

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 ПРИ ПРИЕМЕ
НА ОБУЧЕНИЕ ПО ПРОГРАММАМ МАГИСТРАТУРЫ**

«Городской кадастр»

Направление подготовки: **21.04.02 Землеустройство и кадастры**

Форма обучения: **заочная**

Воронеж 2024



Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» по дисциплинам, являющимся базовыми для обучения в магистратуре по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

I. Перечень элементов содержания, проверяемых на вступительном испытании

Раздел 1. Кадастр недвижимости [2, 3, 4, 6, 7, 12, 15, 19]

1. Правовые основы регулирования кадастровых отношений.
2. Программные средства автоматизированных технологий государственного кадастра недвижимости.
3. Недвижимое имущество. Инвентаризация городских земель.
4. Правила кадастрового деления территории. Структура и принципы построения кадастровых номеров площадных и линейных объектов.
5. Государственный кадастровый учёт недвижимости в РФ. Объекты кадастрового учёта недвижимости и их формирование (образование).
6. Кадастровый инженер: понятие, требования к кандидатам,
7. Организация кадастровой деятельности.
8. Основные документы кадастрового учёта и документооборот при его осуществлении.
9. Технологическая схема процедуры учёта. Особенности осуществления кадастрового учёта отдельных видов объектов недвижимости и учёта частей недвижимости. Приостановление и отказ в осуществлении кадастрового учёта.
10. Технические и кадастровые ошибки и методы их устранения.
11. Состав кадастровых работ на территории города.
12. Земельный участок города как элементарный объект кадастра и мониторинга.
13. Состав сведений об объекте недвижимости. Государственный технический учёт объектов градостроительной деятельности (объектов капитального строительства).
14. Кадастровый паспорт земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения.
15. Кадастровые планово-картографические документы, их виды, классификация и требования к ним.
16. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
17. Причины и процедура приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и отказа в нем.
18. Упрощенная регистрация прав на некоторые объекты недвижимого имущества: объекты, причины и дата введения, механизм.
19. Технологическая схема регистрационных процедур.



Раздел 2. Геодезическое обеспечение землеустройства, кадастра и мониторинга земель [13, 17, 18, 14]

1. Геодезические работы в кадастре, землеустройстве и мониторинге земель, их виды и назначение.
2. Исходная геодезическая основа.
3. Координатное обеспечение кадастра, землеустройства и мониторинга земель.
4. Государственные и местные системы координат.
5. Государственные геодезические сети, геодезические сети городов, особенности их построения и использования при ведении кадастра. Способы определения координат пунктов ОМС.
6. Геодезическое обеспечение межевания земельных участков. Методы выноса в натуру проектных элементов границ земельных участков. Требования к точности определения границ земельных участков на землях различных категорий. Методы геодезической привязки межевых знаков.
7. Применение спутниковых методов определения положения межевых знаков и пунктов опорной межевой сети. Спутниковая система межевания земель.
8. Топогеодезические и фотограмметрические технологии создания цифровых кадастровых карт (планов).

Раздел 3. Землеустройство и государственный земельный контроль [5, 7, 10, 11, 14, 19]

1. Нормативно-правовое обеспечение проведения землеустройства и государственного земельного контроля.
2. Полномочия РФ в области регулирования землеустройства.
3. Порядок экспертизы землеустроительной документации.
4. Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации.
5. Порядок установления на местности границ объектов землеустройства.
6. Нормативно-правовое регулирование изъятия земель в РФ.
7. Виды ответственности за нарушения земельного законодательства. Разрешение споров при проведении землеустройства. Государственный земельный контроль: цель, задачи и основные функции уполномоченных органов.

Раздел 4. Оценка недвижимости [8, 9, 16]

1. Земельные платежи. Порядок уплаты земельного налога в РФ.
2. Принципы оценки недвижимости. Понятие стоимости, затрат, цены.
3. Сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке недвижимости.



4. Нормативно-правовое обеспечение государственной кадастровой оценки земель в РФ. Цели, задачи и правила. Методическое обеспечение.
5. Структура рынка недвижимости.
6. Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки.
7. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости.

Раздел 5. Основы градостроительства и управления недвижимостью [9, 20, 21]

1. Градостроительная деятельность, территориальное планирование, устойчивое развитие территорий.
2. Законодательство о градостроительной деятельности: состав, основные принципы.
3. Содержание генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов. Виды территориальных зон. Планировочная структура поселений, ее типы, принципы формирования. Принципы застройки микрорайонов. Основные системы застройки микрорайонов. Жилые районы: основные элементы, принципы проектирования, планировка.
4. Основные виды градостроительной документации, используемой при ведении кадастра на застроенных территориях.
5. Градостроительные требования к землепользованию. Проекты межевания территорий. Градостроительные планы земельных участков. Выдача разрешений на строительство.
6. Роль земельных ресурсов в формировании городского бюджета.
7. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
8. Основы технической эксплуатации зданий и сооружений. Техническое состояние и физический износ зданий и сооружений.
9. Понятие – реконструкции жилых зданий. Классификация строительных конструкций.
10. Способы размещения инженерных сетей на городских улицах.
11. Понятие и виды территориальных зон. Порядок государственного кадастрового учета земель с обременениями.
12. Вертикальная планировка. Рекультивация городских земель.
13. Градостроительные требования к размещению промышленности. Экологическая защита среды.
14. Генеральный план (проект планировки) городского и сельского поселения. Цели и задачи его разработки, состав текстовых и графических материалов, исходные материалы для проектирования; технико – экономическое обоснование.

Раздел 6. Управление земельными ресурсами [8, 9, 20]



1. Управление земельными ресурсами: объект, субъект, предмет, место управления земельными ресурсами в системе менеджмента. Основные методы управления земельными ресурсами, их краткая характеристика.
2. Участники земельных отношений в РФ, механизм их взаимодействия.
3. Органы управления земельными ресурсами и земельными отношениями в Российской Федерации, их функции.
4. Административная реформа в сфере управления земельными ресурсами и земельными отношениями, ее влияние на эффективность управления.
5. Виды управления земельными ресурсами и земельными отношениями: государственное, региональное, муниципальное, общественное, их характеристика.
6. Понятие земельного участка в городе, его характерные особенности. Основные признаки городского поселения. Основные методы управления земельными ресурсами городов.
7. Состав и структура городского хозяйства; их основные характеристики и задачи; принципы управления и финансирования.
8. Маркетинговые стратегии городов и планирование городского развития.
9. Содержание категорий «муниципальное управление», «муниципальный менеджмент». Методы муниципального менеджмента.

Раздел 7. Земельное право [1, 2, 3, 4, 5, 10]

1. Государственное управление земельным фондом.
2. Государственный контроль за использованием и охраной земель.
3. Разрешение земельных споров.
4. Ответственность за нарушение земельного законодательства.
5. Правовой режим земель по категориям земельного фонда.
6. Гражданско-правовые сделки с землей.
7. Нормативно-правовое регулирование платного порядка землепользования.

II. Требования к уровню подготовки поступающего

Поступающий должен

знать:

-основные принципы, методы и технологии землеустроительного проектирования; методику разработки отдельных разделов (частей) проекта (схемы) землеустройства;



-понятие, предмет и систему земельного права, особенности метода правового регулирования земельных отношений;

-принципы управления земельными ресурсами, недвижимостью;

-теоретические и практические основы градостроительного планирования развития территорий городских и сельских поселений, межселенных территорий; закономерности формирования и размещения материальных элементов на территории поселения; специфику градостроительной терминологии;

-принципы формирования баз данных и ведения кадастра недвижимости;

-классификацию объектов недвижимости; части и элементы объектов недвижимости; предъявляемые требования к объектам недвижимости;

-методы проведения оценки объектов недвижимости; специфику оценки отдельных объектов недвижимости, в том числе земли;

-методы проведения геодезических измерений, оценку их точности; методы и средства составления топографических карт и планов, использование карт и планов и другой геодезической информацией при решении инженерных задач в землеустройстве.

уметь:

-определять связь земельного права со всеми отраслями права и законодательства; анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними правовые отношения;

-осуществлять организацию и планирование работ по созданию и ведению кадастра недвижимости, самостоятельно управлять ходом процесса кадастровых работ;

-разрабатывать технико-экономическое обоснование вариантов решений по планированию использования земель;

-грамотно прогнозировать изменения в сфере недвижимости в условиях рыночной экономики; ориентироваться в современном рынке недвижимости;

-использовать современную компьютерную технику и информационные технологии при создании кадастровых карт, проведении кадастровой оценки земель, при ведении государственного кадастрового учета земель; систематизировать и правильно



оценивать выходные и входные потоки информации, уметь их правильно организовывать и представлять в цифровом и электронном виде средствами ГИС;

-выполнять топографо-геодезические работы и обеспечивать необходимую точность геодезических измерений, анализировать полевую топографо-геодезическую информацию; использовать пакеты прикладных программ; базы данных для накопления и переработки геопространственной информации, проводить необходимые расчеты на ЭВМ;

-планировать и прогнозировать состояние, использование земельных ресурсов субъектов РФ;

-выбирать необходимые методы исследования, модифицировать существующие и разрабатывать новые методы и методики в каждом конкретном случае; творчески подходить к принятию проектных землеустроительных решений, уметь решать нестандартные ситуационные задачи;

владеть:

-методами управления технологическим процессом на производстве; современными методами принятия управленческих решений в сфере недвижимости;

-технологией автоматизации проектных, кадастровых и других работ, связанных с государственным кадастром недвижимости, территориальным планированием, землеустройством, межеванием земель;

-навыками в разработке проектной градостроительной документации, различного территориального уровня: от территории поселения и межселенных пространств, до конкретного участка земли;

-специальной терминологией по экономике недвижимости; подходами и методами стоимостной оценки объектов недвижимости;

-методами проведения топографо-геодезических работ и навыками использования современных приборов, оборудования и технологий; методикой оформления планов с использованием современных компьютерных технологий; навыками определения площадей участков местности, и площадей контуров земельных участков;



-навыками определения основных показателей состояния земель и объектов недвижимости;

-технологиями в области геодезии на уровне самостоятельного решения практических вопросов специальности, творческого применения этих знаний при решении конкретных задач;

-навыками сбора, анализа и обобщения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости.

III. Критерии оценивания работ поступающих

Вступительное испытание в магистратуру проходит в виде письменного тестирования. Результаты тестирования оцениваются по 100-балльной шкале.

Каждый билет содержит 15 тестовых вопросов. Вопросы делятся по категориям сложности: 10 вопросов категории А (оцениваются по 5 баллов каждый) и 5 вопросов категории В (оцениваются по 10 баллов каждый). Суммарная оценка не превышает 100 баллов.

Продолжительность вступительного испытания – 2 академических часа (90 минут).

IV. Примерный вариант задания

Задания категории А

1. Объектами кадастрового учета являются:

- а. земельные участки;
- б. границы муниципальных образований;
- в. границы полей и севооборотов;
- г. категории земель

2. Выберите категории земель:

- а. земли муниципальных образований;
- б. земли запаса;
- в. земли акватории внутреннего моря;
- г. земли несельскохозяйственного назначения

...

Задания категории В

1. Задачами создания ЕГРН служат:

- а. обеспечение гарантий прав собственников;
- б. организация и участие в проведении государственного мониторинга земель;
- в. обеспечение экологической безопасности;



г. обеспечение рационального использования и охрана земель

2. Сделки это:

- а. действия граждан и юридических лиц по учету объектов недвижимости;
- б. действия граждан и юридических лиц, направленные на установление границ объектов недвижимости;
- в. действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей;
- г. действия граждан и юридических лиц по регистрации прав на объекты недвижимости

V. Рекомендуемая литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 - ФЗ "О государственной регистрации недвижимости " : <http://www.consultant.ru/>

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I и II. : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

4. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

5. О землеустройстве : федеральный закон от 18.06.2001 № 78 – ФЗ (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года) : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/

6. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83009/

7. Об утверждении плана мероприятий ("дорожной карты") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями на 11 февраля 2017 года): распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_139382/

8. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика : 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.

9. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под



общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смолин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00.

10. Липски, Станислав Анджеевич. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров [Электронный ресурс] : электронный учебник / Липски Станислав Анджеевич ; Гос. ун-т по землеустройству. - Москва : [б. и.], 2014.

11. Волков, С. Н. Землеустройство [Текст] : учебник : допущено УМО / ФГБОУВПО "Гос. ун-т по землеустройству". - Москва : [б. и.], 2013 (: ООО "Альтаир", 2013). - 992 с. - (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). - Библиогр.: с. 990-992 (38 назв.).

12. Варламов, Анатолий Александрович. Основы кадастра недвижимости: учебник : допущено УМО. - 2-е изд., стер. - Москва : Академия, 2014. - 219, [1] с. : ил. - (Высшее образование. Бакалавриат). - Библиогр.: с. 218

13. Акиншин С.И. Геодезия: курс лекций / Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2012. – 304с.

14. Калабухов Г.А., Баринов В.Н., Трухина Н.И. Межевание объектов недвижимости: учеб. пособие. - Воронежский ГАСУ.-Воронеж 2013г.-220с.

15. Основы кадастра недвижимости: учебник для студ. учреждений высш. проф. образования/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко.–М.: Издательский центр «Академия», 2013.–224 с.

16. Экономика недвижимости : учебное пособие / под ред. А. Н. Асаула. - М. ; СПб. : АСВ, 2000. - 184 с. - Библиогр. в конце глав. - ISBN 5-93093-086-4

17. Поклад, Геннадий Гаврилович. Геодезия: учеб. пособие : рек. УМО. - М. : Академический проект : Парадигма, 2011;

18. Картография : учеб. пособие для вузов / Макаренко С.А., Нетребина Ю.С., Самбулов Н.И. - Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий ВГАСУ, 2014). 76с.

19. Сулин, Михаил Александрович. Современное содержание земельного кадастра [Текст] : учеб. пособие : рек. УМО / под ред. М. А. Сулина. - СПб. : Проспект науки, 2011-2010

20. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смолин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с.

21. Градостроительство и планировка населенных мест [Текст] : учебник : допущено Министерством сельского хозяйства РФ / Ассоц. "Агрообразование" ; [авт.: А. В. Севостьянов, Н. Г. Конокотин, Л. А. Кранц и др.] ; под ред. А. В. Севостьянова и Н. Г. Конокотина. - Москва : КолосС, 2012.