

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «ВГТУ», ВГТУ)**

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
А.И. Колосов
2024 г.



Система менеджмента качества

ПРОГРАММА

**ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ НА БАЗЕ СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ ПРИЕМЕ НА ОБУЧЕНИЕ ПО ПРОГРАММАМ БАКАЛАВРИАТА И
СПЕЦИАЛИТЕТА**

«ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

Воронеж 2024

Программа составлена на основе ФГОС СПО по направлению 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

I. Перечень элементов содержания, проверяемых на вступительном испытании

Раздел 1. «Государственная система учета недвижимого имущества»

1.1. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

1.2. Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

1.3. Состав и требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

1.4. Понятие межевого плана. Состав межевого плана. Порядок оформления межевого плана.

1.5. Понятие технического плана. Состав технического плана. Порядок оформления технического плана.

Раздел 2. «Содержание и состав единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)»

2.1. Понятие единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

2.2. Состав сведений единого государственного реестра недвижимости.

2.3. Геодезическая и картографическая основа ЕГРН.

2.3. Объекты капитального строительства и их включение в единый государственный реестр недвижимости.

2.4. Объекты землеустройства и их включение в единый государственный реестр недвижимости.

Раздел 3. «Сведения государственного земельного кадастра»

3.1. Кадастровое деление территории.

3.2. Понятие и порядок присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости.

3.3. Содержание и ведение дежурной кадастровой карты.

Раздел 4. «Нормативно-правовая основа ведения кадастровой деятельности»

4.1. Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 2015г.

4.2. Федеральный закон № 221 «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007.

4.3. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".

4.4. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Раздел 5. «Инвентаризация и технический учет объектов недвижимости»

5.1. Понятие, цели и задачи технического учета и инвентаризации.

5.2. Объекты технической инвентаризации.

5.3. Виды технической инвентаризации.

5.4. Сведения об объектах недвижимости, предоставляемые организациями технической инвентаризации.

5.5. Организация и проведение работ при технической инвентаризации.

Раздел 6. «Оценка объектов недвижимости»

6.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.

6.2. Понятие объекта недвижимости. Виды стоимости недвижимости

6.3. Основные подходы в оценке рыночной стоимости недвижимости (Доходный, затратный и сравнительный).

6.4. Понятие и порядок определения кадастровой стоимости недвижимости.

II. Требования к уровню подготовки поступающего

Поступающий должен:

знать:

- основные понятия, задачи, принципы ведения ЕГРН;
- методы, приемы и порядок ведения ЕГРН;
- состав сведений единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- основания осуществления кадастрового учета, особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости;
- методы получения, обработки и использования кадастровой информации;
- технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра;
- современное российское законодательство и конкретные нормативно-правовые акты, касающиеся земельно-имущественных отношений;
- нормы и правила, регулирующие современные общественные отношения;
- принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью, кадастровыми и землеустроительными работами;
- основы технической инвентаризации, понятие кадастровой деятельности;
- требования, предъявляемые к кадастровому инженеру, ответственность кадастрового инженера.

уметь:

- формировать сведения об объекте недвижимости в единый государственный реестр недвижимости;
- осуществлять кадастровую деятельность;
- осуществлять обследование объекта и составление технического плана здания, сооружения, выполнять кадастровую работу по подготовке документов для осуществления кадастрового учета;
- составлять межевой план с графической и текстовой частями, организовывать согласование местоположения границ земельных участков и оформлять это актом;

- проводить обследование объекта и составлять технический план здания, сооружения;
- владеть правовыми основами кадастровых отношений;
- уметь использовать кадастровую информацию для решения вопросов управления и рационального использования земельных ресурсов;
- владеть специальной терминологией, понятиями и определениями в области кадастра недвижимости.

III. Критерии оценивания работ поступающих

Вступительное испытание проходит в виде тестирования. Результаты оцениваются по 100-бальной шкале.

Каждый билет содержит 14 заданий. Вопросы делятся по категориям сложности: 10 вопросов категории А (оцениваются по 5 баллов каждый), 3 вопроса категории В (оцениваются по 10 баллов каждый) и 1 задача категории С (расчетная задача – оценивается в 20 баллов). Суммарная оценка не превышает 100 баллов.

Продолжительность вступительного испытания – 60 минут.

IV. Примеры тестовых заданий

Задания категории А

1. Что присваивается объекту недвижимости органом кадастрового учета?

- а) региональный номер
- б) кадастровый номер**
- в) учетный номер
- г) номер объекта

2. Земельные участки образуются:

а) при разделе, объединении и выделе или расформировании земельных участков;

б) при разделе, объединении, перераспределении или выделе из земельных участков;

в) при разделе, слиянии, пересечении перераспределении или выделе из земельных участков;

г) ни один из перечисленных вариантов не является верным.

3. Что является объектом капитального строительства?

а) строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки

б) здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка

в) только здание, строение, сооружение

г) ни один из перечисленных вариантов не является верным.

Задания категории В

1. Какой вид контроля (надзора) не осуществляется Росреестром?

а) **государственный земельный надзор за соблюдением требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой эрозии;**

б) государственный земельный надзор за соблюдением требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению;

в) государственный надзор в области геодезии и картографии;

г) надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков и арбитражных управляющих.

2. _____ представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

а) кадастровая выписка

б) кадастровый паспорт

в) кадастровый план территории

г) кадастровые дела

Задания категории С

1. Задача:

Определить рыночную стоимость здания за год. Общая площадь которого составляет 1250 кв. м., из них 185 кв. м. занято собственником и не сдается в аренду. Рыночная арендная ставка на аналогичные помещения составляет 950 д.е. за 1 кв. м. в месяц. Операционные расходы составляют 37% от потенциального валового дохода. Ставка капитализации равна 13%.

Решение:

$$\text{ПВД} = 1250 * 950 * 12 = 14\,250\,000 \text{ д.е.}$$

$$\text{ДВД} = 14\,250\,000 - (185 * 950 * 12) = 12\,141\,000 \text{ д.е.}$$

$$\text{ЧОД} = 12\,141\,000 - 8\,977\,500 = 3\,163\,500 \text{ д.е.}$$

$$C = \frac{3\,163\,500}{13\%} = \mathbf{24\,334\,615,4 \text{ д.е.}}$$

V. Рекомендуемая литература

1. **ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ** : учеб. пособие для студ. и магистрантов направл. подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры» / Г.А. Калабухов, В.Н. Баринов, Н.И. Трухина, А.А. Харитонов ; Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2014. - 171 с.

2. **Межевание объектов недвижимости: учеб. пособие** / Г.А. Калабухов [и др.]; под общ. ред. Г.А. Калабухова; Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2013. - 221 с.

3. **Государственный мониторинг земель [Текст]** : учебное пособие / Калабухов Геннадий Алексеевич [и др.] ; ФГБОУ ВО "Воронеж. гос. техн. ун-т". - Воронеж : Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2019. - 181 с. : табл. - Библиогр.: с. 161-172 (123 назв.). - ISBN 978-5-4446-1237-8.

4. **Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст]** : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Трухина Наталья Игоревна, Баринов Валерий Николаевич, Чернышихина Ирина Ивановна ; Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с.

5. **Техническая инвентаризация объектов недвижимости. Учебное пособие для студентов по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» для подготовки бакалавров всех форм обучения** / А.М. Поликарпов, В.Е. Божбов, О.М. Матэр - СПб.: СПбГЛТУ, 2020, 94 стр.

6. **Круглякова, Виктория Марковна. Оценка объектов недвижимости [Текст]** : практикум для бакалавров и магистров / Круглякова, Виктория Марковна, Мищенко, Валерий Яковлевич, Борисов, Алексей Николаевич. - Москва : АСВ,

ПРОГРАММА
ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ НА БАЗЕ СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ
ПРИЕМЕ НА ОБУЧЕНИЕ ПО ПРОГРАММАМ БАКАЛАВРИАТА И ПРОГРАММАМ СПЕЦИАЛИТЕТА
«Основы кадастровой деятельности»

2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9 : 344-00.

7. Ивлиева Н.Н. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Ивлиева Н.Н., Ванданимаева О.М., Дронов П.В.— Электрон.текстовые данные.— М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.— 736 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17038>.— ЭБС «IPRbooks».