

МЕЖГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Маркетинг и менеджмент»

ОСНОВЫ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*Методические рекомендации к практическим занятиям
для студентов специальности
6-05-0732-02 «Экспертиза и управление
недвижимостью» очной и заочной форм обучения*



Могилев 2024

УДК 349.4
ББК 67.404.2
О75

Рекомендовано к изданию
учебно-методическим отделом
Белорусско-Российского университета

Одобрено кафедрой «Маркетинг и менеджмент» «4» июня 2024 г.,
протокол № 12

Составитель ст. преподаватель Л. М. Чугулькова

Рецензент канд. техн. наук, доц. Т. В. Пузанова

В методических рекомендациях представлены задания к практическим занятиям для студентов очной и заочной форм обучения по темам дисциплины «Основы риелторской деятельности».

Учебное издание

ОСНОВЫ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ответственный за выпуск

А. В. Александров

Корректор

А. Т. Червинская

Компьютерная верстка

М. М. Дударева

Подписано в печать.

. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.

Печать трафаретная. Усл. печ. л.

. Уч.-изд. л.

. Тираж 56 Заказ №

Издатель и полиграфическое исполнение:

Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования

«Белорусско-Российский университет».

Свидетельство о государственной регистрации издателя,

изготовителя, распространителя печатных изданий

№ 1/156 от 07.03.2019.

Пр-т Мира, 43, 212022, г. Могилев.

© Белорусско-Российский
университет, 2024

Содержание

Введение.....	4
1 Общая характеристика объектов недвижимости и рынка недви- мости.....	5
2 Риелторская деятельность.....	8
3 Специалисты по риелторской деятельности.....	14
4 Порядок проведения сделки с недвижимостью.....	19
Список литературы.....	23

Введение

Риелторские услуги сегодня – это профессиональная предпринимательская деятельность, которой также охвачены различные сферы и отрасли экономики, прямо или косвенно связанные с недвижимостью. К ним можно отнести строительство, коммунально-бытовое и жилищное хозяйство, банковское дело и сферу денежного обращения, инвестиционную деятельность, систему кредитования и страхования, инжиниринговые услуги.

В условиях быстрого развития рынка недвижимости, финансовых инструментов, информационных технологий и, что важно, постоянно растущих запросов потребителей риелторских услуг профессионалам приходится искать новые подходы и формы ведения предпринимательской деятельности. Эффективность функционирования риелторских организаций базируется на формировании организационно-экономических условий, способствующих развитию рынка недвижимости в рамках сбалансированности интересов государства, юридических лиц и населения, а также и социально экономическому развитию страны в целом.

В настоящее время востребованность риелторских услуг только возрастает. Работа на рынке недвижимости требует от специалиста по риелторской деятельности уникальной совокупности личностных качеств, профессиональных знаний и навыков, а также творческого подхода.

Данные методические рекомендации содержат:

- вопросы для обсуждения по всем изучаемым темам;
- тесты по материалам лекционного курса;
- примерные темы рефератов для самостоятельной работы студентов.

1 Общая характеристика объектов недвижимости и рынка недвижимости

Цель занятия: изучить сущность объектов недвижимости и рынка недвижимости, а также особенности формирования цен на рынке недвижимости.

Вопросы для обсуждения

- 1 Перечислите физические и экономические особенности (признаки) недвижимости.
- 2 Какие объекты недвижимости относятся к коммерческой недвижимости?
- 3 Дайте определение понятию «рынок недвижимости».
- 4 Назовите особенности функционирования рынка недвижимости по сравнению с другим рынком.
- 5 Что понимается под вторичным рынком недвижимости? Чем вторичный рынок отличается от первичного?
- 6 Назовите и охарактеризуйте группы участников рынка недвижимости.
- 7 Из чего может формироваться и изменяться уровень предложения на рынке недвижимости?
- 8 Перечислите варианты соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости.
- 9 Чем отличается рыночная стоимость объекта недвижимости от цены?
- 10 Перечислите особенности формирования цен на рынке недвижимости.

Тест 1

- 1 Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано:
 - а) в римском праве;
 - б) в дореволюционной России;
 - в) в древнем Китае.
- 2 Недвижимость – это:
 - а) земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории, а также все объекты, постоянно связанные с землей (тротуар, забор, дерево, канализационные сети, полезные ископаемые, самолет или танк на пьедестале и т. д.);
 - б) любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней;
 - в) земля и все то, что неотрывно с ней связано;
 - г) все варианты ответов верны.
- 3 Земельный участок, недра, замкнутый водный объект, жилое помещение (дом, квартира, комната), нежилое помещение, предприятие, здание и сооружение, участок лесного фонда и т. п. – это:
 - а) группы финансовых активов в составе недвижимости;
 - б) блоки финансовых активов в составе недвижимости;
 - в) виды финансовых активов в составе недвижимости;

г) нет верного ответа.

4 Недвижимое имущество относится к:

- а) инвестиционным объектам;
- б) потребительским товарам длительного потребления;
- в) все ответы верны.

5 Страна, в которой к недвижимости относится вода:

- а) Италия;
- б) Германия;
- в) Греция.

6 На юридическом уровне недвижимость – это:

- а) совокупность публичных и частных прав на нее, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм;
- б) земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории;
- в) все объекты, постоянно связанные с землей (тротуар, забор, дерево, канализационные сети, полезные ископаемые и т. д.).

7 Помещения, здания (сооружения) и земельные участки, предназначенные для извлечения дохода (прибыли) от их эксплуатации и управления, а также предприятия как имущественные комплексы – это:

- а) коммерческая недвижимость;
- б) жилая недвижимость;
- в) общественная недвижимость.

8 Совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенным) и впервые «выходящими» на рынок недвижимости объектами – это:

- а) первичный рынок недвижимости;
- б) вторичный рынок недвижимости;
- в) внебиржевой рынок недвижимости.

9 Главные субъекты рынка недвижимости, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства – это:

- а) покупатели (инвесторы, арендаторы);
- б) продавцы (арендодатели);
- в) любые юридические и физические лица, имеющее право собственности на объект недвижимости, либо уполномоченные ими лица на осуществление сделок с недвижимостью, включая государство.

10 Ситуация, когда цены на недвижимость падают, происходит перепроизводство строительной продукции, возникает стагнация рынка недвижимости – это когда:

- а) предложение превышает спрос;
- б) спрос превышает предложение;
- в) спрос и предложение равны.

Тест 2

1 Расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости объекта недвижимости и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию

о стоимости объекта недвижимости и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести – это:

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) ориентировочная стоимость объекта недвижимости;
- в) окончательная стоимость объекта недвижимости.

2 Метод кадастровой оценки для земель и земельных участков, основанный на использовании сведений, содержащихся в государственном земельном и градостроительном кадастрах, относится к:

- а) рыночным методам определения стоимости объекта недвижимости;
- б) иным методам определения стоимости объекта недвижимости;
- в) затратным методам определения стоимости объекта недвижимости.

3 Цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости, которая может существенно отличаться от его рыночной стоимости, – это:

- а) реальная цена объекта недвижимости;
- б) предварительная цена объекта недвижимости;
- в) нет верного ответа.

4 Метод, основанный на сравнении и учете отличий оцениваемого объекта недвижимости и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам, – это:

- а) сравнительный метод определения цены на объект недвижимости;
- б) доходный метод определения цены на объект недвижимости;
- в) затратный метод определения цены на объект недвижимости.

5 Метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки – это:

- а) сравнительный метод определения цены на объект недвижимости;
- б) доходный метод определения цены на объект недвижимости;
- в) затратный метод определения цены на объект недвижимости.

6 Метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки – это:

- а) сравнительный метод определения цены на объект недвижимости;
- б) доходный метод определения цены на объект недвижимости;
- в) затратный метод определения цены на объект недвижимости.

7 Ситуация, когда на рынке недвижимости наблюдаются дефицитность, недостаточность и нерегулярность получения информации о состоянии и активности рынка, поведении других участников рынка, качестве товара, цене предложения и сделках на рынке – это:

- а) отсутствие точной информации о ценах;
- б) неоднородность продукта в силу уникальности объектов недвижимости;
- в) отсутствие мобильности объекта недвижимости.

8 Ситуация, когда на рынке недвижимости на его цену влияют также окружающая среда, развитость и перспектива развития инфраструктуры, что может частично компенсировать недостатки месторасположения или наоборот уменьшить стоимость объекта – это:

- а) отсутствие точной информации о ценах;

б) неоднородность продукта в силу уникальности объектов недвижимости;

в) отсутствие мобильности объекта недвижимости.

9 Ситуация, когда в силу уникальности объектов недвижимости, сложности и многообразия прав на них, определенные характеристики и факторы, влияющие на цену объекта недвижимости, могут быть выявлены и проанализированы только профессиональным участником рынка – это:

а) отсутствие точной информации о ценах;

б) неоднородность продукта в силу уникальности объектов недвижимости;

в) отсутствие мобильности объекта недвижимости.

10 Возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства, когда уровень ее обратно пропорционален времени, необходимому для продажи объекта, – это:

а) ликвидность недвижимости;

б) мобильность недвижимости;

в) все ответы верны.

Темы рефератов

1 Эволюция понятия «недвижимое имущество» в истории.

2 Рынок недвижимости: понятие, виды, группы участников.

3 Вторичный рынок недвижимости.

4 Современное состояние рынка недвижимости Республики Беларусь.

5 Зарубежный опыт функционирования рынка недвижимости.

Литература: [1, 2, 5].

2 Риелторская деятельность

Цель занятия: изучить понятие, значение и функции риелторской деятельности, ее виды и условия реализации.

Вопросы для обсуждения

1 Дайте определение понятию «риелторская деятельность».

2 На какой срок выдается лицензия на оказание юридических услуг с указанием составляющих лицензируемый вид деятельности услуг – риелторские услуги?

3 Какое минимальное количество риелторов должно быть в риелторской организации при штатной численности (за исключением технического и вспомогательного персонала) от 10 до 20 работников.

4 Назовите виды деятельности, которые риелторская организация вправе осуществлять помимо риелторской деятельности.

5 Каким критериям должна соответствовать риелторская организация для осуществления риелторской деятельности?

6 В каких случаях риелторская организация вправе предоставлять сведения, полученные в процессе предоставления риелторских услуг потребителю, без его согласия?

7 Перечислите внутренние факторы, влияющие на деятельность риелторской организации.

8 Каким критериям должен соответствовать руководитель риелторской организации?

9 По каким направлениям деятельности риелторской организации осуществляет организационные функции руководитель риелторской организации?

10 Что такое мультиистинговая система?

11 Какие общественные организации в сфере недвижимости существуют в Республике Беларусь?

Тест 1

1 Профессиональная деятельность по оказанию услуг при совершении операций с объектами недвижимого имущества за определенное вознаграждение, которая осуществляется на постоянной основе, – это:

- а) риелторская деятельность;
- б) лизинговая деятельность;
- в) все ответы верны.

2 Проводить аукционы и конкурсы по продаже объектов недвижимости риелторские организации:

- а) не имеют права;
- б) имеют право;
- в) имеют право при наличии специального разрешения.

3 Консультации по сделкам с объектами недвижимости; представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости; подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости; организация и проведение согласования условий предстоящей сделки; помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – это:

- а) риелторские функции;
- б) риелторские услуги;
- г) все ответы верны.

4 Работать на основе гражданско-правовых или трудовых договоров в других риелторских организациях специалисты по риелторской деятельности (риелтор и агент по операциям с недвижимостью):

- а) не имеют права;
- б) имеют право;
- в) имеют право при наличии специального разрешения.

5 Высокий уровень издержек, необходимых для осуществления сделки с недвижимостью (транзакционных издержек), специфичность и многообразие рисков при их сопровождении, а также недостаточность информации о текущем состоянии рынка недвижимости – это:

- а) причины возникновения риелторской деятельности;
- б) условия возникновения риелторской деятельности;
- в) особенности осуществления риелторской деятельности.

6 Лицензирование деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей лицензируемую деятельность – риелторские услуги – осуществляется:

- а) Министерством юстиции Республики Беларусь;
- б) Министерством финансов Республики Беларусь;
- в) Министерством экономики Республики Беларусь.

7 Получение лицензии для оказания риелторских услуг государственными риелторскими организациями:

- а) требуется;
- б) не требуется;
- в) допускается при условии соответствия указанных организаций иным специальным требованиям, определяемым законодательством.

8 Срок, на который выдается лицензия на оказание риелторских услуг в Республике Беларусь:

- а) бессрочно;
- б) 3 года;
- в) 5 лет.

9 Коммерческая организация, осуществляющая риелторскую деятельность в соответствии с требованиями законодательства и своими обязательствами по договору на оказание риелторских услуг, – это:

- а) риелторская организация;
- б) риелторская служба;
- в) все ответы верны.

10 Риелторская организация осуществлять рекламную деятельность в сфере недвижимости:

- а) вправе рекламировать только свою деятельность, и реклама не должна содержать недостоверные сведения или вводить в заблуждение потребителей;
- б) не имеет право;
- в) имеет право на любых условиях.

Тест 2

1 Осуществлять деятельность по оценке стоимости объектов гражданских прав (предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машиномест, земельных участков) имеют право:

- а) государственные риелторские организации;
- б) коммерческие риелторские организации;

в) все ответы верны.

2 Представляя интересы продавца в сделке, риелторская организация назначать цену объекта недвижимости, отличную от цены, назначенной продавцом:

а) не имеет право;

б) имеет право согласно действующему законодательству;

в) имеет право, если это прописано в договоре на оказание риелторских услуг.

3 После завершения отношений между риелторской организацией и потребителем обязанность соблюдения конфиденциальности информации о сделке:

а) остается в силе в обязательном порядке;

б) не остается в силе;

в) по договоренности сторон.

4 Риелторская организация без согласия потребителя представлять сведения по запросам суда, прокуратуры в связи с находящимися в их производстве делами, органов уголовного преследования – по материалам и уголовным делам, находящимся в их производстве, нотариусов – для совершения нотариальных действий:

а) имеет право согласно законодательству;

б) не имеет право без согласия потребителя;

в) имеет право с согласия потребителя.

5 Стремление риелтора к максимально качественному удовлетворению потребностей потребителя; трансформация общественных потребностей в собственные доходы – это:

а) главные задачи риелтора;

б) главные ошибки риелтора;

в) главные недостатки риелтора.

6 Государство, потребители, обслуживание инфраструктурные организации – это:

а) основные внешние факторы, оказывающие влияние на риелторскую деятельность;

б) основные внутренние факторы, оказывающие влияние на риелторскую деятельность;

в) нет верного ответа.

7 Ресурсы, технологии, информация, персонал, управление – это:

а) основные внешние факторы, оказывающие влияние на риелторскую деятельность;

б) основные внутренние факторы, оказывающие влияние на риелторскую деятельность;

в) нет верного ответа.

8 Близость к маршрутам движения, остановкам общественного транспорта; возможность разделения помещения на помещения для работы с потребителем и помещения для работы персонала; ориентация входа в помещение со стороны улицы; возможность свободного входа потребителей в помещения, предназначенные для работы с ними – это:

а) требования к помещению риелторской организации;

б) требования, связанные со сбором, обработкой и использованием значительных объемов разнообразной по составу информации;

в) требования, определяющие грамотное построение рекламной политики.

9 Общее руководство и координацию деятельности отделов и групп риелторской организации осуществляют:

а) директор и его заместитель (заместители);

б) директор;

в) заместитель (заместители)директора.

10 Руководители риелторских организаций, не имеющие свидетельства об аттестации риелтора, проходят повышение квалификации по образовательной программе подготовки «Риелторские услуги»:

а) каждые 5 лет;

б) каждые 10 лет;

в) каждые 3 года.

Тест 3

1 Практикует прохождение двух уровней квалификации специалистов рынка недвижимости: квалификацию «агент по недвижимости» и квалификацию «брокер по недвижимости»:

а) Испания;

б) Франция;

в) Канада;

г) Российская Федерация.

2 Риелторская организация ... должна иметь в штате не менее двух работников (включая руководителя), имеющих квалификационный сертификат, не имеет права заниматься другой деятельностью, и все риелторы которой обязаны иметь полис страхования своей гражданской ответственности:

а) Испании;

б) Франции;

в) Канады;

г) Узбекистана.

3 Риелторская деятельность (осуществление операций с недвижимым имуществом) – это предпринимательская деятельность, к которой относятся: торговля недвижимым имуществом; посредническая деятельность, связанная с недвижимым имуществом; продажа недвижимого имущества с публичных торгов; информационно-консультативная деятельность, связанная с недвижимым имуществом:

а) в Германии;

б) во Франции;

в) в Испании;

г) в Украине.

4 Деятельность риелторов регулируется не государством, а профессиональными организациями, которым государство делегировало функции регу-

лирования рынка недвижимости в:

- а) Великобритании, Бельгии, Испании, Нидерландах;
- б) США, Канаде, Англии;
- в) США, Канаде, Германии.

5 Общественная организация – это:

- а) добровольное объединение граждан, в установленном законодательством порядке объединившихся на основе общности интересов для удовлетворения нематериальных потребностей и достижения уставных целей;
- б) добровольное объединение общественных объединений, создаваемое для координации их деятельности по достижению общих уставных целей, представления и защиты общих законных интересов;
- в) все ответы верны.

6 Союз риелторских организаций, Союз «Конфедерация агентств недвижимости», Союз компаний по реинжинирингу риелторских услуг – это:

- а) общественные организации России;
- б) общественные организации Беларуси;
- в) общественные организации Украины.

7 Учреждена Международная Федерация Профессионалов Рынка Недвижимости (The International Real Estate Professionals of the Real Estate Market Federation), объединяющая профессионалов в области недвижимости практически со всех континентов:

- а) в Испании;
- б) во Франции;
- в) в Германии;
- г) в США.

8 Наиболее значимой организацией является Национальная ассоциация риелторов (NAR):

- а) в Испании;
- б) во Франции;
- в) в Германии;
- г) в США.

Темы рефератов

1 Зарубежные модели регулирования риелторской деятельности. Принципы осуществления риелторской деятельности в США.

2 Линейно-функциональная структура риелторской организации.

3 Виды сделок с недвижимостью, их особенности, порядок их заключения и оформления.

4 Управление экономикой и финансами риелторской организации.

5 Перспективы технического, экономического и социального развития риелторской организации.

Литература: [2, 3, 5].

3 Специалисты по риелторской деятельности

Цель занятия: изучить требования, предъявляемые к лицам, претендующим на получение свидетельства об аттестации риелтора, а также полномочия комиссий по вопросам лицензирования деятельности по оказанию риелторских услуг.

Вопросы для обсуждения

1 Дайте определение понятию «риелтор» в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

2 Какие требования предъявляются к лицам, претендующим на получение свидетельства об аттестации риелтора?

3 С какой периодичностью лица, имеющие свидетельство об аттестации риелтора, обязаны проходить повышение квалификации?

4 Какие документы подтверждают полномочия специалиста по риелторской деятельности?

5 В чем заключаются полномочия комиссий по вопросам лицензирования деятельности по оказанию риелторских услуг?

6 Что такое идентификационная платежная карточка специалиста по риелторской деятельности? Какую информацию она содержит?

Тест 1

1 Министерство юстиции Республики Беларусь в случае указания в заявлении о выдаче свидетельства не всех сведений, представления не всех документов либо документов, не оформленных в установленном порядке:

- а) отправляет их в макулатуру;
- б) возвращает представленные документы на доукомплектацию;
- в) сжигает их.

2 Полномочиями комиссий по вопросам лицензирования деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей – риелторские услуги:

- а) принятие решения о продлении срока, внесении изменений, прекращении действия, аннулировании свидетельства;
- б) рассмотрение вопроса о признании уважительными причин пропуска срока подачи заявлений о внесении изменений в свидетельство, о продлении срока его действия;
- в) не соблюдение правил профессиональной этики специалиста по риелторской деятельности.

3 Свидетельство об аттестации риелтора выдается на:

- а) 5 лет;
- б) 7 лет;
- в) 10 лет.

4 При прекращении действия свидетельства об аттестации, его обладатель должен вернуть его в Министерство юстиции Республики Беларусь в:

- а) 7-дневный срок;
- б) 10-дневный срок;
- в) 15-дневный срок.

5 Только для недвижимости свойственны:

- а) ограниченность;
- б) насыщенность;
- в) местоположение.

6 При оказании помощи риелтору в рамках исполнения служебных полномочий агент вправе:

- а) участвовать в продаже недвижимости через онлайн-аукцион;
- б) выбирать информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости и предоставлять отобранную информацию потребителю;
- в) работать с клиентами в банковской сфере.

7 Рынок товаров, обладающий особыми свойствами и характеристиками, — это:

- а) рынок имущества;
- б) рынок сбыта;
- в) рынок недвижимости.

8 Риелторская организация должна иметь:

- а) лицензию на выполнение риелторских услуг;
- б) жилое помещение;
- в) договор обязательного страхования.

9 Человек не может быть соискателем лицензии коммерческой организации, если ранее совершил умышленное преступление:

- а) 3 года;
- б) 5 лет;
- в) он может быть соискателем.

10 В штате обособленного подразделения юридического лица должно состоять минимум:

- а) 1 риелтор;
- б) 2 риелтора;
- в) 3 риелтора.

Тест 2

1 В своей деятельности руководитель риелторской организации обязан соблюдать:

- а) законодательство о риелторской деятельности, нормативные правовые акты, регламентирующие производственно-хозяйственную и финансово-экономическую деятельность риелторской организации;
- б) правила профессиональной этики специалиста по риелторской деятельности;
- в) устав и правила трудового распорядка риелторской организации;
- г) регламент предоставления риелторских услуг;
- д) все ответы верны.

2 К критериям оценки работы руководителя риелторской организации не относится:

- а) своевременное и профессиональное выполнение своих должностных обязанностей;
- б) эффективная организация работы риелторской организации и контроль за деятельностью специалистов по риелторской деятельности и иных работников риелторской организации;
- в) соблюдение трудовой и исполнительской дисциплины, правил охраны труда и техники безопасности;
- г) несоблюдение правил профессиональной этики специалиста по риелторской деятельности.

3 Термин «*риелтор*» имеет ... происхождение:

- а) американское;
- б) китайское;
- в) французское.

4 Ассоциация бирж недвижимости стала называться «Национальная ассоциация риелторов» с:

- а) 1974 г.;
- б) 1917 г.;
- в) 1975 г.

5 Термин «*realtor*» получил государственный патент в:

- а) 1949 г.;
- б) 1965 г.;
- в) 1956 г.

6 Мультилистинговые системы, которые популяризуют зарубежные страны как объединяющие базы данных риелторских организаций в единое информационное пространство, – это:

- а) Multiple Listing System (МЛС);
- б) The Canadian Real Estate Association;
- в) все ответы верны.

7 В США агент по недвижимости обязан проходить переподготовку и получать свидетельство о повышении своей квалификации:

- а) каждые 2 года;
- б) каждые 5 лет;
- в) ежегодно.

8 Работа агента по недвижимости заключается в том, чтобы «свести» покупателя с продавцом:

- а) в Германии;
- б) во Франции;
- в) в Испании;
- г) в Узбекистане.

9 Для осуществления риелторской деятельности наличие лицензии варьируется в зависимости от региона (т. е. в некоторых странах наличие лицензии обязательно, в других – нет):

- а) в Германии;

- б) во Франции;
- в) в Испании;
- г) в Украине.

10 На данный момент единственным документом, который регулирует отношения профессиональных участников рынка недвижимости с клиентами, является заключаемый между ними договор в:

- а) США;
- б) Франции;
- в) Испании;
- г) Российской Федерации.

Тест 3

1 Заседание комиссии Министерства юстиции считается правомочным при наличии:

- а) не менее двух третей от полного ее состава;
- б) не менее одной трети от полного ее состава;
- в) не менее половины от полного ее состава.

2 Посредством риелтора преодолевается:

- а) несовершенство рынка недвижимости;
- б) недостаточность ценовых механизмов саморегулирования рынка;
- в) все ответы верны.

3 Свидетельство об аттестации риелтора с учетом определенных требований выдается Министерством юстиции Республики Беларусь:

- а) гражданам Республики Беларусь;
- б) иностранным гражданам;
- в) лицам без гражданства, постоянно проживающим в Республике Беларусь;
- г) все ответы верны.

4 Не могут быть претендентами на получение свидетельства об аттестации риелтора лица:

- а) признанные в установленном порядке недееспособными или ограниченно дееспособными;
- б) ранее совершившие умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена;
- в) уволенные в течение последних 3 лет из правоохранительных, судебных и других государственных органов за виновные действия;
- г) в отношении которых в течение одного года до дня обращения за получением свидетельства было принято решение об его аннулировании;
- д) все ответы верны.

5 Для получения свидетельства претендент представляет в Министерство юстиции Республики Беларусь следующие документы:

- а) заявление о выдаче свидетельства по форме, установленной Министерством юстиции Республики Беларусь;
- б) копию диплома (дубликат) о высшем образовании с предъявлением

его оригинала с приложением к нему в виде выписки итоговых отметок либо нотариально засвидетельствованную копию диплома (его дубликата) с приложением к нему;

в) копию трудовой книжки (дубликат), заверенную по последнему месту работы в установленном законодательством порядке.

г) фотографию размером 3×4 см;

д) все ответы верны.

6 Действие свидетельства прекращается:

а) по истечении срока, на который оно выдано;

б) на основании письменного уведомления обладателя свидетельства о принятии решения о прекращении оказания риелторских услуг – со дня поступления в Министерство юстиции Республики Беларусь соответствующего уведомления;

в) в случае смерти, признания недееспособным, ограниченно дееспособным, признания безвестно отсутствующим, объявления умершим обладателя свидетельства;

г) при аннулировании свидетельства на основании решения комиссии.

7 Дата, время и место проведения заседания комиссии по лицензированию определяются:

а) председателем комиссии или его заместителем;

б) председателем комиссии;

в) заместителем председателя комиссии.

8 В выдаче свидетельства об аттестации риелтора отказывается в случаях:

а) наличия в представленном заявлении о выдаче свидетельства и прилагаемых к нему документах недостоверных сведений;

б) несоответствия претендента установленным требованиям;

в) несоответствия представленных документов установленным требованиям;

г) если претендент не имеет права на получение свидетельства в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь;

д) если претендент на получение свидетельства не сдал экзамен.

9 Экзамен на получение свидетельства проводится:

а) в форме компьютерного тестирования;

б) в письменной форме;

в) все ответы верны.

10 Информационное обеспечение и анализ заявленных требований потребителей – это составляющие:

а) информационной функции риелтора;

б) консалтинговой функции риелтора;

в) организационной функции риелтора.

Темы рефератов

1 Руководитель риелторской организации.

2 Агент по операциям с недвижимостью.

3 Правила профессиональной этики специалиста по риелторской деятельности.

4 Полномочия комиссий по вопросам лицензирования деятельности по оказанию риелторских услуг.

5 Идентификационная платежная карточка специалиста по риелторской деятельности.

Литература: [3–5].

4 Порядок проведения сделки с недвижимостью

Цель занятия: изучить обязательные требования к договору на оказание риелторских услуг и основные этапы проведения сделки с объектом недвижимости.

Вопросы для обсуждения

1 Перечислите основные этапы проведения сделки с объектом недвижимости.

2 Назовите обязательные требования к договору на оказание риелторских услуг.

3 Какой документ рекомендуется составлять дополнительно к описанию объекта недвижимости, приведенному в договоре, при оказании услуг по продаже объекта недвижимости?

4 Какую информацию в соответствии с законодательством вправе истребовать риелторская организация в организациях здравоохранения?

Тест 1

1 Проведение переговоров по согласованию всех условий осуществления сделки с недвижимостью относится к:

- а) 4-му этапу;
- б) 5-му этапу;
- в) 10-му этапу.

2 Государственная регистрация сделки и государственная регистрация перехода права собственности на объект сделки – это:

- а) 8-й этап сделки;
- б) 9-й этап сделки;
- в) 3-й этап сделки.

3 Договор на оказание риелторских услуг подписывается потребителем и:

- а) руководителем либо уполномоченным заместителем руководителя риелторской организации;
- б) руководителем;
- в) уполномоченным заместителем руководителя риелторской организации.

4 Подписанный договор на оказание риелторских услуг регистрируется:

- а) в день его подписания в книге регистрации договоров;
- б) в течение 3-х дней после его подписания в книге регистрации договоров;
- в) в течение 7-ми дней после его подписания в книге регистрации договоров.

5 Если после заключения договора на оказание риелторских услуг выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от риелторской организации, эта организация в течение:

- а) 1-го дня должна поставить в известность потребителя;
- б) 3-х дней должна поставить в известность потребителя;
- в) 10-ти дней должна поставить в известность потребителя.

6 Договор на оказание риелторских услуг по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости:

- а) должен содержать условие оплаты риелторских услуг;
- б) не должен содержать условие оплаты риелторских услуг;
- в) на усмотрение сторон может содержать или не содержать условие оплаты риелторских услуг.

7 Риелторская организация ... предупреждать потребителя о наличии недостатков в объекте, если таковые имеются и о них известно:

- а) должна;
- б) не должна;
- в) обязана предупреждать.

8 Риелторская организация будет обязана подобрать другой вариант сделки, если сделка по конкретному объекту не состоится:

- а) в случае указания в данном договоре обязанности риелторской организации осуществить подбор вариантов сделки с объектом недвижимости;
- б) в любом случае;
- в) нет верного ответа.

9 Заключать соглашение о рекламе, если ее оплачивает потребитель отдельно в дополнение к договору:

- а) рекомендуется;
- б) в обязательном порядке;
- в) по соглашению сторон.

10 Юридическая экспертиза объекта недвижимости – это:

- а) проверка «юридической чистоты» объекта;
- б) проверка законности наличия объекта и возможности его отчуждения;
- в) все ответы верны.

Тест 2

1 Документ, в котором указывается наличие и состояние основных элементов, а также имущество, находящееся в объекте недвижимости, которое продавец передает в собственность покупателя вместе с этим объектом, – это:

- а) акт осмотра объекта недвижимости;

- б) дополнительное заключение осмотра объекта недвижимости;
- в) нет верного ответа.

2 Органы, которые предоставляют информацию риелторским организациям об отбывании наказания лиц, имеющих права в отношении объекта недвижимости:

- а) Департамент исполнения наказаний Министерства внутренних дел;
- б) Управления (отделы) внутренних дел;
- в) Министерство юстиции.

3 Органы, которые предоставляют информацию риелторским организациям об осуществлении опеки и попечительства в отношении лиц, признанных ограниченно дееспособными, недееспособными:

- а) управления (отделы) образования, здравоохранения, по труду и социальной защите;
- б) организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги;
- в) органы ЗАГС.

4 К особенностям юридической экспертизы объекта недвижимости не относятся:

- а) проверка личности участников сделки, проверка подлинности и правильности оформления паспортов граждан;
- б) проверка подлинности и правильности оформления правоустанавливающего документа на объект недвижимости;
- в) проверка правомочности предыдущих сделок с объектом недвижимости;
- г) нет верного ответа.

5 Собственниками объекта недвижимости, приобретенной в порядке приватизации, являются:

- а) все лица, участвующие в ней денежными средствами либо жилищными квотами, в том числе несовершеннолетние;
- б) все лица, участвующие в ней денежными средствами либо жилищными квотами, за исключением несовершеннолетних;
- в) все лица, участвующие в ней денежными средствами либо жилищными квотами, за исключением иждивенцев и несовершеннолетних.

6 При нотариальном удостоверении сделки ответственный риелтор, назначенный риелторской организацией:

- а) обязан сопровождать потребителей;
- б) не обязан сопровождать потребителей;
- в) по усмотрению сторон может сопровождать потребителей.

7 Документ, подтверждающий право собственности на недвижимое имущество (т. е. право владения, распоряжения и пользования имуществом) – это:

- а) правоустанавливающий документ на объект сделки;
- б) выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимости территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- в) согласие участников общей долевой собственности объекта недви-

жимости об отказе от права преимущественной покупки (если объект находится в общей долевой собственности).

8 При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право:

- а) в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя;
- б) в течение шести месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя;
- в) в течение года требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

9 Риелторская организация осуществлять необходимую организационную помощь продавцу и покупателю, связанную с урегулированием вопросов снятия с регистрационного учета продавца, членов его семьи и полного (фактического и юридического) освобождения ими жилого помещения:

- а) должна в обязательном порядке;
- б) не должна;
- в) может осуществлять по усмотрению сторон.

10 Освобождение объекта недвижимости рекомендуется подтверждать:

- а) соответствующим актом приемки-передачи с передачей ключей и оплаченных квитанций по коммунальным платежам;
- б) соответствующим актом приемки-передачи с передачей ключей и выпиской с лицевого счета продавца объекта недвижимости.

Темы рефератов

- 1 Этапы проведения сделки с объектом недвижимости.
- 2 Поиск вариантов для потребителя, осмотр вариантов.
- 3 Проведение переговоров по согласованию всех условий проведения предстоящей сделки.
- 4 Заключение договора на оказание риелторских услуг.
- 5 Организация подготовки и сбора документов, связанных с осуществлением предстоящей сделки.

Литература: [3–5].

Список литературы

1 **Варламов, А. А.** Оценка объектов недвижимости: учебник / А. А. Варламов, С. И. Комаров; под общ. ред. проф. А. А. Варламова. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 320 с.

2 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 13 окт. 2006 г., № 615: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 24.04.2024 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

3 О риелторской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 15: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 30.11.2013 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

4 О лицензировании отдельных видов деятельности: Указ Президента Респ. Беларусь, 1 сент. 2010 г., № 450: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 16.11.2020 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

5 **Фокин, С. В.** Основы кадастра недвижимости: учебное пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 225 с.