельного участка с указанием даты, времени, места и характера нарушения.

2. Направление нарушителю письменного требования об освобождении земельного участка: в требовании необходимо указать на незаконность занятия земельного участка и требование об освобождении участка в определенный срок.

3. Обращение в правоохранительные органы (полицию) с заявлением о незаконном занятии земельного участка.

4. Обращение в органы местного самоуправления: с заявлением о нарушении земельного законодательства.

5. Обращение в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск): в иске необходимо указать на право собственности на земельный участок и требование об его возврате.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «фиксация незаконного изъятия», «направление нарушителю письменного требования об освобождении земельного участка», «обращение в правоохранительные органы», «обращение в органы местного самоуправления», «обращение в суд».

Компетенции (индикаторы): ПК-7

3. Какие финансовые показатели следует учитывать при принятии решения об инвестировании в проект по модернизации системы освещения в офисном здании?

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Финансовые показатели, которые следует учитывать:

1. Затраты на реализацию проекта: стоимость оборудования, монтажных работ, проектирования.
2. Экономия на электроэнергии: разница между затратами на электроэнергию до и после модернизации.
3. Срок службы нового оборудования: период времени, в течение которого оборудование будет работать без необходимости замены.
4. Ставка дисконтирования: процентная ставка, используемая для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости.
5. Срок окупаемости проекта: время, необходимое для возврата инвестиций.
6. Чистая приведенная стоимость (NPV): разница между приведенными доходами и расходами проекта.
7. Внутренняя норма доходности (IRR): ставка дисконтирования, при которой NPV равна нулю.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «затраты на реализацию проекта», «экономия на электроэнергии», «срок службы нового оборудования», «ставка дисконтирования», «чистая приведенная стоимость (NPV)», «внутренняя норма доходности (IRR)»

Компетенции (индикаторы): ПК-9

4. Как использовать программное обеспечение для управления проектами в проектах управления недвижимостью?

Время выполнения — 15 мин.

Ожидаемый ответ: Примеры использования различных функций:

1. Планирование: создание диаграммы Ганта, определение задач, зависимостей и сроков, назначение ресурсов.
2. Контроль: отслеживание хода выполнения задач, выявление отклонений от графика, контроль бюджета.
3. Отчетность: создание отчетов о ходе выполнения проекта, анализ данных, формирование графиков и диаграмм.
4. Коммуникации: обмен информацией между участниками проекта, уведомления о новых задачах и изменениях.
5. Управление ресурсами: распределение ресурсов между задачами, контроль за использованием ресурсов.

Критерии оценивания: наличие в ответе не менее трех компонентов среди перечисленных вариантов: «планирование», «контроль», «отчетность», «коммуникации», «управление ресурсами».

Компетенции (индикаторы): ПК-9

Экспертное заключение

Представленный фонд оценочных средств (далее – ФОС) по дисциплине «Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование» соответствует требованиям ФГОС ВО.

Предлагаемые формы и средства текущего и промежуточного контроля адекватны целям и задачам реализации основной образовательной программы по направлению подготовки 08.03.01 Строительство.

Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения представлены в полном объеме.

Виды оценочных средств, включенные в представленный фонд, отвечают основным принципам формирования ФОС.

Разработанный и представленный для экспертизы фонд оценочных средств рекомендуется к использованию в процессе подготовки бакалавров, по указанному направлению.

Председатель учебно-методической
комиссии института строительства,
архитектуры и жилищно-
коммунального хозяйства



Ремень В.И.

Лист изменений и дополнений

№ п/п	Виды дополнений и изменений	Дата и номер протокола заседания кафедры (кафедр), на котором были рассмотрены и одобренны изменения и дополнения	Подпись (с расшифровкой) заведующего кафедрой (заведующих кафедрами)