

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): Управление недвижимостью**

Москва 2026



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Программа составлена в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования (ФГОС ВО) от 30 марта 2015 года № 298.

Вступительные испытания служат основанием для оценки теоретической подготовленности поступающего на обучение по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», направленность (профиль) программы «Управление недвижимостью».

Целью вступительных испытаний для обучения по магистерской программе «Управление недвижимостью» является выявление уровня подготовленности, поступающего в области, соответствующей выбранного направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» и направленности (профиля) программы «Управление недвижимостью».

В основу программы вступительных испытаний положены профессиональные дисциплины, изучаемые при обучении в вузе по направлению «Землеустройство и кадастры», с акцентированием на вопросах направленности «Управление недвижимостью».

Вступительное испытание носит комплексный характер и ориентировано на выявление у каждого из экзаменуемых целостной системы базовых знаний и умений, владений, позволяющих в последующем освоить магистерскую программу направленности подготовки «Управление недвижимостью».

На экзамене поступающий в магистратуру должен показать:

знание теоретических основ землеустройства; знание теоретических основ кадастра недвижимости, мониторинга, контроля и надзора за использованием земель и недвижимости; законы страны в части правовых вопросов регулирования за использованием земель и объектов недвижимости; понятия недвижимости и управления недвижимостью;

владение культурой мышления, обобщения, анализа, восприятия, систематизации информации; основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией;

умение работать с информацией в глобальных компьютерных сетях; критически оценивать свои достоинства и недостатки, намечать пути и выбирать средства развития достоинств и устранения недостатков; умение анализировать и обобщать полученную информацию, делать выводы, грамотно используя научную терминологию; логически верно, аргументировано и ясно строить устную и письменную речь.

Методика проведения вступительного испытания: экзамен будет осуществляться в тестовом режиме с использованием дистанционных технологий. Минимальное количество баллов для зачисления 40.



2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Программа вступительного испытания включает следующие темы:

Тема 1. Общая характеристика управления недвижимостью

Понятие недвижимости. Понятие управления. Процесс управления недвижимостью. Управление как отношение. Управление как развивающаяся система. Содержание и логика развития управления. Формы и уровни управления недвижимостью.

Тема 2. Экономические и правовые основы управления недвижимостью

Экономические модели и инструменты управления недвижимостью. Операции с недвижимостью. Правовые основы управления недвижимостью. Экономические основы управления недвижимостью. Организационные модели управления недвижимостью. Основы построения систем управления недвижимостью. Управленческие решения и критерии их принятия.

Тема 3. Государственное управление недвижимостью

Органы государственного управления недвижимостью. Структура, задачи, функции и полномочия органов управления государственной недвижимостью на уровнях РФ и субъектов РФ.

Государственное регулирование рынков недвижимости. Задачи и сущность государственного регулирования. Инструменты государственного регулирования различных секторов рынка недвижимости.

Государственные программы, национальные проекты и нормативы, обеспечивающие управление недвижимостью.

Информационное и ресурсное обеспечение государственного управления недвижимостью. Учет, оценка и регистрация государственных объектов недвижимости. Регламенты и правила закрепления объектов недвижимости в собственности РФ и субъектов РФ. Формирование перечней объектов. Кадастровая и рыночная оценка недвижимости. Постановка на кадастровый учет и регистрация объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности.

Государственный контроль и оценка эффективности обращения и использования недвижимости.

Тема 4. Управление недвижимостью муниципальных образований

Состав и структура недвижимости муниципальных образований. Виды объектов муниципальной недвижимости, цели, задачи управления ею. Правовые и экономические условия управления муниципальной недвижимостью.

Организация управления муниципальной недвижимостью. Экономические модели и инструменты управления муниципальной недвижимостью. Особенности кадрового, информационного и ресурсного обеспечения управления муниципальной недвижимостью. Участие органов местного самоуправления в регулировании рынков недвижимости. Зонирование территорий, землеустройство и кадастр недвижимости в границах муниципальных образований.

Тема 5. Управление корпоративной недвижимостью

Особенности управления различными видами объектов корпоративной



недвижимости.

Операции с корпоративной недвижимостью. Особенности технологий принятия управленческих решений в сфере корпоративной недвижимости. Юридические и экономические основы осуществления сделок с корпоративной недвижимостью.

Источники и методы создания объектов корпоративной собственности. Приватизация объектов недвижимости. Слияние и поглощение в сфере корпоративной собственности. Аренда и доверительное управление кооперативной недвижимостью. Процедуры приобретения и организации использования корпоративной недвижимости.

Кадастровый учет и регистрация объектов корпоративной недвижимости. Регулирование арендных отношений в сфере корпоративной недвижимости.

Особенности управления корпоративной недвижимостью в сфере АПК. Основные типы корпоративных структур в АПК. Структура недвижимости в АПК. Особенности формирования объектов недвижимости в АПК. Регулирование отношений собственности на землю в АПК.

Основные направления совершенствования управления корпоративной недвижимостью.

Управление объектами недвижимости малых и средних предприятий. Управление недвижимостью фермерских хозяйств. Операции с недвижимостью в сфере малого бизнеса.

Тема 6. Девелопмент и редевелопмент недвижимости в современных условиях

Понятия девелопмента и редевелопмента. Девелопмент и редевелопмент и их место в системе управления недвижимостью. Классификация видов редевелопмента нежилрой недвижимости. Участники процесса девелопмента и редевелопмента нежилрой недвижимости. Зарубежный и отечественный опыт управления развитием объектов недвижимости. Современный подход к управлению процессами девелопмента и редевелопмента объектов недвижимости.

Тема 7. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия

Объекты недвижимости культурного наследия как объекты управления. Сложившаяся система управления объектами недвижимости культурного наследия. Управление сохранением и развитием объектов недвижимости культурного наследия. Девелопмент объектов недвижимости культурного наследия на основе принципов государственно-частного партнерства. Современный подход к принятию решения по выбору формы реализации государственно-частного партнерства и управления развитием исторической недвижимости.

Тема 8. Землеустройство и кадастры в системе управления недвижимостью

Основное понятие землеустройства. Содержание землеустройства в соответствии с Федеральным законом РФ «О землеустройстве». Земля, как



средство производства, свойства земли, учитываемые при землеустройстве. Основные задачи современного землеустройства в земельной политике государства. Обязательность и основания проведения землеустройства.

Основное понятие кадастра недвижимости, эволюция его развития. Кадастр как многоцелевая система информационного обеспечения управленческих задач: планирование использования земель, их перераспределение, надзор (контроль) за их использованием и охраной, землеустройство, разрешение земельных споров, налогообложение, защиту прав на землю и т.п..

Понятие Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Система документов в ЕГРН. Задачи, основные принципы ЕГРН в управлении недвижимостью.

Тема 9. Управление недвижимостью в условиях глобализации

Характеристика глобализации управления объектами недвижимости. Процесс глобализации в управлении недвижимостью. Последствия глобализации в управлении недвижимостью. Проблемы глобализации в управлении недвижимостью. Сущность стратегического управления, ее цель и основные задачи. Понятие о коммуникации в управлении. Сущность, характеристика и роль процесса коммуникации.

Глобализация экономики. Глобальные экономические проблемы. Эффективность управления объектами недвижимости в условиях глобализации. Современные проблемы управления объектами недвижимости в условиях глобализации. Современные тенденции глобализации управления недвижимостью. Государственное управление в условиях глобализации. Кризис государственного управления объектами недвижимости в условиях глобализации.

3. ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Программа вступительного испытания включает следующие вопросы:

Общетеоретические:

1. Основное понятие землеустройства. Содержание землеустройства в соответствии с Федеральным законом РФ «О землеустройстве».
2. Земля, как средство производства, свойства земли, учитываемые при землеустройстве.
3. Схемы и проекты землеустройства. Различия между ними. Понятие землеустроительного проекта.
4. Землеустроительная документация в соответствии с Федеральным законом РФ «О землеустройстве».
5. Основные задачи современного землеустройства в земельной политике государства.
6. Обязательность и основания проведения землеустройства.



7. Содержание проекта образования землепользований несельскохозяйственных объектов.
8. Внутрихозяйственное землеустройство.
9. Система показателей экономической эффективности проектов землеустройства.
10. Применение экономико-математического моделирования для решения землеустроительных задач.
11. Понятие ЕГРН. Система документов в ЕГРН.
12. Кадастровая и рыночная оценки недвижимости. Порядок проведения кадастровой оценки земель, ее основное назначение.
13. Государственный надзор (контроль) и оценка эффективности обращения и использования недвижимости.
14. Кадастровая деятельность, понятие и ее роль в системе управления объектами недвижимости.
15. Кадастровый инженер, его права и обязанности.
16. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности.
17. Цели и задачи кадастрового деления территории.
18. Единая система учета объектов недвижимости и присвоения им кадастровых номеров.
19. Понятие межевания земель. Общая характеристика межевания земель и порядок проведения межевания.
20. Понятия межевого и технического планов, их состав и содержание.
21. Понятие Государственного мониторинга земель.
22. Понятие и содержание информационного обеспечения Государственного кадастра недвижимости.

Перечень вопросов по направленности «Управление недвижимостью»:

1. Цели, задачи и принципы управления недвижимостью.
2. Понятие недвижимости, классификация недвижимости. Виды недвижимости.
3. Формы и уровни управления недвижимостью.
4. Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты.
5. Операции с недвижимостью. Особенности рынка недвижимости.
6. Экономические модели и инструменты управления недвижимостью.
7. Экономические основы управления недвижимостью.
8. Организационные модели управления недвижимостью.
9. Виды организационных структур управления недвижимостью.
10. Органы государственного управления недвижимостью. Структура, задачи, функции и полномочия органов управления государственной недвижимостью на уровнях РФ и субъектов РФ.
11. Состав и структура недвижимости муниципальных образований. Виды объектов муниципальной недвижимости, цели, задачи управления ею.
12. Характеристика и значение информации для управления. Понятие информационного обеспечения управления недвижимостью.



13. Понятие «девелопмент». Этапы процесса девелопмента. Функции девелоперов.

14. Факторы, оказывающие воздействие на спрос и предложение на рынке недвижимости. Факторы, влияющие на принятие решения по развитию промышленных территорий.

15. Редевелопмент и его место в системе управления недвижимостью. Принципиальное отличие редевелопмента от девелопмента. Классификация видов редевелопмента нежилрой недвижимости.

16. Налогообложение недвижимости и сделок с ней. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.

17. Понятие и виды инвестиций. Основы инвестиционной и инновационной деятельности в управлении недвижимостью. Особенности инвестирования сельского хозяйства.

18. Информационная система в области управления недвижимостью, ее содержание и взаимодействие с другими информационными системами.

19. Понятие глобализации и процесс глобализации в управлении недвижимостью.

20. Современные тенденции глобализации управления недвижимостью.

21. Современные проблемы управления объектами недвижимости в условиях глобализации.

22. Государственное управление в условиях глобализации.

4. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Вступительный экзамен проводится в тестовой форме. Вопросы являются равнозначными по сложности. Уровень знаний поступающего оценивается по сто бальной 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 в области направленности магистерской программы; умение кратко и по существу письменно ответить на теоретический вопрос, основанный на программах вступительных испытаний, способность доступно и ясно изложить мысли; знания существующих в науке различных точек зрения на поставленные вопросы. При оценке ответов на вопросы билета комиссия руководствуется следующей шкалой:

Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
Ответ на оба вопроса логичен, поступающий проявляет глубокое знание профессиональных терминов, понятий, категорий, концепций и теорий. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит убедительные примеры. Обнаруживает аналитический подход в освещении	91-100



Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	
Ответ на один вопрос логичен, поступающий проявляет глубокое знание профессиональных терминов, понятий, категорий, концепций и теорий. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит убедительные примеры. Обнаруживает аналитический подход в освещении различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	81-90
В ответе на другой вопрос представлены различные подходы к проблеме, но их обоснование недостаточно полно. Выводы правильны. Выдвигаемые положения аргументированы и подкреплены примерами правоприменительной практики, однако имеется непоследовательность анализа. Демонстрирует знание нормативных правовых актов и специальной литературы. используется преимущественно профессиональная лексика.	
Ответ на один вопрос логичен, поступающий проявляет глубокое знание профессиональных терминов, понятий, категорий, концепций и теорий. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит убедительные примеры. Обнаруживает аналитический подход в освещении различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	71-80
Ответ на другой вопрос недостаточно логически выстроен. Поступающий обнаруживает слабость в развернутом раскрытии профессиональных понятий. Выдвигаемые положения декларируются, но не аргументируются. Ответ носит преимущественно теоретический характер, примеры отсутствуют. О нормативных правовых актах имеется лишь общее представление. Знания специальной литературы не проявлены. Профессиональная лексика используется эпизодически.	
В ответе на оба вопроса представлены различные подходы к проблеме, но их обоснование недостаточно полно. Выводы правильны. Выдвигаемые положения аргументированы и подкреплены примерами правоприменительной практики, однако имеется непоследовательность анализа. Демонстрирует знание нормативных правовых актов и специальной литературы. используется преимущественно профессиональная лексика.	61-70
В ответе на один вопрос представлены различные подходы к проблеме, но их обоснование недостаточно полно. Выводы правильны. Выдвигаемые положения аргументированы и подкреплены примерами правоприменительной практики, однако имеется непоследовательность анализа. Демонстрирует знание нормативных правовых актов и специальной литературы. используется преимущественно профессиональная лексика.	51-60
Ответ на другой вопрос недостаточно логически выстроен. Поступающий обнаруживает слабость в развернутом раскрытии профессиональных понятий. Выдвигаемые положения декларируются, но не аргументируются. Ответ носит преимущественно теоретический характер, примеры отсутствуют. О нормативных правовых актах имеется лишь общее представление. Знания специальной литературы не проявлены. Профессиональная лексика используется эпизодически.	
Ответ на оба вопроса недостаточно логически выстроен. Поступающий	40-50



Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
обнаруживает слабость в развернутом раскрытии профессиональных понятий. Выдвигаемые положения декларируются, но не аргументируются. Ответ носит преимущественно теоретический характер, примеры отсутствуют. О нормативных правовых актах имеется лишь общее представление. Знания специальной литературы не проявлены. Профессиональная лексика используется эпизодически.	
Ответ на один вопрос логичен, поступающий проявляет глубокое знание профессиональных терминов, понятий, категорий, концепций и теорий. Развернуто аргументирует выдвигаемые положения, приводит убедительные примеры. Обнаруживает аналитический подход в освещении различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	31-39
В ответе на другой вопрос недостаточно раскрыты профессиональные понятия, категории, концепции, теории. Поступающий проявляет стремление подменить научное обоснование раскрываемого вопроса рассуждениями обыденно-повседневного бытового характера. Ответ содержит ряд серьезных неточностей. Выводы поверхностны. Знания нормативных правовых актов не проявлены. Профессиональная лексика не используется. Либо поступающим не представлен ответ на вопрос.	
В ответе на один вопрос представлены различные подходы к проблеме, но их обоснование недостаточно полно. Выводы правильны. Выдвигаемые положения аргументированы и подкреплены примерами правоприменительной практики, однако имеется непоследовательность анализа. Демонстрирует знание нормативных правовых актов и специальной литературы. используется преимущественно профессиональная лексика.	21-30
В ответе на другой вопрос недостаточно раскрыты профессиональные понятия, категории, концепции, теории. Поступающий проявляет стремление подменить научное обоснование раскрываемого вопроса рассуждениями обыденно-повседневного бытового характера. Ответ содержит ряд серьезных неточностей. Выводы поверхностны. Знания нормативных правовых актов не проявлены. Профессиональная лексика не используется. Либо поступающим не представлен ответ на вопрос.	
Ответ на один вопрос недостаточно логически выстроен. Поступающий обнаруживает слабость в развернутом раскрытии профессиональных понятий. Выдвигаемые положения декларируются, но не аргументируются. Ответ носит преимущественно теоретический характер, примеры отсутствуют. О нормативных правовых актах имеется лишь общее представление. Знания специальной литературы не проявлены. Профессиональная лексика используется эпизодически.	1-20
В ответе на другой вопрос недостаточно раскрыты профессиональные понятия, категории, концепции, теории. Поступающий проявляет стремление подменить научное обоснование раскрываемого вопроса рассуждениями обыденно-повседневного бытового характера. Ответ содержит ряд серьезных неточностей. Выводы поверхностны. Знания нормативных правовых актов не проявлены. Профессиональная лексика не используется. Либо поступающим не представлен ответ на вопрос.	
В ответе на оба вопроса недостаточно раскрыты профессиональные понятия, категории, концепции, теории. Поступающий проявляет стремление подменить научное обоснование раскрываемого вопроса рассуждениями обыденно-повседневного бытового характера. Ответ содержит ряд серьезных неточностей. Выводы поверхностны. Знания	0

Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
нормативных правовых актов не проявлены. Профессиональная лексика не используется. Либо поступающим не представлены ответы на оба вопроса.	

Итоговая оценка определяется на основании среднего арифметического баллов, полученных за каждый вопрос. Экзамен считается сданным на оценку «неудовлетворительно», если абитуриент за оба вопроса суммарно получил менее 40 баллов.

5. РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости. Учебник и практикум для академического бакалавриата/ Боровкова В.А. и др.-М., 2015. -417с.
4. Волков С. Н. Землеустройство: учебник. Гр. УМО/ С. Н. Волков; Гос. ун-т по землеустройству. -М., 2013. -925 с.
5. Иванов, Н.И. Планирование рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны в субъектах Российской Федерации (на примере Центрального федерального округа) [Текст]: Монография. – М.: ГУЗ, 2014. - 280 с.
6. Методологические основы развития рынка недвижимости. [Текст]: Монография/ Под науч. Ред. А.А. Мурашевой/ - М.: ГУЗ, 2017, 367 С.
7. Основные принципы публично-частного партнерства в Российской Федерации./ Учебно-методическое пособие / под общей редакцией Хлыстуна В.Н., Ю.А. Цыпкина – М.: ГУЗ, 2018. – 124 с.
8. Папаскири, Т.В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве. Учебно-методическое пособие М.: ГУЗ, 2014. – 250 с.
9. Талонова А.В. Управление недвижимостью: Учебник для академического бакалавриата. – М.:Юрайт, 2014, 411с.
10. Управление недвижимостью. Том 1. Учебник / - под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с.
11. Типология объектов недвижимости. Учебное пособие./ – под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ,, 2017. – 307 с.
12. <http://www.economy.gov.ru/> - Минэкономразвития РФ
13. <http://www.mcх.ru/> - Минсельхоз РФ
14. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека
15. <http://www.elibrary.ru/> - Научная электронная библиотека
16. <http://www.consultant.ru/online/> - Справочная правовая система КонсультантПлюс
17. <http://www.garant.ru/> - Система «Гарант»