Федеральное государственное образовательное бюджетное

учреждение высшего образования

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

**Уфимский филиал Финуниверситета**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**по дисциплине**

**«ИПОТЕКА И ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

для проведения процедуры контроля остаточных знаний и диагностических работ по направлению подготовки 40.03.01 ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

**Уфа 2024**

|  |  |
| --- | --- |
| Р А С С М О Т Р Е Н  На заседании кафедры  «Философия, история и право» | Разработан на основе  **40.03.01 Юриспруденция: ОС ВО ФУ**  Приказ ФУ от 03.06.2021 № 1313/о |
| Протокол №1  от «27» августа 2024 г.  Зав. кафедрой  С.В.Емельянов |  |

**1. Кодификатор фонда оценочных средств**

Наименование учебной дисциплины: «Ипотека и правовое регулирование рынка недвижимого имущества»

Планируемые результаты освоения учебной дисциплины:

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.

ПКП-2: Способность действовать с учетом кризисных ситуаций в экономике, вызываемых рисками правового и экономического характера, анализировать проблемные ситуации на рынке товаров, работ, услуг, а также выявить правонарушения при осуществлении предпринимательской деятельности и давать юридически обоснованные предложения по их преодолению и устранению.

2. **Оценочные материалы**

1. Характеристики неспециализированной недвижимости (ПКП-1)

а) открытый рынок

б) абсолютное отсутствие спроса

в) закрытый рынок

г) конкурентоспособность

2. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости (ПКП-1

1. инвестиционная
2. стоимость для целей налогообложения
3. залоговая
4. Ликвидационная

3. Документ, регулирующий понятие недвижимости (ПКП-1)

1. Гражданский кодекс
2. Налоговый кодекс
3. Гражданско-процессуальный кодекс
4. Закон об оценочной деятельности в РФ

4. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа (ПКП-1)

1. замещения
2. конкуренции
3. полезности
4. ожидания
5. вклада

5. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует (ПКП-2)

1. дате составления отчета об оценке
2. дате подписания договора на оценку
3. дате составления технического задания на оценку
4. дате последнего осмотра объекта оценки
5. дате последнего капитального ремонта объекта оценки
6. последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нем

6. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество это (ПКП-1):

А) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество;

Б) совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «государственная регистрация прав»;

В) покупка недвижимого имущества;

Г) документ, подтверждающий факт признания права на недвижимое имущество

7.Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости (ПКП-2)

1. накопленный износ объекта недвижимости
2. затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки
3. методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости

8.Определению рыночной стоимости не соответствует (ПКП-2)

1. наиболее вероятная цена сделки
2. покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
3. стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
4. стоимость, рассчитанная на конкретную дату
5. объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты

 9. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки (ПКП-1)

1. Интервью с заказчиком /собственником объекта оценки
2. Интервью с представителем технической службы объекта оценки
3. Исследования международных финансовых организаций
4. Технический паспорт

10. Недвижимое имущество (ПКП-1):

А) земельные участки

Б) недра;

В) здания, сооружения;

Г) все указанное выше

11. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ПКП-2)

* 1. Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расходы. (ПКП-1)

13. Первичные сметные документы, которые составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям – это \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сметы (ПКП-1)

14. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о зарегистрированных правах на любые объекты недвижимости, ограничения (обременения) прав, а также описание объекта может получить (ПКП-1):

А) только юридическое лицо;

Б) любое лицо;

В) только физическое лицо;

Г) только физическое лицо, предъявляющее заявление, подписанное государственными органами регистрации

15. Для получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости информации о зарегистрированных правах при обращении юридического лица необходимы (ПКП-1):

А) письменное заявление;

Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени юридического лица обращается за информацией;

В) паспорт;

Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно

16. Для получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах при обращении физического лица необходимы (ПКП-1):

А) письменное заявление;

Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени физического лица обращается за информацией;

В) письменное заявление и паспорт;

Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.

17. ЕГРН содержит информацию (ПКП-1):

А) о правообладателях;

Б) об обладателях вещных прав;

В) о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;

Г) все ответы верны.

18. Ограничение на открытость сведений о правах на объект недвижимости необходимо для защиты (ПКП-1):

А) личной тайны;

Б) коммерческой тайны;

В) коммерческой и личной тайны;

Г) все ответы верны.

19 (ПКП-2). \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

20 (ПКП-2). Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

21 (ПКП-2). \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования

22 (ПКП-2). В сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отдельные полномочия и оказание отдельных государственных услуг могут осуществляться публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454215&date=20.10.2024&demo=2) "О публично-правовой компании "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_".

23 (ПКП-2). В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы

24 (ПКП-2). Единый государственный реестр недвижимости представляет собой \_\_\_\_\_\_\_\_достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

25 (ПКП-2). Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, присваиваемый органом регистрации прав.

26 (ПКП-2). Задание на соответствие. Положения Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на:

А) да

Б) нет

1) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания,

2) участки недр,

3) земельные участки,

4) машино-места

27 (ПКП-2). Задание на соответствие. Правовую основу отношений, в сфере государственной регистрации недвижимости составляют:

А) составляют

Б) не составляют

1) Гражданский [кодекс](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692&date=20.10.2024&demo=2) Российской Федерации,

2) федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации,

3) законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации,

4) муниципальные нормативные правовые акты

28 (ПКП-2). Задание на соответствие. К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав:

А) относятся

Б) не относятся

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

3) ведение Единого государственного реестра недвижимости только физических лиц;

4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав движимого имущества

29 (ПКП-2). Задание на соответствие. К сведениям об объекте недвижимости относятся:

А) основным

Б) дополнительным

1) характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи,

2) характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений,

3) сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления,

4) сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

30 (ПКП-2). Задание на соответствие. В кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об объекте недвижимости:

А) основные

Б) дополнительные

1) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

2) описание местоположения объекта недвижимости;

3) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

4) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

**3****. Примерные критерии оценивания**

**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.

**4. Ключ (правильные ответы)**

1. Ответ: а
2. Ответ: а
3. Ответ: а
4. Ответ: г
5. Ответ: г
6. Ответ: а
7. Ответ: б
8. Ответ: в
9. Ответ: в
10. Ответ: г
11. Ответ: замещения
12. Ответ: прямые
13. Ответ: локальные
14. Ответ: б
15. Ответ: б
16. Ответ: в
17. Ответ: г
18. Ответ: г
19. Ответ: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество
20. Ответ: судебном порядке
21. Ответ: Государственный кадастровый учет недвижимого имущества
22. Ответ: Роскадастр
23. Ответ: кадастровое деление
24. Ответ: свод
25. Ответ: кадастровый номер
26. Ответ: а-1,2; б-3,4
27. Ответ: а-1,2; б-3,4
28. Ответ: а-1,2; б-3,4
29. Ответ: а-1,2; б-3,4
30. Ответ: а-1,2; б-3,4