



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Совет по профессиональным квалификациям торговой, внешнеторговой
и по отдельным видам предпринимательской и экономической деятельности

ПРИМЕР ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА

для оценки квалификации

Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)

Актуализирован и утвержден решением Совета по профессиональным квалификациям
торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской
и экономической деятельности протокол № 32 от 06 сентября 2024 года

Состав примера оценочных средств¹

Раздел	страница
1. Наименование квалификации и уровень квалификации	3
2. Номер квалификации	3
3. Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации	3
4. Вид профессиональной деятельности	3
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена	3
6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена	6
7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий	6
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	8
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	9
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	9
11. Критерии оценки (ключи к заданиям), правила обработки результатов теоретического этапа профессионального экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена	12
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	13
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	14
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)	14

¹ В соответствии с Приложением «Структура оценочных средств» к Положению о разработке оценочных средств для проведения независимой оценки квалификации, утвержденному приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 1 ноября 2016 г. N 601н

1. Наименование квалификации: **«Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)»**
2. Номер квалификации: **09.00300.01**
3. Профессиональный стандарт: **«Специалист по операциям с недвижимостью»**
Код профессионального стандарта: 09.003
4. Вид профессиональной деятельности: Осуществление деятельности по операциям с недвижимым имуществом – приобретению и (или) реализации вещных прав и прав требования на недвижимое имущество, в том числе прав на строящиеся (создаваемые) объекты недвижимости, от имени и (или) по поручению клиентов
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена

1	2	3
Знания, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
Осуществление коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам реализации прав на объекты недвижимого имущества	1 балл за правильное выполнение задания	1-12 задания с выбором ответа
Обработка первичных данных по объектам недвижимого имущества для реализации всех прав на него	1 балл за правильное выполнение задания	13-20 задания с выбором ответа
Размещение информации о клиентах и об объектах недвижимости в базах данных	1 балл за правильное выполнение задания	21-24 задания с выбором ответа
Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество	1 балл за правильное выполнение задания	25-42 задания с выбором ответа
Подготовка материалов и проведение рекламных мероприятий объектов недвижимости для целей реализации прав на них	1 балл за правильное выполнение задания	43-48 задания с выбором ответа
Осмотр, фотографирование и видеосъемка объектов недвижимости для целей реализации прав на недвижимое	1 балл за правильное выполнение	49-53 задания с выбором ответа

имущество	задания	
Показ и презентация объектов жилой недвижимости в соответствии с договором, в том числе посредством телекоммуникационной сети «Интернет»	1 балл за правильное выполнение задания	54-59 задания с выбором ответа
Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и иными организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе, за счет средств материнского (семейного) капитала	1 балл за правильное выполнение задания	60-66 задание с выбором ответа
Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой недвижимости или аренды нежилой недвижимости	1 балл за правильное выполнение задания	67-79 задания с выбором ответа
Сопровождение и соответствующая организация процедуры и места проведения сделки с объектом жилой недвижимости до окончания регистрации обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения	1 балл за правильное выполнение задания	80-87 задания с выбором ответа
Осуществление коммуникаций между участниками сделки при организации передачи объекта недвижимости покупателю или нанимателю, арендатору	1 балл за правильное выполнение задания	88-89 задания с выбором ответа
Идентифицирование объектов недвижимости различных видов	1 балл за правильное выполнение задания	90-97 задания с выбором ответа
Осуществление подачи документов в различные органы государственной и муниципальной власти	1 балл за правильное выполнение	98-102 задание с выбором ответа

	задания	
Осуществление подачи документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде	1 балл за правильное выполнение задания	103-107 задания с выбором ответа
Соблюдение этических норм	1 балл за правильное выполнение задания	108-113 задания с выбором ответа
Основы гражданского законодательства Российской Федерации в части правоспособности, дееспособности граждан, регулирования сделок с недвижимым имуществом, наследственного права, ипотеки	1 балл за правильное выполнение задания	114-118 задания с выбором ответа
Основы жилищного законодательства Российской Федерации	1 балл за правильное выполнение задания	119-140 задания с выбором ответа
Основы семейного законодательства Российской Федерации в части имущественных отношений супругов	1 балл за правильное выполнение задания	141-150 задания с выбором ответа
Основы налогового законодательства Российской Федерации	1 балл за правильное выполнение задания	151-157 задания с выбором ответа
Требования законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма	1 балл за правильное выполнение задания	158-160 задание с выбором ответа

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

количество заданий с выбором ответа: 40;

количество заданий с открытым ответом: 0;

количество заданий на установление соответствия: 0;

количество заданий на установление последовательности: 0;

время выполнения заданий для теоретического этапа экзамена: **60 минут.**

6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена

Трудовые функции, трудовые действия, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
А/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)		
Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задания № 1,2 на выполнение трудовых действий в модельных условиях
Осуществление коммуникаций с кредитными организациями, с кредитными потребительскими кооперативами и иными организациями, осуществляющими предоставление займов на приобретение жилого помещения, в том числе, за счет средств материнского (семейного) капитала	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задания № 4 на выполнение трудовых действий в модельных условиях
Осуществлять подачу документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объекта недвижимости, в том числе в электронном виде	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 6 на выполнение трудовых действий в модельных условиях
А/02.5 Деятельность по оказанию услуг при заключении договора найма жилого помещения		
Проведение анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений	Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению	Задание № 3 на выполнение трудовых действий в модельных условиях

<p>Осуществление коммуникаций с участниками сделки, осуществление курьерских функций и вспомогательных действий при сопровождении сделки, при организации места проведения сделки, процедуры сделки с объектом недвижимости и при организации регистрации права или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании договора найма жилой недвижимости или аренды нежилой недвижимости</p>	<p>Правильность расчета и соответствие полученной величины эталонному значению</p>	<p>Задание № 5 на выполнение трудовых действий в модельных условиях</p>
---	--	---

7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий(теоретической и практической частей профессионального экзамена):

7.1. Помещение, отвечающее требованиям пожарной безопасности и санитарным правилам, которые предъявляются к административным помещениям.

7.2. Персональные компьютеры, внешняя видеокамера и микрофон, с годом выпуска не позднее **8 (восьми)** лет до даты проведения оценки квалификации.

7.3. Минимальные требования к персональному(-ым) компьютеру (-ам):

7.3.1. процессор «**IntelPentium 4**» (или аналогичный) с тактовой частотой процессора не менее 1,8 ГГц,

7.3.2. размер оперативного запоминающего устройства (ОЗУ) – 2 Гб.

7.4. Требования к программному обеспечению персональных компьютеров:

7.4.1. «**Microsoft Windows 7**» и все последующие версии,

7.4.2. интернет-браузер «**Internet Explorer 8.0**» и все последующие версии.

7.5. Права на использование **Программно-аппаратного комплекса**, предназначенного для процедур независимой оценки квалификации, который должен осуществлять в автоматическом (цифровом) режиме следующие действия:

7.5.1. регистрация соискателей, централизованный учет и сопровождение всех соискателей,

7.5.2. прием и проверка документов, информирование соискателей о дате профессионального экзамена,

7.5.3. организация и учет уплаты денежных средств от соискателей,

7.5.4. запись и приглашение соискателей в места проведения профессионального экзамена,

7.5.5. хранение и выгрузку в случайном порядке для соискателей всей базы оценочных средств по соответствующему профессиональному экзамену,

7.5.6. предоставление для соискателей демонстрационной версии профессионального экзамена,

7.5.7. прохождение профессионального экзамена в электронном виде в местах проведения профессионального экзамена,

7.5.8. формирование протокола профессионального экзамена,

7.5.9. формирование свидетельства/заключения по результатам профессионального экзамена,

7.5.10. направление протокола профессионального экзамена в центр оценки квалификаций (для членов экспертной комиссии),

7.5.11. хранение электронных копий всех сопроводительных документов по сдаче профессионального экзамена

7.5.12. осуществление контроля за процедурой независимой оценки квалификации и автоматический сбор статистических данных.

7.6. Выход в телекоммуникационную сеть «Интернет» со скоростью не менее чем **4 (четыре)** мегабит в секунду.

7.7. Не менее **2 (двух)** видеокамер на помещение, указанное в п.7.1, для регистрации аудиозаписи и видеозаписи прохождения профессионального экзамена.

7.8. Требования к видеозаписи и к видеокамерам:

7.8.1. видеокамеры должны зарегистрировать, всех соискателей, все персональные компьютеры со стороны клавиатуры, ответственное лицо за проведение профессионального экзамена,

7.8.2. видеокамеры должны иметь устройство для синхронной аудиозаписи,

7.8.3. видеокамеры должны иметь разрешение видеозаписи высокой четкости с экранным разрешением не менее 1280x720 пикселей (**HD 720p**) и не более – 1280x960 пикселей (**HD 960p**),

7.8.4. сжатие видеозаписи для хранения и передачи файлов должно быть произведено по стандарту сжатия видеоизображения (кодек)«**H.264**» (**MPEG-4 Part 10/AVC**).

7.9. Устройство для хранения указанной видеозаписи проведения профессионального экзамена и передачи видеозаписи в телекоммуникационную сеть «Интернет».

7.10. Тексты информационных материалов в **печатном варианте** из Перечня нормативных правовых и иных документов, указанном в п. 14, калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш), в количестве не менее, чем соответствующем количеству соискателей, одновременно пришедших на профессиональный экзамен.

7.11. НЕ допускается использование соискателем на профессиональном экзамене:

- мобильного телефона и прочих средств связи;

- электронных баз данных и поисковых сайтов в телекоммуникационной сети «Интернет».

7.12. НЕ допускается для соискателя прерывать экзамен, вставать, ходить, разговаривать на всем протяжении профессионального экзамена.

8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий:

8.1. Обязательное наличие персонала на профессиональном экзамене:

8.1.1. ответственное лицо за проведение профессионального экзамена для проверки документов, удостоверяющих личность соискателей, для составления протокола профессионального экзамена, для соблюдения порядка и визуального контроля за соискателями во время сдачи профессионального экзамена,

8.1.2. технический работник с соответствующей квалификацией для обеспечения бесперебойного выхода в телекоммуникационную сеть «Интернет», для бесперебойной работы персональных компьютеров и видео(аудио) записывающей аппаратуры, (может не присутствовать в помещении, где проводится профессиональный экзамен, но по первому требованию ответственного лица, обязан прибыть в течении 5 (пяти) минут для устранения возникших неполадок и неисправностей).

8.2. Требования к квалификации членов экспертной комиссии, подписывающих протокол по результатам проведения профессионального экзамена: квалификация Эксперта по оценке квалификации центра оценки квалификации Совета по профессиональным квалификациям (СПК) торговой, внешнеторговой и по отдельным видам предпринимательской и экономической деятельности, подтвержденная соответствующим порядком данного СПК.

8.3. Требования к опыту работы членов экспертной комиссии, подписывающих протокол по результатам проведения профессионального экзамена: не менее **5 (пяти) лет в сфере реализации прав на недвижимое имущество** и не менее 3 (трех) лет в сфере оценки персонала.

9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий: Проведение обязательного инструктажа по правилам пожарной безопасности и поведению при пожаре.

10. Примеры заданий для теоретического этапа профессионального экзамена

Выберите правильный вариант ответа: Может ли Клиент продать квартиру, купленную в ипотеку и в которой прописаны дети, если у него остается непогашенная задолженности по кредиту?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 102-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) может, если дети совершеннолетние
- 2) не может, так как сначала нужно погасить кредит
- 3) может с разрешения банка
- 4) может с разрешения органов опеки и попечительства

Выберите правильный вариант ответа: Обязательно ли Клиенту удостоверить договор купли-продажи дома у нотариуса, если он использует кредитные средства?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) не обязательно, достаточно простой письменной формы

- 2) обязательно, в случае предоставления письменного разрешения от банка-кредитора
- 3) обязательно, при условии наличия более двух поручителей по договору залога
- 4) обязательно в любом случае

Выберите правильный вариант ответа: В каких случаях заключение договора найма жилого помещения является обязательным?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) в случае проживания в квартире более 3-х суток
- 2) в случае, когда наниматель – юридическое лицо
- 3) в случае, когда наниматель – физическое лицо
- 4) в любом случае сдачи квартиры в наем

Выберите правильный вариант ответа: Какой документ необходимо получить, чтобы проверить, не находится ли квартира вашего клиента под арестом?

(Источник информации – федеральный закон № 218-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) ордер на арест
- 2) справка из ОВД
- 3) договор купли-продажи
- 4) выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выберите правильный вариант ответа: К вам обратился Клиент с вопросом: является ли его квартира совместно нажитым имуществом с бывшей женой, если договор долевого участия (ДДУ) был заключен в период брака?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный кодекс Российской Федерации)

- 1) это совместно нажитое имущество в любом случае
- 2) договор ДДУ не может являться совместно нажитым имуществом
- 3) это совместно нажитое имущество, если расчет по договору ДДУ произошел до расторжения брака
- 4) имущество считается совместно нажитым, если иное не оговорено в брачном договоре

Выберите правильный вариант ответа: Клиент собирается подавать на развод и раздел совместно нажитого имущества, в том числе на приватизированную в период брака квартиру на имя жены. Имеет ли он права на эту квартиру?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Семейный Кодекс Российской Федерации)

- 1) имеет, если приватизация была осуществлена в период брака

- 2) имеет, если супруги сделали совместный ремонт
- 3) не имеет, ни при каких условиях
- 4) не имеет, если супруги заключили брачный договор
- 5) имеет, если супруг пообещал ее подарить второму супругу

Выберите правильный вариант ответа: Агент хочет разместить рекламное объявление на продажу квартиры в СМИ. Что необходимо ему сделать до публикации рекламного объявления?

(Регулирующий нормативный правовой акт – федеральный закон № 38-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) подписать с собственником квартиры согласие на рекламу его квартиры
- 2) сделать минимум 5 фотографий квартиры
- 3) заказать технический паспорт с планом квартиры
- 4) проинформировать брокера о начале рекламы квартиры

Выберите правильный вариант ответа: Есть ли возможность у Клиента отказаться от страхования недвижимости при покупке квартиры в ипотеку у банка?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Федеральный закон № 102-ФЗ и соответствующие ему подзаконные акты)

- 1) да, если это предусмотрено кредитным договором
- 2) да, страхование недвижимости является добровольным и осуществляется по желанию Клиента
- 3) нет, страхование недвижимости, которая передается в залог, является обязательным

Выберите правильный вариант ответа: В какой момент у покупателя возникает право собственности на объект при совершении сделки купли-продажи?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский Кодекс Российской Федерации)

- 1) после подачи документов в орган регистрации прав
- 2) после проведения взаиморасчетов
- 3) после государственной регистрации прав
- 4) после подписания договора купли-продажи

Выберите правильный вариант ответа: После какого момента обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным?

(Регулирующий нормативный правовой акт – Гражданский кодекс Российской Федерации)

- 1) после передачи этого имущества покупателю
- 2) после государственной регистрации перехода права собственности на

недвижимое имущество к покупателю

3) после осуществления всех взаиморасчетов между покупателем и продавцом

4) после заверения договора у нотариуса

5) после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче

11. Критерии оценки, правила обработки результатов теоретического этапа экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена:

№№ задания	Правильные варианты ответа, модельные ответы и (или) критерии оценки	Вес задания или баллы, *начисляемые за верный ответ
1		1 балл
2		1 балл
3		1 балл
4		1 балл
5		1 балл
6		1 балл
7		1 балл
8		1 балл
9		1 балл
10		1 балл
...		1 балл
...		1 балл
...		1 балл
40		1 балл

Теоретический этап профессионального экзамена содержит **40** заданий.

За правильное выполнение каждого задания теоретического этапа экзамена соискатель получает **1** (один) балл.

Максимальное количество набранных баллов – **40 (100%)**.

Решение о допуске к практическому этапу профессионального экзамена принимается при правильном выполнении не менее чем **28** заданий (**70%** от максимально возможной суммы баллов).

12. Пример задания для практического этапа профессионального экзамена:

ЗАДАНИЕ № 1
НА ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МОДЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

A/01.5 Вспомогательная деятельность при оказании услуг по реализации вещных прав и прав требования на объекты недвижимости, в том числе на строящиеся (за исключением услуг найма жилого помещения)

Трудовое действие. Первичное консультирование клиента в рамках определения его потребностей при приобретении (реализации) прав на недвижимое имущество

Задание.

Рассчитайте сумму, которую должен уплатить продавец квартиры агентству в качестве агентского вознаграждения.

(Ответ представить в цифровом формате в рублях, без сокращений)

Исходные данные:

- 1) Квартира продана за 1 500 000 руб.
- 2) В цену квартиры включено вознаграждение Агентства недвижимости.
- 3) Вознаграждение Агентства недвижимости по договору составляет 3%.

Условия выполнения задания.

1. Место (время) выполнения задания: на месте (Центр оценки квалификаций или экзаменационный центр Центра оценки квалификации)
2. Максимальное время выполнения задания: 5 минут
3. Можно использовать в печатном варианте необходимые материалы из Перечня нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (п. 14), калькулятор, расходные материалы (листы бумаги А4, ручка, карандаш)

Критерии оценки

Агентское вознаграждение:

45000

принимается только один вариант ответа, критерий:

правильно – 1 балл;

неправильно – 0 баллов

13. Правила обработки результатов профессионального экзамена принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации:

Практический этап профессионального экзамена содержит **6** (шесть) заданий.

Максимальное количество набранных баллов за правильное выполнение одного задания практического этапа профессионального экзамена – **1 балл**.

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации «**Агент по операциям с недвижимостью (5 уровень квалификации)**» принимается при правильном выполнении **шести** заданий практического этапа профессионального экзамена и наборе максимального количества баллов – **6 (100%)**.

14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств (при наличии)

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- Семейный Кодекс Российской Федерации;
- Уголовный Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных»;
- Федеральный закон № 1541-1 от 04.07.1991 «Закон о приватизации жилищного фонда РФ»;
- Федеральный Закон № 48-ФЗ от 24.04.2008 «Об опеке и попечительстве»;
- Федеральный Закон №38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе»;
- Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федеральный Закон №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон №39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральный закон №214 –ФЗ от 30.12.2004«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Указ Президента РФ №1847 от 25.12.2008 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;
- Постановление Правительства РФ №713 от 17.07.1995 (ред. от 25.05.2017) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с

регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»;

-Постановление Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 N 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова»;

-Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 10.09.2019 г. № 611н «Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по операциям с недвижимостью».