



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»

Решение Ученого Совета
Протокол № 1.09
от 1.09.2016 г.



Утверждаю:
Ректор Волков С.Н.
«14» 09 2016 г.

ПРОГРАММА ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ

по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры
направленность (профиль): Управление недвижимостью

Москва 2016

©ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 1
------	----------	-------------	--------------	--------



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.

2. ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ ВСТУПИТЕЛЬНОГО ЭКЗАМЕНА

Вступительное испытание проводится в форме письменного экзамена, который проводится по билетам. В билете содержится 3 вопроса, в которых первый вопрос относится к вопросам общетеоретической подготовки по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры»; второй и третий



вопросы относятся к теоретико-практическим вопросам по направленности «Управление недвижимостью». На составление ответа на вопросы билета отводится полтора астрономических часа.

3. 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. Менеджмент корпоративной недвижимости

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. Девелопмент и брокеридж недвижимости. Понятие и сущность девелопмента. Виды улучшений объектов недвижимости. Девелоперские проекты, их цели и основное содержание. Брокеридж недвижимости. Организация эксплуатации объектов недвижимости. Регулирование арендных отношений в сфере корпоративной недвижимости.

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

Основные направления совершенствования управления корпоративной недвижимостью.

Источники, методы и инструменты формирования объектов недвижимости в сфере малого и среднего предпринимательства. Основные типы предприятий среднего и малого бизнеса. Управление объектами недвижимости малых и средних предприятий. Управление недвижимостью фермерских хозяйств. Операции с недвижимостью в сфере малого бизнеса.

Организация улучшений объектов недвижимости на основе господдержки малого и среднего бизнеса.

Тема 6. Организационные процессы

Коммуникации в управлении. Принятие решений. Управление конфликтом. Власть и лидерство. Основы лидерства. Традиционные концепции лидерства. Концепции ситуационного лидерства.

Тема 7. Организационная культура и управление изменениями.

Концепция организационной культуры. Формирование, поддержание и изменение организационной культуры. Национальное в организационной культуре. Организационные изменения. Причины и цели планируемых организационных изменений. Преодоление сопротивления организационным



изменениям. Методы проведения организационных изменений.

4. 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. Виды недостатков землепользований, способы и показатели обоснования их устранения.
8. Содержание проекта образования землепользований несельскохозяйственных объектов.
9. Внутрихозяйственное землеустройство.
10. Система показателей экономической эффективности проектов землеустройства.
11. Применение экономико-математического моделирования для решения землеустроительных задач.
12. Понятие Государственного кадастра недвижимости. Система документов ГKN.
13. Регистрация прав на недвижимое имущество. Система документов.
14. Кадастровая и рыночная оценки недвижимости. Порядок проведения кадастровой оценки земель, ее основное назначение.
15. Государственный надзор (контроль) и оценка эффективности обращения и использования недвижимости.
16. Кадастровая деятельность, понятие и ее роль в системе управления объектами недвижимости.
17. Кадастровый инженер, его права и обязанности.
18. Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности.
19. Порядок постановки на кадастровый учет объектов, находящихся в государственной собственности, частной собственности.
20. Цели и задачи кадастрового деления территории.
21. Единая система учета объектов недвижимости и присвоения им кадастровых номеров.



22. Понятие межевания земель. Общая характеристика межевания земель и порядок проведения межевания.
23. Понятия межевого и технического планов, их состав и содержание.
24. Понятие Государственного мониторинга земель.
25. 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.
3. Виды недвижимости. Особенности рынка недвижимости.
4. Формы и уровни управления недвижимостью.
5. Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты.
6. Операции с недвижимостью.
7. Экономические модели и инструменты управления недвижимостью.
8. Экономические основы управления недвижимостью.
9. Организационные модели управления недвижимостью.
10. Виды организационных структур управления недвижимостью.
11. Управленческие решения и критерии их принятия.
12. Органы государственного управления недвижимостью. Структура, задачи, функции и полномочия органов управления государственной недвижимостью на уровнях РФ и субъектов РФ.
13. Государственное регулирование рынков недвижимости. Задачи и сущность государственного регулирования.
14. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
15. Характеристика и значение информации для управления. Понятие информационного обеспечения управления недвижимостью.
16. Организация, разработка и основное содержание документов по прогнозированию и планированию управления недвижимостью.
17. Состав и структура недвижимости муниципальных образований. Виды объектов муниципальной недвижимости, цели, задачи управления ею.
18. Организация управления муниципальной недвижимостью.
19. Экономические модели и инструменты управления муниципальной недвижимостью.
20. Управление объектами недвижимости городов и иных населенных пунктов.
21. Налогообложение недвижимости и сделок с ней. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.
22. Понятие и виды инвестиций. Основы инвестиционной и инновационной деятельности в управлении недвижимостью. Особенности инвестирования сельского хозяйства.
23. Понятие риска, виды и функции управления рисками.
24. Анализ и оценка эффективности управления недвижимостью.



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

5. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ

Вступительный экзамен проводится в письменной 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 различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	91-100
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	71-80



Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
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.	
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 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.	41-50
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	31-40



Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл
подход в освещении различных концепций. Делает содержательные выводы. Демонстрирует уверенные знания нормативных правовых актов и специальной литературы. используется профессиональная лексика.	
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 нормативных правовых актов не проявлены. Профессиональная	0

	Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
Характер ответа на вопросы экзаменационного билета	Балл	
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.

6. РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости. Учебник и практикум для академического бакалавриата/ Боровкова В.А. и др.-М., 2015. -417с.
2. Варламов А. А. Государственный кадастр недвижимости: учебник. ГР. МСХ/ под ред. А.А. Варламова. -М.: КолосС, 2012. -678 с.
3. Виханский О.С., Наумов А. И. Менеджмент: учебник 6-е издание, переработанное и дополненное. – М.: ИНФРА-М, 2014.
4. Волков С. Н. Землеустройство: учебник. Гр. УМО/ С. Н. Волков; Гос. ун-т по землеустройству. -М., 2013. -925 с.
5. Землеустроительное проектирование. Установление и размещение зон с особыми условиями использования территории: Учебно-методическое пособие. М.: ГУЗ, 2014. – 124 с.
6. 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.
7. Инновационный менеджмент [Текст]: метод.указ. к практ. занятиям/ сост.: В.Н. Хлыстун, Л.П. Камов, Г.В. Ломакин, Н.А. Иванова; Гос. ун-т по землеустройству, каф. «Экономика недвижимости». -М., 2011. -75 с
8. Липски С.А. Земельное право и проблемы правового регулирования использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения: учеб. пособие/ ГУЗ. -М.,2011
9. Мазур И.И., Шапиро В.Д. и др. Девелопмент недвижимости: Учебное пособие Омега-Л, 2010, 928с.
10. Папаскири, Т.В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве. Учебно-методическое пособие М.: ГУЗ, 2014. – 250 с.
11. <http://www.economy.gov.ru/> - Минэкономразвития РФ
12. <http://www.mcsx.ru/> - Минсельхоз РФ
13. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека
14. <http://www.elibrary.ru/> - Научная электронная библиотека
15. <http://www.consultant.ru/online/> - Справочная правовая система КонсультантПлюс
16. <http://www.garant.ru/> - Система «Гарант»

Авторы:



Заведующий кафедрой экономики недвижимости, д.э.н., проф. А.А. Мурашева
(место работы, занимаемая должность, инициалы, фамилия)

Подпись _____ « ____ » _____ 201__ г.

Программа рассмотрена на заседании кафедры экономики недвижимости
протокол № _____ от _____ 2016 г.