

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебной работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный идентификатор:
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**
«Государственный университет по землеустройству»

ПРОГРАММА
вступительных испытаний по междисциплинарному экзамену по
направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры
направленность (профиль): Оценка и управление городскими
территориями

Москва 2026

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая программа разработана в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по программе магистратуры направления «Землеустройство и кадастры».

Вступительные испытания служат основанием для оценки теоретической подготовленности поступающего к обучению в магистратуре по направлению подготовки 21.04.02 – «Землеустройство и кадастры» направленность (профиль) «Оценка и управление городскими территориями».

Целью вступительных испытаний в магистратуру по направленности (профилю) «Оценка и управление городскими территориями» является выявление уровня подготовки поступающего в области, соответствующей выбранному направлению подготовки 21.04.02 – «Землеустройство и кадастры».

В основу программы вступительных испытаний положены профессиональные дисциплины, изучаемые при обучении в вузе по направлению «Землеустройство и кадастры», с акцентированием на вопросах дисциплин «Кадастр застроенных территорий», «Основы градостроительства и планировка населённых мест», «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях».

Образовательная программа направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» ориентирована на подготовку магистров как квалифицированных руководителей и специалистов для работы в государственных, региональных, муниципальных структурах различного уровня, бюджетных учреждениях. *Выпускники готовятся к проектной* (подготовка заданий на разработку документов территориального планирования и землеустройства, градостроительного зонирования, планировки территорий населенных пунктов и их структурных частей, выполнение технико-экономического, социального и экологического обоснования проектов и схем; анализ и оценка земельных участков и другой недвижимости в поселениях, подготовка методических и нормативных документов, технической документации, а также предложений и мероприятий по разработке и реализации проектов и схем) *и научно-исследовательской деятельности* (разработка рабочих планов и программ проведения научных исследований и технических разработок, подготовка заданий для исполнителей; сбор, обработка, анализ и систематизация научно-технической информации по теме исследования; выбор методик и средств решения задачи; разработка математических моделей прогнозирования, планирования и организации использования земельных ресурсов и недвижимости; разработка методик выполнения землеустроительных работ и ведения кадастров; разработка и осуществление экспериментальных и пилотных проектов, анализ результатов их внедрения, подготовка научно-технических отчетов, обзоров, публикаций по результатам выполненных исследований; мониторинговые исследования земельных и других природных ресурсов, объектов недвижимости на основе методов дистанционного зондирования и геоинформационных технологий для целей кадастров и землеустройства; защита объектов интеллектуальной собственности) *в области городского кадастра*.

Акцент программы сделан на базовую общенаучную и профессиональную подготовку, нацеленную на формирование общекультурных,

общефессиональных и профессиональных компетенций выпускников. Программа ориентирована на подготовку кадровых ресурсов, обеспечивающих организацию, ведение и совершенствование процесса развития городских территорий, системы управления землепользованием, основным направлением которой является рациональное использование территорий. Основной целью программы является подготовка новой генерации профессиональных кадров в области регулирования землепользования и застройки.

Освоение программы направлено на:

- овладение студентами концептуальных основ управления стратегическим планированием города, градостроительными проектами, принципами формирования вариантов планировки и застройки планировочных элементов города, направленными на комплексное развитие подлежащих освоению и застроенных городских территорий;

- овладение особенностями управления государственным и муниципальным недвижимым имуществом в составе земельно-имущественного комплекса и формирование у студентов управленческого мировоззрения на основе знания сложного состава земельно-имущественного комплекса города;

- получение системного представления о роли и месте принципов, подходов и методов оценки земли и недвижимости, включая кадастровую оценку, ценности городской территории и её инвестиционного потенциала;

- получение системного представления о роли и месте принципов и методов формирования кадастровой документации, порядка разработки кадастровой документации, постановки на кадастровый учёт объектов недвижимости в городе.

Форма обучения – очная и заочная. Продолжительность обучения: очная форма - 2 года, заочная форма – 2,5 года; получаемая квалификация - магистр. Зачисление осуществляется на конкурсной основе по программе вступительного испытания.

Вступительные испытания предназначены для определения теоретической и практической подготовленности поступающего в магистратуру абитуриента, и проводятся с целью определения соответствия знаний, умений и навыков требованиям обучения в магистратуре по направлению подготовки.

Вступительное испытание носит комплексный характер и ориентировано на выявление у каждого их экзаменуемых целостной системы базовых знаний и умений, позволяющих в последующем освоить программу магистерской подготовки.

На экзамене поступающий в магистратуру должен показать:

- знание градостроительного и земельного законодательств,
- знание норм и правил планировки и застройки городских и сельских поселений,
- иметь представление об информационном обеспечении градостроительной деятельности, информационно-кадастровом и правовом обеспечении операций с недвижимым имуществом и сделок с ним,
- умение выполнять кадастровые работы по государственному учёту земель, зданий и сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства,

- умение анализировать и применять кадастровую информацию для различных государственных и иных целей;
 - умение работы с кадастровой и градостроительной документацией.
- А также иметь представление:
- о применении правовых и экономических механизмов при подготовке проектов развития застроенных территорий и комплексного освоения территорий;
 - об организации кадастровой деятельности.

2 ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ ВСТУПИТЕЛЬНОГО ЭКЗАМЕНА

Средством вступительного испытания является письменный экзамен, который проводится по билетам. На составление ответа на вопросы билета отводится полтора астрономических часа.

В каждом билете содержатся три вопроса по дисциплинам «Кадастр застроенных территорий», «Основы градостроительства и планировка населённых мест», «Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях».

3 СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Программа вступительных испытаний включает следующие темы:

Кадастр застроенных территорий. Идентификаторы, используемые при ведении Единого государственного реестра недвижимости. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, его компетенции. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости. Геодезическая и картографическая основы Единого государственного реестра недвижимости. Кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости), основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. Реестр прав на недвижимость в ЕГРН, состав сведений. Реестр границ в ЕГРН, сведения о зонах и территориях. Состав сведений об административно-территориальном делении Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов в ЕГРН. Реестровые дела, кадастровые карты; содержание, порядок ведения. Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Документы, представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Требования к межевому плану. Требования к техническому плану, акту обследования. Требования к карте-плану территории. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при образовании объекта недвижимости. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Обжалование решения о приостановлении осуществления кадастрового учета. Основания признания физического лица Кадастровым инженером. Права и обязанности кадастрового инженера при

осуществлении кадастровой деятельности. Формы организации кадастровой деятельности. Основания для выполнения кадастровых работ. Порядок согласования местоположения границ земельных участков. Комплексные кадастровые работы: объекты, заказчики, исполнители, результат. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ. Определение местоположения и порядок согласования границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ.

Оценка земли и объектов недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости; базовая модель, единицы сравнения, элементы сравнения. Методы определения поправок в сравнительном подходе. «Метод парных продаж». Правило внесения поправок. «Валовой рентный мультипликатор» как единица сравнения. Затратный подход к оценке недвижимости; базовая модель. Понятия «полная стоимость воспроизводства», «полная стоимость замещения». Износ: «физический износ», «функциональный износ», «внешний износ», «устраняемый износ», «неустраняемый износ». Методы определения износа. Доходный подход к оценке недвижимости, базовая модель. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков. Определение величины «чистого операционного дохода». Расчет коэффициента капитализации методом сравнения продаж, методом кумулятивного построения. Оценка рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж, методом выделения, методом распределения, методом капитализации земельной ренты, методом остатка для земли, методом предполагаемого использования. Задачи по названным темам.

Градостроительная деятельность. Градостроительная деятельность: определение, цели, задачи. Субъекты градостроительных отношений. Объекты градостроительного проектирования. Регламентация градостроительной деятельности на федеральном, региональном, местном уровнях (законодательные и нормативные акты). Система расселения. Элементы системы расселения. Виды расселения. Формы расселения. Критерии классификации населенных пунктов. Территориальное планирование: определение. Документы территориального планирования. Градостроительное зонирование. Документы градостроительного зонирования. Правила землепользования и застройки; цель разработки, состав и содержание. Территориальные зоны населённого пункта. Установление границ территориальных зон. Градостроительные регламенты; назначение, состав. Планировка территории. Документы планировки территории. Проект планировки территории; цель разработки, состав и содержание. Генеральный план поселения. Цели и задачи его разработки. Состав текстовых и графических материалов. Основные градостроительные принципы. Архитектурно-планировочная композиция; ее важнейшие средства и приемы. Показатели интенсивности (эффективности) использования территории населённого пункта. Исходные материалы, используемые при проектировании генерального плана населённого пункта. Анализ современного состояния проектируемой территории. Естественные условия пригодности территорий для строительства. Типы жилых домов: дома усадебного типа, блокированного типа, секционного типа, дома коридорного и галерейного типов; дома постоянного, временного и сезонного

проживания. Проектирование общественных центров и площадей. Транспортно-планировочная организация населенного пункта. Системы и схемы начертания уличной сети; их достоинства и недостатки. Этапы построения общей схемы планировки населённого пункта. Размещение жилых домов с учётом рельефа, инсоляции, противопожарных требований. Приемы застройки жилыми домами усадебного, блокированного, секционного типов. Блок-секционный метод проектирования жилой застройки. Системы и сети учреждений культурно-бытового обслуживания. Детские дошкольные учреждения; размещение и планировка участков при них. Школьные учреждения, размещение и планировка участков при них. Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, культурно-просветительные. Ландшафтно-рекреационные учреждения и спортивные сооружения. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности: назначение и состав сведений. Федеральная государственная информационная система территориального планирования. Виды муниципальных образований, их границы и территории. Понятие благоустройства территории. Содержание правил благоустройства территории

Перечень конкретных вопросов утверждается на Совете факультета ежегодно.

4 КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Вступительный экзамен проводится в письменной форме. Вопросы являются равнозначными по сложности.

Уровень знаний поступающего оценивается по сто балльной системе. Итоговая оценка выставляется по совокупной оценке всех членов комиссии, сформированной на основе независимых оценок каждого члена комиссии.

Итоговый балл, выставляемый поступающему по результатам ответа на экзаменационные вопросы, формируется исходя из следующих критериев:

- ✓ владение понятийно-категориальным аппаратом по выбранному направлению подготовки, а также всесторонность и глубина знаний по дисциплине;
- ✓ умение кратко и по существу ответить на теоретический вопрос, основанный на программах вступительных испытаний, способность доступно и ясно изложить мысли, в том числе, при решении задач;
- ✓ знания существующих в науке различных точек зрения по поставленным вопросам.

При оценке ответов на вопросы билета комиссия руководствуется следующей шкалой:

	Экзаменационный вопрос по	Максимально возможное количество баллов за ответ
1	Состав и содержание кадастра застроенных территорий	100

2	Оценка земли и объектов недвижимости, задача	100
3	Градостроительная деятельность	100
Итого:		$(100+100+100)/3$

Качество ответов на вопросы вступительного экзамена оцениваются экзаменационной комиссией отдельно по 100-балльной шкале. Итоговая оценка определяется на основании среднего арифметического из баллов, полученных за каждый вопрос. Экзамен считается сданным на оценку «неудовлетворительно», если абитуриент за три вопроса суммарно получил менее 40 баллов. Критерии оценивания результатов вступительных испытаний осуществляется комиссией по следующей шкале:

Шкала оценивания	Критерии оценивания
«100» - «86»	абитуриент должен: продемонстрировать глубокое и прочное усвоение знаний материала; исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно изложить теоретический материал; правильно сформулировать определения; продемонстрировать умения самостоятельной работы с нормативно-правовой литературой; уметь сделать выводы по излагаемому материалу
«85» - «71»	абитуриент должен: продемонстрировать достаточно полное знание материала; продемонстрировать знание основных теоретических понятий; достаточно последовательно, грамотно и логически стройно излагать материал; продемонстрировать умение ориентироваться в нормативно-правовой литературе; уметь сделать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу
«70» - «40»	абитуриент должен: продемонстрировать общее знание изучаемого материала; уметь строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; показать общее владение понятийным аппаратом дисциплины;
«39» - «0»	ставится в случае: незнания значительной части программного материала; не владения понятийным аппаратом дисциплины; существенных ошибок при изложении материала; неумения строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; неумения делать выводы по излагаемому материалу.

5 РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник. Гр. УМО.- М.,2010.
2. Волков С. Н. Землеустройство [Текст]: учебник. Гр. УМО/ С. Н. Волков; Гос. ун-т по землеустройству. -М., 2013. -925 с.
3. Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях [Текст]: учебное пособие (сборник задач) / А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Т.В. Близнюкова. – М.: ГУЗ, 2012.
4. Сафарова М.Д. «Управление развитием застроенных территорий» – М.:ГУЗ, 2014
5. Севостьянов А. В. Основы градостроительства и планировка населенных мест [Текст]: учебник/ А. В. Севостьянов, А. В. Новиков, М. Д. Сафарова. - М.: Изд. центр "Академия", 2014. - 283 с.. - (Высшее образование. Бакалавриат)
6. Севостьянов А.В. Экономика недвижимости [Текст]: учебник. Гр. МСХ – М.: КолосС, 2007.

Нормативные правовые акты:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ и Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
6. Федеральный закон от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
7. Свод правил «СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений»

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплин:

1. <http://elibrary.ru/defaultx.asp> «Научная электронная библиотека» Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
2. <http://asset-org.ru> -Ассоциация специалистов по экономическому развитию территорий (АССЭТ):
3. www.kmo.ru -Конгресс муниципальных образований (КМО)
4. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития России
5. www.moigorod.ru - Народная энциклопедия «Мой город»
6. www.consultant.ru - Справочная правовая система Консультант Плюс
7. www.terrus.ru - Территориальное устройство России
8. www.urbaneeconomics.ru - Институт экономики города

Разработчики:

Профессор кафедры
комплексного развития территорий, д.э.н. _____ А.В. Севостьянов