Федеральное государственное образовательное бюджетное

учреждение высшего образования

**«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»**

**Уфимский филиал Финуниверситета**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

по дисциплине

«**ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ**»

Разработчик кафедра «Философия, история и право»

*наименование кафедры*

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция

*код и наименование*

Образовательная программа "Юриспруденция" (Экономическое право)

*профиль*

|  |  |
| --- | --- |
| Р А С С М О Т Р Е Н  На заседании кафедры  «Философия, история и право»  (наименование кафедры)  Протокол №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  от **«\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 2021 г.  Зав. Кафедрой  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Галлямов Р.Р../  *Подпись Ф.И.О.* | Разработан основе  ОС ФГОБУ ВО Финуниверситета по направлению 40.03.01 Юриспруденция (уровень бакалавриата) № 1313/о от 03.06.2021 г.  *Указать на основе какого стандарта разработан ФОС* |

**1.Цель, задачи и результаты изучения дисциплины**

**Цель дисциплины «Девелопмент недвижимости»**

- формирование у будущих юристов знаний по правовому сопровождению предпринимательской деятельности по девелопменту недвижимости.

**Задачи дисциплины:**

- формирование представления об особенностях правового регулирования функционирования рынка недвижимости;

- освоение форм и методов правового обеспечения девелоперской деятельности и правовых рисках при его осуществлении;

- формирование знаний и умений использования правовых знаний для практической работы в сфере девелопмента недвижимости.

Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы с указанием индикаторов их достижения, соотнесенных с планируемыми результатами обучения по дисциплине

В процессе изучения дисциплины «Девелопмент недвижимости» недвижимости» студент овладевает следующими компетенциями:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код компетенции** | **Наименование компетенции** | **Индикаторы достижения компетенции** | **Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции** |
| ПКП-1 | Способность использовать фундаментальные знания в области частного права и публичного права в современных условиях и оказывать помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота | 1. Демонстрирует знания нормативных правовых актов, а также прогнозирует результат экономической деятельности для решения практических задач. | **Знать*:*** нормы российского законодательства договорных отношениях и правовом регулирование недвижимости.  **Уметь*:*** грамотно применять законодательство о сделках с недвижимостью в правовой деятельности. |
| 1. Использует фундаментальные знания в области частного и публичного права в современных условиях. | **Знать**: современную правоприменительную практику в области частного и публичного права.  **Уметь**: использовать знания в повседневной профессиональной работе |
| 1. Оказывает помощь в реализации правовых норм субъектами гражданского оборота. | **Знать:** особенности подготовки правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью.  **Уметь:** составлять проекты правовых документов, используемых в сделках с недвижимостью. |
| ПКП-2 | Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявлять правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению | 1. Действует с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера. | **Знать**: риски правового характера, возникающие при экономических кризисах.  **Уметь:** своевременно выявлять правовые риски в сделках с недвижимостью, вызванные кризисными явлениями в экономике и предлагать пути их разрешения |
| 1. Выявляет правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности. | **Знать**: основания квалификации правонарушений в сфере рынка недвижимости  **Уметь**: выявлять признаки правонарушений в сделках с недвижимостью и предпринимать меры по привлечению виновных к различным видам юридической ответственности |
| 1. Дает юридически обоснованные предложения по преодолению и устранению правонарушений при осуществлении предпринимательской деятельности. | **Знать**: нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости  **Уметь**: применять нормы гражданского законодательства о вещных и обязательственных правах, нормы законодательства о недвижимости при разрешении споров в процессе девелопмента недвижимости |

**4. Оценочные средства для оценки форсированности компетенций (контроль остаточных знаний)**

1. (ПКП-1) Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости, называется:

1. арендой;
2. девелопментом;
3. редевелопментом;
4. нет правильного ответа.

2. (ПКП-1) Инициацию и организацию наилучшего из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализацию созданного объекта, выполняет:

1. девелопер;
2. застройщик;
3. строительная организация;
4. заказчик.

3. (ПКП-1) Понятие «застройщик»:

1. шире понятия «девелопер»;
2. эквивалентно понятию «девелопер»;
3. эквивалентно понятию «девелопер» в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, зданий, сооружений;
4. используется в связи с предпринимательской деятельностью, связанной с приобретением земли и улучшением ее качеств.

4. (ПКП-1) К функциям инвестора относятся:

1. определение оптимального местонахождения объекта;
2. разработка стратегии выполнения проекта;
3. разработка схемы финансирования проекта;
4. управление проектированием.

5. (ПКП-2) Приобретение земельного участка или прав на него является функцией:

1. застройщика;
2. инвестора;
3. руководителя проекта;
4. застройщика и инвестора.

6. (ПКП-1) К основным источникам финансирования, используемым для развития объектов недвижимости, относятся:

1. первоначальный рисковый капитал;
2. средства федерального бюджета;
3. облигации;
4. средства регионального бюджета.

7. (ПКП-1) Редевелопмент – это  предпринимательская деятельность, связанная:

1. с превращением объекта недвижимости в новый объект с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает;
2. с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости;
3. со строительством или реконструкцией объекта, определением схемы его финансирования и координацией работ по его реализации;
4. с арендой объектов недвижимости.

8. (ПКП-1) В отечественной практике редевелопмент называется:

1. градостроительством;
2. развитием территорий;
3. первичной застройкой;
4. контролем развития.

9. (ПКП-1) Выполнение комплекса мероприятий по оборудованию места возведения объекта или комплекса объектов с целью создания необходимых условий для выполнения строительно-монтажных работ – это:

1. подготовка территории;
2. земляные работы;
3. работы первой стадии;
4. работы подземного цикла.

10. (ПКП-2) К обязанностям девелопера можно отнести:

1. земляные работы;
2. рекламу;
3. выбор и определение концептуальной коммерческой идеи проекта;
4. все перечисленное.

11. (ПКП-1)Российский рынок девелопмента сформировался:

1. за последние 10…12 лет;
2. в 1970-х гг.;
3. за последние три года;
4. в начале XXI в.

12. (ПКП-2) Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них :

1. риелторская деятельность;
2. редевелопмент;
3. девелопмент;
4. развитие территории.
5. (ПКП-2)Какие из перечисленных объектов не относятся к объектам недвижимости:
6. земельные участки;
7. имущественные комплексы;
8. здания;
9. металлические гаражи;
10. (ПКП-2)Какие из названных признаков не характеризуют объекты недвижимости:
11. связь с землей;
12. длительность хозяйственного кругооборота;
13. способность к перемещению;
14. местоположение.
15. (ПКП-2)Укажите какая из предложенных особенностей инвестиций не относится к инвестициям в недвижимости:
16. потребность в сравнительно большом размере начального капитала;
17. долгосрочность вложений и длительный период оборота капитала;
18. высокая ликвидность;
19. потребность в профессиональном управлении и значительных затратах по ее обслуживанию;
20. (ПКП-2)Из названных способов, при использовании земель сельскохозяйственного назначения, какие не являются характерными:
21. сельскохозяйственное производство;
22. личного подсобного хозяйства;
23. коллективного садоводства, животноводства и огородничества;
24. для строительства объектов промышленности;
25. (ПКП-2) Назовите факторы сдерживающие объем индивидуального жилищного строительства:
26. низкие доходы населения;
27. отсутствие системы ипотечного кредитования;
28. отсутствие проектно - сметной документации.
29. недостаточность строительных материалов
30. (ПКП-2) Из перечисленных сегментов рынков недвижимости самым многочисленным является:
31. рынок офисных помещений;
32. рынок помещений для торговли;
33. рынок жилья;
34. рынок земельных участков.

19. (ПКП-2) Основными методами финансирования строительства недвижимости в РФ являются:

1. долевое участие в строительстве;
2. выпуск ценных бумаг (облигации), жилищные займы;
3. ипотека
4. листинг.
5. (ПКП-2) Являются ли функциями жилищного рынка ниже перечисленные действия:
6. строительство бесплатного жилья;
7. эксплуатация жилого фонда;
8. приватизация жилья;
9. улучшение жилищных условий граждан.

21. (ПКП-2)Внесение дополнительных сведений в ЕГРН, которые не влекут за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости:

1. происходит в уведомительном порядке;
2. возможно по заявлению исключительно межведомственной комиссии;
3. происходит исключительно по указанию ФНС;
4. указанные сведения не подлежат внесению в ЕГРН.

22. (ПКП-2)Государственная регистрация прав производится в течение следующего срока с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов:

1. девять рабочих дней;
2. пять рабочих дней;
3. десять календарных дней;
4. семь рабочих дней.

23. (ПКП-2)Земельное законодательство состоит из:

1. Конституции РФ, федеральных законов, законов субъектов РФ, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, актов органов исполнительной власти субъектов РФ, актов органов местного самоуправления в пределах их компетенции;
2. из Конституции РФ, Земельного кодекса РФ и других федеральных законов;
3. из международных договоров РФ, Конституции РФ, федеральных и региональных законов.
4. из Конституции РФ, Земельного кодекса РФ и других федеральных законов, подзаконных актов федеральных органов власти.

24.(ПКП-2) Собственник земельного участка имеет право:

1. строить сооружения и здания согласно целевому назначению участка;
2. на доходы от продажи урожая арендатора своего земельного участка;
3. игнорировать противопожарные нормативы при строительстве жилого дома, если типовой проект дома не совпадает с ними;
4. выращивать любые виды растений по своему желанию.
5. .(ПКП-1)Каким нормативно-правовым актом жилые и нежилые помещения отнесены к недвижимым вещам : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. .(ПКП-1)Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество физических лиц осуществляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
7. .(ПКП-2)При приватизации государственного и муниципального жилья оно переходит в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственность.
8. .(ПКП-2)Жизненный цикл недвижимого объекта с начинается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:
9. .(ПКП-1)Право на земельный участок подлежит обязательной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
10. .(ПКП-2)Приватизация недвижимых объектов исторического и культурного наследия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ключ к тесту:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вопрос** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** | **22** | **23** | **24** | **25** | **26** | **27** | **28** | **29** | **30** |
| Ответ | **б** | **а** | **в** | **в** | **г** | **а** | **а** | **б** | **в** | **в** | **г** | **а** | **г** | **в** | **в** | **г** | **а** | **в** | **а** | **б** | **г** | **г** | **а** | **а** | Гражданским кодексом РФ | Росреестр | Частную | Замысла | Государственной регистрации | Разрешена |
| **Баллы** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** | **4** |

**3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний**

**и умений, характеризующих степень сформированности компетенций**

**Критерии оценки знаний при проведении устного/письменного опроса**

Оценка «**отлично**» – выставляется обучающемуся, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания вопросов дисциплины.

Оценка «**хорошо**» – выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, но допускает в ответе некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Оценка «**удовлетворительно**» – выставляется обучающемуся, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными понятиями, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Оценка «**неудовлетворительно**» – выставляется обучающемуся, который не знает большей части основного содержания вопросов тем дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий.

**Критерии оценки знаний при решении задач**

Оценка «**отлично**» – выставляется обучающемуся, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания вопросов дисциплины и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

Оценка «**хорошо**» – выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

Оценка «**удовлетворительно**» – выставляется обучающемуся, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными понятиями, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

Оценка «**неудовлетворительно**» – выставляется обучающемуся, который не знает большей части основного содержания вопросов тем дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий, не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач.

**Критерии оценки знаний при проведении тестирования**

Оценка «**отлично**» выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 85 % тестовых заданий;

Оценка «**хорошо**» выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 70 % тестовых заданий;

Оценка «**удовлетворительно**» выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем на 51 %;

Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется при условии правильного ответа студента менее чем на 50 % тестовых заданий.