

**ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО КУРСАМ  
«ОСНОВЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БРОКЕРА»  
САМАРА 2024**

<b>Регулирование риэлторской деятельности в РФ</b>			
1	Обязательными условиями договора риэлтора с клиентом являются:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наименование сторон, предмет, дата и место совершения, обязанности и ответственность сторон по договору, цена и порядок оплаты расходов по сделке, срок и механизмы продления и досрочного расторжения договора; реквизиты</li> <li>2. Все условия, если иное не оговорено договором</li> <li>3. Стоимость объекта недвижимости; вознаграждение риэлтора</li> <li>4. Предмет договора, определяющий вид правоотношений (оказание услуг, поручение, агентирование, смешанный договор), а также указание вида объекта недвижимости, в предполагаемой сделке клиента.</li> </ol>
2	Основаниями для освобождения риэлтора от ответственности за неисполнение обязательств по договору являются		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Решение суда либо решение Третейской комиссии ПГР</li> <li>2. Действие непреодолимой силы; смерть собственника или утрата им дееспособности. Невозможность исполнения обязательств по договору доказывается Агентством.</li> <li>3. Уже наложенные на риэлтора санкции в виде дополнительного тарифа за лоты или прекращения доступа к информационной базе ПГР</li> </ol>
3	Информация об объекте клиента может распространяться агентством в любых источниках на основании:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Устной договоренности с собственником объекта</li> <li>2. Соответствующей доверенности от собственника объекта</li> <li>3. Письменного договора с собственником объекта либо с его представителем</li> <li>4. Договора агентства с РИЦ на размещение объектов в Информационной базе ПГР</li> </ol>
4	Одним из основных и обязательных требований Национального стандарта к сертифицированным компаниям является:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Страхование профессиональной ответственности риэлтора.</li> <li>2. Членство в ПГР</li> <li>3. Наличие в офисе компании комнаты переговоров.</li> <li>4. Наличие в штате компании юриста.</li> </ol>
<b>Вопросы по ипотечному кредитованию</b>			
5	Что необходимо для возникновения ипотеки в силу закона?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подписание договора купли-продажи недвижимого имущества, в котором содержится упоминание о приобретении жилья на кредитные деньги</li> <li>2. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи недвижимого имущества, в котором содержится упоминание о приобретении жилья на кредитные деньги</li> </ol>

			<p>3. Государственная регистрация договора, в котором содержится упоминание о приобретении жилья на кредитные деньги</p> <p>4. Подписание сторонами договора залога недвижимости</p> <p>5. Нотариальное удостоверение договора залога недвижимости</p>
6	Ипотека – это:	ст. 5 ФЗ № 102 «Об ипотек е»	<p>1. Залог имущества, в том числе вещей и имущественных прав (требований), за исключением имущества, изъятого из гражданского оборота.</p> <p>2. Залог недвижимого имущества.</p> <p>3. Зарегистрированный в установленном законом порядке договор, обеспечивающий получение залогодателем кредита.</p>
7	Договор об ипотеке должен быть заключен:	ст. 10 ФЗ № 102 «Об ипотек е»	<p>1. В простой письменной форме, за исключением договора об ипотеке коммерческой недвижимости.</p> <p>2. В письменной форме.</p> <p>3. Только в нотариальной.</p>
8	Ипотека возникает?	ст. 1 ФЗ № 102 «Об ипотек е»	<p>1. В силу договора или закона.</p> <p>2. При заключении кредитного договора.</p> <p>3. После составления закладной.</p>
9	Прекращается ли право залога в случае гибели имущества (предмета залога)?	ст. 352 ГК РФ	<p>1. Не прекращается до полного погашения кредита</p> <p>2. Залог прекращается</p> <p>3. Прекращается по договоренности Залогодержателя и Залогодателя</p>
10	Андеррайтинг заемщика – это ...?		<p>1. Процедура оценки банком вероятности погашения запрашиваемого кредита путем изучения платежеспособности и кредитоспособности заемщика</p> <p>2. Процедура определения готовности потенциального заемщика выполнять принимаемые им финансовые обязательства перед кредитором</p> <p>3. Невозможность заемщика выполнять платежные обязательства, предусмотренные в кредитном договоре с банком</p> <p>4. Процедура определения способности потенциального заемщика погасить кредит, проводимая путем анализа доходов и расходов заемщика</p>
11	Аннуитет – это ...?		<p>1. Именная ценная бумага, оформляемая в дополнение к договору об ипотеке</p> <p>2. Предусматриваемый в некоторых ипотечных кредитных продуктах промежуток времени, в течение которого заемщик выплачивает банку только проценты по кредиту, не погашая сумму основного долга</p> <p>3. Схема платежей по ипотечным кредитам, по которой во время всего периода действия кредитного договора заемщик ежемесячно перечисляет банку одинаковую сумму</p>

			4. Общая сумма средств, которые должны заплатить банку (кредитору) все его ипотечные заемщики по заключенным ими кредитным договорам, включая платежи по основному долгу и проценты
12	Может ли банк передать залоговые права другому банку?		1. Может, без получения согласия заемщика 2. Может, но с получением согласия заемщика 3. Не может 4. Может, но только Центральному банку РФ 5. Может
13	Может ли заёмщик передать свои кредитные обязательства другому лицу?		1. Может, без получения согласия кредитора 2. Может, но с получением согласия кредитора 3. Не может 4. Может, но только с разрешения Центрального банка РФ 5. Может
14	Что такое «Ликвидность залога»?		1. Способность превращения объекта недвижимости в наличные деньги 2. Наличие у объекта залога таких количественных и качественных характеристик, которые позволяют его быстро реализовать при наступлении неплатежеспособности заемщика и получить сумму, достаточную для компенсации понесенных затрат кредитора 3. Способность заемщика быстро погасить задолженности по кредиту путем продажи недвижимости из-под залога.
15	Дайте определение термину «Пул закладных»?		1. Группа закладных, имеющая однородные характеристики или сгруппированная по определенным принципам 2. Закладные объединяются в пулы с целью их дальнейшей перепродажи на финансовых рынках или для выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг 3. Группа закладных, имеющая однородные характеристики или сгруппированная по определенным принципам. Закладные объединяются в пулы с целью их дальнейшей перепродажи на финансовых рынках или для выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг
16	Что такое - «Рефинансирование ипотечного кредита»?		1. Компенсация кредитором затрат на выдачу ипотечных кредитов путем эмиссии ипотечных ценных бумаг и перепродажи прав требования по кредитам ипотечным агентам 2. Погашение заемщиком задолженности по одному или нескольким ипотечным кредитам за счет получения нового ипотечного кредита 3. Снижение размеров платежей заемщиков по ипотечному кредиту (займу) по сравнению с ранее установленными размерами платежей в течение двенадцати месяцев от момента реструктуризации 4. Все ответы правильные

17	Что такое - «Реструктуризация»?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изменение существенных положений кредитного договора (договора займа), направленных на изменение платежного графика заемщика и позволяющие осуществлять платежи по кредитному (заёмному) обязательству с учётом снижения платёжеспособности заёмщика</li> <li>2. Внесение изменений в кредитный договор (договор займа) и, соответственно, в договор купли-продажи, направленных на изменение суммы кредита и позволяющие осуществлять платежи по кредитному (заёмному) обязательству меньшими суммами</li> <li>3. Изменение существенных положений договора купли-продажи, договора займа и поручительства, направленных на изменение платежного графика заемщика и позволяющие осуществлять платежи по кредитному (заёмному) обязательству с учётом снижения платёжеспособности заёмщика</li> </ol>
18	Каковы варианты социальной ипотеки для молодой семьи?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту</li> <li>2. Предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья</li> <li>3. Продажа государственного жилья в кредит по льготной цене</li> <li>4. Участие молодежи в студенческих строительных отрядах в отдельных регионах РФ</li> <li>5. Все ответы верные</li> </ol>
19	На какие цели возможно использование материнского капитала до достижения ребенком 3-летнего возраста?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Улучшение жилищных условий путем безналичного перечисления указанных средств на приобретение жилья (не на земельный участок, не на ремонт и не на строительные материалы) на территории РФ с использованием ипотеки или других схем кредитования</li> <li>2. Оплата услуг по повышению накопительной части пенсии матери</li> <li>3. Погашение основного долга или уплаты процентов по кредитам, взятым на приобретение или строительство жилья</li> <li>4. Все ответы верные</li> </ol>
<b>Вопросы по управлению недвижимостью</b>			
20	Что является основной задачей процесса управления недвижимостью?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Развитие объекта в интересах собственника.</li> <li>2. Заключение договоров на аренду свободных площадей.</li> <li>3. Содержание объекта и коммуникационных сетей в надлежащем состоянии.</li> </ol>
21	Что является главным признаком и необходимым условием девелопмента?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отсутствие не сданных в аренду площадей.</li> <li>2. Самые высокие арендные ставки.</li> <li>3. Качественные преобразования, которые обеспечивают рост стоимости объекта по сравнению с первоначальной.</li> </ol>

22	Какова главная характеристика при мониторинге земельного участка?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Место расположения.</li> <li>2. Стоимость.</li> <li>3. Наличие обременения.</li> </ol>
23	Что является конечной задачей процесса управления?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Достижение целей собственника.</li> <li>2. Сдача в аренду всех площадей.</li> <li>3. Содержание здания в хорошем состоянии.</li> </ol>
24	Что такое «брокеридж»?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Процесс изучения рынка недвижимости.</li> <li>2. Переговоры между брокером и собственником.</li> <li>3. Процесс подбора арендаторов в соответствии с утвержденной концепцией.</li> </ol>
<b>Оценка недвижимости</b>			
25	Для чего необходимо привлечение независимого оценщика в процедуре ипотечного кредитования?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Получения обоснованной рыночной стоимости объекта недвижимости.</li> <li>2. Получения обоснованной рыночной стоимости объекта недвижимости независимым оценщиком.</li> <li>3. Получения документа (отчета об оценке), фиксирующего количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.</li> <li>4. Получения документа (отчета об оценке) для уменьшения рисков кредитора, связанных с выдачей ипотечного кредита.</li> <li>5. Получение обоснований для определения размера ипотечного кредита.</li> </ol>
26	Кто такой оценщик?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Юридическое лицо, имеющее в штате не менее 2 специалистов по оценке, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности;</li> <li>2. Индивидуальный предприниматель, имеющий специальное оценочное образование, членство в саморегулируемой организации и страхование профессиональной деятельности;</li> <li>3. Специалист (физ. лицо), имеющий специальное оценочное образование, членство в саморегулируемой организации и страхование профессиональной деятельности.</li> <li>4. Физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства РФ на право осуществления оценочной деятельности.</li> </ol>
27	Что является отчетом об оценке?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результат расчетов оценщика об определении стоимости объекта оценки, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц;</li> <li>2. Документ, содержащий суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, выполненный в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности;</li> </ol>

			<p>3. Обоснованное профессиональное суждение независимого специалиста-оценщика о стоимости объекта оценки, сделанное на основе сбора информации об объекте оценки, анализе рынка и производства необходимых расчетов;</p> <p>4. Оформленное в соответствии с требованиями законодательства заключение оценщика относительно стоимости объекта оценки, подтвержденное собранной им информацией и расчетами.</p>
28	Что является датой оценки (датой определения стоимости)?		<p>1. Дата выдачи ипотечного кредита.</p> <p>2. Дата, по состоянию на которую определяется (рассчитывается) стоимость объекта оценки.</p> <p>3. Дата, когда оценщик произвел осмотр объекта оценки.</p> <p>4. Дата изготовления отчета об оценке.</p>
29	С чьей позиции рассматривает стоимость затратный подход в оценке недвижимости?		<p>1. застройщика;</p> <p>2. покупателя-продавца недвижимости;</p> <p>3. инвестора;</p> <p>4. девелопера;</p>
30	С чьей позиции рассматривает стоимость сравнительный подход в оценке недвижимости?		<p>1. застройщика;</p> <p>2. покупателя-продавца недвижимости;</p> <p>3. инвестора;</p> <p>4. девелопера.</p>
31	С чьей позиции рассматривает стоимость доходный подход в оценке недвижимости?		<p>1. застройщика;</p> <p>2. покупателя-продавца недвижимости;</p> <p>3. инвестора;</p> <p>4. девелопера.</p>
32	Какое условие не является обязательным для осуществления оценочной деятельности?		<p>1. наличие стажа работы в качестве специалиста-оценщика более трех лет;</p> <p>2. наличие в штате юридического лица не менее двух специалистов по оценке, соответствующих требованиям законодательства об оценочной деятельности;</p> <p>3. членство в саморегулируемой организации оценщиков;</p> <p>4. наличие страхового полиса;</p> <p>5. наличие документа о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.</p>
<b>Земельные отношения</b>			
33	Какая категория земли не предусмотрена действующим законодательством РФ?		<p>1. земли населенных пунктов;</p> <p>2. земли запаса;</p> <p>3. земли водного фонда;</p> <p>4. земли сельскохозяйственного назначения;</p> <p>5. земли общего пользования</p>

			<p>6. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;</p> <p>7. земли лесного фонда;</p> <p>8. земли особо охраняемых территорий и объектов.</p>
34	Кто вправе подготовить межевой план земельного участка?		<p>1. орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками;</p> <p>2. орган архитектуры;</p> <p>3. орган местного самоуправления;</p> <p>4. кадастровый инженер.</p>
35	Кто вправе определить (выбрать) вид разрешенного использования земельного участка из основных видов разрешенного использования в городе Самаре?		<p>1. Земельный комитет Администрации города Самары;</p> <p>2. Глава Самары;</p> <p>3. Правительство Самарской области;</p> <p>4. правообладатели земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий;</p> <p>5. Департамент архитектуры города Самары.</p>
36	Государственной регистрации подлежат:		<p>1) вещные права на недвижимое имущество;</p> <p>2) ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;</p> <p>3) вещные права на недвижимое имущество и ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;</p> <p>4) обязательственные права на недвижимое имущество.</p>
37	Каким документом устанавливаются ставки земельного налога?		<p>1. решением представительного органа местного самоуправления;</p> <p>2. постановлением Правительства Российской Федерации;</p> <p>3. Налоговым кодексом Российской Федерации.</p>
38	В какой бюджет зачисляется земельный налог?		<p>1. федеральный бюджет;</p> <p>2. бюджет субъекта Российской Федерации;</p> <p>3. местный бюджет.</p>
39	Как рассчитывается земельный налог?		<p>1. в процентах от рыночной стоимости земельного участка;</p> <p>2. в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;</p> <p>3. в процентах от размера арендной платы за земельный участок.</p>
<b>Трудовое законодательство</b>			

40	Каковы основания возникновения трудовых отношений?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. на основании трудового договора или на основании фактического допущения работника к работе с ведома или по поручению работодателя или его представителя в случае, когда трудовой договор не был надлежащим образом оформлен;</li> <li>2. на основании Приказа о приеме на работу;</li> <li>3. на основании записи в трудовой книжке работника.</li> </ol>
<b>Маркетинг риэлторской деятельности</b>			
41	К разряду каких эффектов рекламы можно отнести знание бренда?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Экономический.</li> <li>2. Коммуникативный.</li> <li>3. Социальный.</li> </ol>
42	Что можно отнести к инструментам рекламы?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Телевидение, радио, Интернет и т.п.</li> <li>2. Дизайнерские программы.</li> <li>3. Рекламные и PR-агентства.</li> </ol>
43	Выберите одну из основных особенностей недвижимости как уникального товара:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Узость выбора инструментов рекламы.</li> <li>2. Невозможность повторения рекламной идеи в рекламировании разных объектов недвижимости.</li> <li>3. Уникальность объекта и местоположения.</li> </ol>
44	Информационные стенды, фотоэкспозиции, демонстрационные залы, демонстрационные квартиры, выставочные стенды это:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Паблисити.</li> <li>2. Сувенирная реклама.</li> <li>3. Экспозиционные средства рекламы.</li> <li>4. Не относится к рекламным средствам.</li> </ol>
45	Что является объектом продвижения (рекламы) на риэлторском рынке (рынке недвижимости)?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Квартира, дом, бренд компании;</li> <li>2. Квартира, клиенты компании, директор компании;</li> <li>3. Риэлторские услуги, клубный дом, договоры.</li> </ol>
46	Что такое конкурентные преимущества?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Быстрое признание продукта потребителями и значительное увеличение прибыли;</li> <li>2. План действий для достижения намеченных целей;</li> <li>3. Отличительные качества товара/ услуги, которые представляют ценность для покупателя.</li> </ol>
47	Каковы составляющие репутации компании?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Бренд компании, SWOT-анализ, маркетинговая стратегия;</li> <li>2. Личность и профессиональные качества директора, клиенты, офисы компании;</li> <li>3. Жизненный цикл товара, фокус-группы, сотрудники компании.</li> </ol>
48	Каковы основные составляющие плана маркетинга?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рекомендации и основные цели, положение продукта на рынке, мероприятия по контролю выполнения плана;</li> <li>2. Текущая ситуация на рынке, анализ возможностей и проблем, цели, маркетинговая стратегия;</li> </ol>



			3. Планируемые прибыли и убытки, улучшение качества товара, финансовые и маркетинговые цели, маркетинговая стратегия.
49	Выберите оптимальные маркетинговые инструменты для ситуации, когда дом только выставлен на продажу:		1. Реклама, мероприятия по стимулированию сбыта, телемаркетинг; 2. Реклама, паблисити, личные продажи; 3. Личные продажи, связи с общественностью, «сарафанное радио».
<b>Привлечение денежных средств в строительство</b>			
50	Кто имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства для создания объектов недвижимости?		1. Любое лицо, осуществляющее строительную деятельность. 2. Те лица, которые получили данное разрешение от органов местного самоуправления. 3. Лица, которые получили разрешение на строительство объекта недвижимости. 4. Юридические лица, которые получили разрешение на строительство объекта недвижимости, зарегистрировали свои права на земельный участок застройки, опубликовали проектную декларацию и соответствуют требованиям, предъявляемым к застройщику 5. Лица, которые получили разрешение на строительство объекта недвижимости и опубликовали проектную декларацию
51	Проектная декларация - это информация:		1. О застройщике и проекте строительства. 2. О проекте строительства. 3. О цели проекта, этапах и сроках его реализации, о местоположении строящегося дома и его описании, о количестве самостоятельных частей (квартир, офисов и пр.) в составе стоящегося дома и их целевом назначении, о возможных финансовых и прочих рисках, а также прочая информация, которую обязан предоставить дольщику застройщик при заключении договора участия в долевом строительстве. 4. Техническое задание для проектной организации на проектирование многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
52	Застройщик это:		1. Юридическое лицо, которое ведет строительные работы, на земельном участке, отведенном для возведения объекта недвижимости в порядке долевого строительства на основании подрядного договора с инвестором и лицензии на осуществление строительной деятельности. 2. Хозяйственное общество, имеющее в своем наименовании слова «специализированный застройщик», опыт строительства многоквартирных домов и зарегистрированное право на участок застройки, а также привлекающее денежные средства участников долевого строительства.

			3. Лицо, финансирующее строительство (застройку) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство и размещения в СМИ проектной декларации.
53	Если объект долевого строительства построен с отступлением от условий договора, приведших к ухудшению качества объекта, то дольщик может потребовать от застройщика:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков по своему усмотрению.</li> <li>2. Соразмерного уменьшения цены или безвозмездного устранения недостатков по усмотрению застройщика.</li> <li>3. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков, или соразмерного уменьшения цены по своему усмотрению.</li> <li>4. Только соразмерного уменьшения цены.</li> </ol>
54	Гарантийный срок для объекта долевого строительства:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Не может составлять менее чем 3 года.</li> <li>2. Не может составлять менее чем 5 лет.</li> <li>3. Не может составлять менее чем 10 лет.</li> <li>4. Устанавливается сторонами договора участия в долевом строительстве.</li> </ol>
55	Допускается ли передача инвестором своих прав на жилой объект долевого строительства путём уступки требования гражданину:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Допускается.</li> <li>2. Допускается с письменного согласия гражданина.</li> <li>3. Не допускается.</li> </ol>
56	С какого момента договор участия в долевом строительстве считается заключенным?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. с момента подписания договора сторонами.</li> <li>2. с момента уплаты первоначального взноса по договору.</li> <li>3. с момента государственной регистрации договора.</li> </ol>
57	Какие условия договора участия в долевом строительстве являются существенными?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. - определение объекта долевого строительства; <ul style="list-style-type: none"> <li>- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства (дольщику);</li> <li>- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;</li> <li>- гарантийный срок на объект долевого строительства</li> <li>- способы обеспечения застройщиком обязательств по договору</li> </ul> </li> <li>2. - определение подлежащего передаче объекта долевого строительства; <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственность сторон за нарушение договорных обязательств;</li> <li>- срок окончания строительства возводимого объекта;</li> <li>- цена договора, сроки и порядок ее уплаты.</li> </ul> </li> <li>3. - определение подлежащего передаче объекта долевого строительства;</li> </ol>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- реквизиты и срок действия разрешения на строительство;</li> <li>- срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства (дольщику) для производства отделочных работ;</li> <li>- цена договора, сроки и порядок ее уплаты.</li> </ul>
58	С какого момента дольщик может уступить свои права по договору участия в долевом строительстве?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. с момента заключения договора участия в долевом строительстве.</li> <li>2. с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.</li> <li>3. с момента получения письменного согласия застройщика на уступку.</li> </ol>
<b>Налогообложение сделок с недвижимостью</b>			
59	Можно ли получить имущественный вычет за приобретение квартиры несколько раз?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нет.</li> <li>2. Можно, если стоимость квартиры более 2 000 000 рублей.</li> <li>3. Имущественный налоговый вычет можно получить несколько раз в жизни за покупку нескольких квартир, но при условии, что размер вычета по всем объектам в сумме не может превысить 260 000 рублей</li> </ol>
60	При покупке недвижимого имущества налоговый вычет в размере фактически произведенных расходов, но не более 2 млн. рублей, предоставляется на ...:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. на приобретение всего недвижимого имущества;</li> <li>2. на приобретение квартиры, жилого дома, доли в них, дачи, садового домика, земельного участка;</li> <li>3. на приобретение квартиры, жилого дома, доли в них, комнаты, земельного участка;</li> <li>4. на приобретение квартиры, жилого дома, доли в них, гаражных боксов, офиса.</li> </ol>
61	Определить размер имущественного вычета у каждого супруга при приобретении квартиры стоимостью 1,8 млн. руб. в совместную собственность:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2 млн. руб. на каждого</li> <li>2. 1 млн. руб. на каждого</li> <li>3. 900 тыс. руб. на каждого</li> </ol>
62	В 2019 г. квартира кадастровой стоимостью 3 млн. руб. получена в виде дара от дальнего родственника. Какая сумма НДФЛ должна быть указана в декларации за 2019 г. по данной операции?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 390 тыс. руб.;</li> <li>2. 130 тыс. руб.;</li> <li>3. 260 тыс. руб.</li> </ol>
63	Гражданин в 2011 году приобрел квартиру в собственность за 3,5 млн. руб. В 2012 г. квартира была продана за 3,2 млн. рублей. Возникает ли в этой ситуации доход, подлежащий налогообложению НДФЛ <i>при</i>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 3,5 млн. рублей;</li> <li>2. 500 тыс. рублей;</li> <li>3. вся сумма, полученная при продаже, не подлежит налогообложению.</li> </ol>

	<i>выборе варианта фактического подтверждения расходов, если да, то с какой суммы?</i>		
64	Какие налоги должен по действующему законодательству уплачивать собственник (физическое лицо) земельного участка и строений, расположенных на нём?		1. только земельный налог; 2. только налог на имущество; 3. земельный налог и налог на имущество.
65	С какого момента физическое лицо может быть привлечено к налоговой ответственности?		1. с 16 лет; 2. с 18 лет; 3. после того, как у него возникнут налоговые обязательства.
66	Кем определяется выбор варианта системы налогообложения:		1. самим налогоплательщиком; 2. налоговым органом; 3. учредителями или участниками общества; 4. органами государственной власти.
67	При применении налогоплательщиком упрощенной системы объектом налогообложения признаются:		1. прибыль; 2. доходы или доходы, уменьшенные на величину расходов; 3. среднегодовая стоимость имущества; 4. совокупная стоимость объекта.
68	Какова величина налогового вычета при покупке недвижимости?		1. 1 млн. рублей; 2. сумма, фактически произведенных расходов, но не более 1 млн. рублей; 3. сумма, фактически произведенных расходов, но не более 2 млн. рублей, без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам;
69	Что означает термин «Чистая прибыль»?		1. разность между выручкой от продажи продукции и прямыми затратами на ее производство; 2. прибыль, оставшаяся после уплаты налогов и обязательных платежей; 3. прибыль, оставшаяся после выплаты дивидендов; 4. средства, направляемые на приобретение основных фондов.
70	Квартира, находящаяся в общей долевой собственности 2-х физических лиц, была продана за 4,5 млн. руб. Определите сумму, с которой возможен имущественный вычет гражданину в случае, если его доля составляет 3/5 доли общей собственности и срок владения составляет более 5-ти лет:		1. 2,7 млн. руб. 2. 1,7 млн. руб. 3. 3,5 млн. руб.
71	Квартира, находящаяся в общей долевой собственности 2-х физических лиц была продана за 4,5 млн. руб. Определить		1. 1,4 млн. руб. 2. 1,8 млн. руб. 3. 0,8 млн. руб.

	налоговую базу для целей исчисления НДФЛ у гражданина в случае, если его доля составляет 0,4% (2/5) доли общей собственности и срок владения составляет менее 5-ти лет:		
72	Физическое лицо, владеющее нежилым помещением менее 5-ти лет, продало его в 2018 году за 7 млн. руб. Какова сумма НДФЛ по указанной сделке:		1. 780 тыс. руб. 2. 910 тыс. руб. 3. 877,5 тыс. руб.
73	Физическое лицо в 2011 году приобрело нежилое помещение стоимостью 6,5 млн. руб. В 2012 году помещение было продано за 6 млн. руб. Определить размер имущественного вычета при продаже нежилого помещения в случае, если оно не использовалось в коммерческих целях и расходы по приобретению нежилого помещения документально не подтверждены:		1. 6500 тыс. руб. 2. 250 тыс. руб. 3. 1000 тыс. руб.
74	Доходы индивидуального предпринимателя за год составили 900 тыс. руб. Расходы – 250 тыс. руб. Рассчитать сумму НДФЛ при применении предпринимателем общей системы налогообложения:		1. 84500 руб. 2. 35000 руб. 3. 41320 руб.
75	Иванов купил квартиру за собственные средства за 2 500 000 рублей, решил подать налоговый вычет. Какую максимальную сумму он может вернуть?		1. 325 000 руб.; 2. 130 000 руб.; 3. 260 000 руб.
76	Супруги в 2017 г. приобрели квартиру стоимостью 4 млн. руб. в совместную собственность. В 2018 году квартира была продана за 4,5 млн. руб. Рассчитать НДФЛ при продаже квартиры у каждого супруга при выборе варианта имущественного вычета «документальное подтверждение расходов»:		1. 292,5 тыс. руб. 2. 32,5 тыс. руб. 3. 227,5 тыс. руб. 4. 162,5 тыс. руб.
77	Квартира, находилась в собственности 3 физических лиц, мамы, отца и сына с 1999 года по договору приватизации в 2019 году умирает один из собственников, мать, отец и сын вступают в наследство. Какую сумму должны будут заплатить собственники при продаже недвижимости, при условии, что стоимость квартиры будет 3 000 000 руб.		а) 130 000 б) 65 000 в) налог не возникает
78	Договор приватизации на 2-х комнатную квартиру был оформлен в 1999 году. Собственник жилья подал на регистрацию в январе 2020 года и выставил на продажу. Кадастровая стоимость объекта 2300000 руб.		а) 195 000 б) налог не возникает в) 169 000

	Какую сумму налога на прибыль собственник должен заплатить, если квартира будет продана за 2500000 руб.		
79	Молодая семья приобрела квартиру за 1500000 руб. Из них 450 000 руб. было оплачено из средств материнского капитала, 1050000 руб. за кредитные средства. На какую сумму могут рассчитывать покупатели, подавая декларацию на налоговый вычет?		а) 195 000 б) 136500 в) 136500 и дополнительно 13% от уплаченных процентов
80	Сидоров А.А. приобрел квартиру в апреле 2016 года за 1900000 руб. В мае 2020 года он продал ее за 2000000 руб. кадастровая стоимость 1800000 руб. У Сидорова в собственности это был единственный объект недвижимости. Какую сумму Сидорову А.А. необходимо заплатить в бюджет государства?		а) 13000 руб. б) 26000 руб. в) налог не возникает
81	Иванов А.И. вступил в наследство на две квартиры 1 комнатную и 2-х комнатную в 2019 году, после смерти дяди в 2018 году. В июне 2020 года он их продал, по цене 1500000 руб. и 2000000 руб. соответственно. Кадастровая стоимость объектов составляла 1300000 и 1900000 руб. Какая сумма налогов возникла при продаже объектов?		а) 65 000 и 130000 б) 39000 и 117 000 руб. в) 65000 и 260000 руб.
<b>Законодательство РФ</b>			
82	С какого момента возникает правоспособность у юридического лица?		1. С момента утверждения учредительных документов на собрании учредителей. 2. С момента создания исполнительных органов юридического лица. 3. С момента государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц. 4. С момента получения лицензии юридическим лицом
83	Являются ли леса объектами недвижимого имущества?		1. Да. 2. Нет.
84	Какой объект называется машино-местом?		1. Доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение – паркинг. 2. Часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. 3. Место для парковки автомобиля, не является самостоятельным объектом недвижимости, относится к общему имуществу многоквартирного дома.

85	Что означает понятие «кадастровый учет»?	<p>1. Юридический акт признания и подтверждения государством объекта недвижимого имущества и соответствующего имущественного права на него.</p> <p>2. Выполнение уполномоченным лицом в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе</p> <p>3. Действия по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости</p>
86	Что означает государственная регистрация прав на недвижимое имущество?	<p>1 Государственный акт признания имущественного права по объекту недвижимости в соответствии с записями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.</p> <p>2 Юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.</p> <p>3 Внесение уполномоченным государственным органом сведений о правах на объект недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.</p>
87	Выбрать из перечисленных документы, которые предъявляются в орган кадастрового учета на кадастрового учета объекта недвижимого имущества?	<p>1. Разрешение на строительство, а для объектов капитального строительства – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический план здания, сооружения, межевой план, акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ, карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ, и квитанцию об уплате государственной пошлины.</p> <p>2. Кадастровый паспорт или технический паспорт, выданный БТИ.</p> <p>3. Технический план здания, сооружения, межевой план, акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ, карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ, в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.</p> <p>Землеустроительное дело, межевой план и технический план – для кадастрового учета земельный участок,</p>

			технический паспорт – для зданий, сооружения и помещений.
88	Что такое кадастровый номер?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер, присваиваемый объекту недвижимости органом регистрации.</li> <li>2. Учетный номер объекта недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, который не повторяется во времени и на территории кадастрового округа</li> <li>4. 3. Номер регистрационной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</li> </ol>
89	Документ, подтверждающий постановку объекта недвижимого имущества на кадастровый учет?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. План объекта недвижимости.</li> <li>2. Выписка из ЕГРН.</li> <li>3. Техническая информация об объекте недвижимости.</li> <li>4. Технический паспорт объекта недвижимости.</li> </ol>
90	Какой орган производит кадастровый учет объектов недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на них?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральная регистрационная служба.</li> <li>2. Федеральный орган исполнительной власти.</li> <li>3. Бюро технической инвентаризации.</li> </ol>
91	Укажите одно из оснований отказа в кадастровом учете объекта недвижимого имущества?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями.</li> <li>2. Объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется в результате преобразования другого объекта или объектов и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком преобразовании действие не допускается в соответствии с установленными федеральными законом требованиями</li> <li>3. Отказ органа регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в осуществлении регистрационных действий.</li> </ol>
92	Что собой представляет номер регистрации записи о праве на объект недвижимости?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер, присваиваемый объекту недвижимости органом регистрации.</li> <li>2. Неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ учетный номер, присваиваемый объекту недвижимости кадастровым инженером.</li> <li>3. Неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер записи о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.</li> </ol>



93	С какого момента у участника строительства возникает право собственности на объект, построенный в порядке участия в долевом строительстве?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. С момента государственной регистрации права.</li> <li>2. С момента оформления свидетельства о праве собственности на жилое помещение</li> <li>3. С момента передачи документов строителями по окончании строительства дома.</li> <li>4. С момента окончания строительства.</li> <li>5. С момента подачи заявления о выдаче свидетельства о праве собственности на жилое помещение.</li> <li>6. С момента государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве.</li> </ol>
94	Способы подачи заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимости и государственной регистрации прав на него. Выберите наиболее полный перечень способов.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В форме документов на бумажном носителе; в форме электронных документов и/или электронных образов документов через Росреестр или МФЦ.</li> <li>2. В форме электронных документов и/или электронных образов документов через сайт Росреестра или МФЦ.</li> <li>3. В форме документов на бумажном носителе через отделы приема документов Росреестра или МФЦ.</li> <li>4. В форме документов на бумажном носителе; в форме электронных документов и/или электронных образов документов через орган регистрации, уполномоченное им лицо, МФЦ, почтовым отправлением, информационно-телекоммуникационные сети общего пользования и сайт Росреестра.</li> </ol>
95	С какого момента происходит переход имущественного права на объект недвижимости при совершении сделки с ним?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. С момента подписания договора.</li> <li>2. С момента передачи имущества участниками сделки и подписания акта приема передачи</li> <li>3. С момента внесения записи о переходе права в ЕГРН.</li> </ol>
96	Имеет ли право орган регистрации вносить сведения в ЕГРН без заявления правообладателя объекта недвижимости?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имеет право в порядке межведомственного взаимодействия на основании заявления органов государственной власти и местного самоуправления.</li> <li>2. Имеет право в порядке межведомственного взаимодействия на основании документов, содержащих эти сведения.</li> <li>3. Не имеет право вносить изменение сведений об объекте недвижимости без заявления правообладателя.</li> </ol>
97	Каковы последствия, когда одна из сторон по сделке уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством об исполнительном производстве, по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.</li> <li>2. В судебном порядке будет решаться вопрос об отмене заключенной сделки и возвращении сторон в первоначальное состояние</li> <li>3. Сделка будет считаться заключенной и подтверждением перехода права будет являться непосредственно сам договор</li> </ol>
98	Какие органы считаются органами опеки и попечительства?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Органы здравоохранения.</li> <li>2. Органы социального обеспечения</li> </ol>

			<p>3. Органы, уполномоченные на то органами государственной власти Российской Федерации</p> <p>4. Органы местного самоуправления.</p> <p>5. Орган исполнительной власти субъекта РФ, а также органы местного самоуправления, если это предусмотрено законом субъекта РФ.</p> <p>6. Органы защиты правопорядка</p>
99	По истечении какого срока гражданин может быть признан безвестно отсутствующим?		<p>1. Один год.</p> <p>2. Два года</p> <p>3. Три года</p>
100	Действительна ли доверенность, выданная на территории РФ, срок действия которой в ней не указан?		<p>1. Недействительна.</p> <p>2. Действительна в течение 3 лет</p> <p>3. Действительна в течение 1 года</p>
101	Какой срок предоставляется собственникам для реализации своего права преимущественной покупки на недвижимое имущество?		<p>1. 10 дней</p> <p>2. 1 месяц</p> <p>3. 6 месяцев</p>
102	В каком из перечисленных случаев молчание стороны признается формой сделки?		<p>1. При приеме и передаче объекта недвижимости.</p> <p>2. При оплате стоимости товара</p> <p>3. При уведомлении участников долевой собственности о намерении продать свою долю и условиях продажи</p> <p>4. При продаже объекта недвижимого имущества</p>
103	Соглашение сторон об изменении сроков исковой давности и порядке их исчисления является...		<p>1. Ничтожным.</p> <p>2. Оспоримым</p> <p>3. Действительным только для сторон данного соглашения, но не для третьих лиц</p>
104	Каковы последствия несоблюдения простой письменной формы сделки?		<p>1. Сделка недействительна.</p> <p>2. В случае спора стороны лишаются права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, а в случаях, указанных в законе, сделка недействительна.</p> <p>3. Сделка считается несовершенной.</p> <p>4. Факт совершения сделки и установление ее условий производится в судебном</p> <p>5. Факт совершения сделки и ее условия могут подтверждаться письменными и другим доказательствами, а так же свидетельскими показаниями; в случаях, указанных в законе - сделка недействительна.</p>
105	Каковы последствия несоблюдения		<p>1. В случае спора стороны лишаются права ссылаться в подтверждение соглашения и его условий на свидетельские показания, а при наличии письменных</p>

	письменной формы соглашения о задатке?		<p>доказательств об уплате суммы – она считается уплаченной в качестве аванса.</p> <p>2. Сторона, исполнившая сделку вправе требовать от суда признания сделки действительной.</p> <p>3. В случае спора стороны вправе ссылаться в подтверждение соглашения и его условий на любые доказательства.</p> <p>4. В случае спора стороны вправе ссылаться в подтверждение соглашения и его условий только на письменные доказательства.</p>
106	Прекращается ли обязательство при наличии условий невозможности его исполнения?		<p>1. Прекращается.</p> <p>2. Не прекращается.</p> <p>3. Прекращается при согласии на то кредитора.</p> <p>4. Прекращается, если есть соответствующее соглашение сторон.</p> <p>5. Прекращается, если невозможность исполнения вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.</p>
107	В период брака одним из супругов куплено имущество, в отношении которого возникла общая совместная собственность. Может ли данное имущество отчуждаться супругом-собственником после расторжения брака без согласия второго супруга?		<p>1. Да, но с согласия супруга.</p> <p>2. Нет.</p> <p>3. Да, если после расторжения брака истек трехлетний срок.</p> <p>4. Да, если супруг-собственник может подтвердить свои права на имущество после произведенного раздела совместной собственности (по соглашению или решению суда).</p>
108	Какое жилое помещение может быть объектом договора найма?		<p>1. Изолированное жилое помещение.</p> <p>2. Изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, состоящее из квартиры, жилого дома, часть квартиры или жилого дома.</p> <p>3. Любое жилое помещение.</p>
109	В каких случаях возможно прекращение права собственности на жилое помещение в судебном порядке?		<p>1. Если собственник не оплачивает коммунальные услуги более шести месяцев.</p> <p>2. Если собственник не оплачивает техническое обслуживание и коммунальные услуги более шести месяцев.</p> <p>3. Если собственник не уплатил налог на недвижимое имущество.</p> <p>4. Если собственник не оплачивает коммунальные услуги более одного года и не уплачивает налог на недвижимое имущество.</p> <p>5. Если собственник использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение.</p>
110	Возможно ли лишить права пользования		<p>1. Да.</p> <p>2. Нет.</p>

	жилым помещением бывшего члена семьи собственника?		3. Да, кроме случая, когда бывший член семьи имел право пользования жилым помещением на момент приватизации, но не воспользовался им, и в других случаях, предусмотренных законом.
111	Имеют ли право члены семьи собственника при продаже жилого помещения сохранить право пользования им в случае отчуждения?		<p>1. Переход права собственности на жилое помещение является основанием для прекращения права пользования им членами семьи прежнего собственника. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника допускается с согласия органа опеки и попечительства.</p> <p>2. Переход права собственности на жилое помещение не является основанием для прекращения права пользования им членами семьи прежнего собственника.</p> <p>3. Временно выбывшие члены семьи собственника сохраняют право пользования жилым помещением в случае его продажи.</p> <p>4. Право пользования жилым помещением в случае его продажи сохраняется за теми членами семьи собственника, которые не дадут согласие на отчуждение.</p>
112	Можно ли гражданину РФ провести сделку по отчуждению объекта недвижимости при наличии у него только действующего загранпаспорта.		<p>1 Можно, если гражданин находится за пределами РФ</p> <p>2 Можно, если от имени гражданина действуют по доверенности.</p> <p>3 Все ответы верные</p>
113	От чьего имени действует лицо, которому выдана доверенность?		<p>1. От собственного имени.</p> <p>2. От собственного имени, но с указанием, что действует в интересах лица, выдавшего доверенность.</p> <p>3. Либо от собственного имени, либо от имени лица, выдавшего доверенность, в зависимости от того, как определено соглашением сторон.</p> <p>4. От имени лица, выдавшего доверенность.</p>
114	Может ли поверенный отступить от указаний доверителя?		<p>1. Может.</p> <p>2. Может, если это не запрещено договором.</p> <p>3. Может, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах доверителя и поверенный не мог предварительно запросить доверителя либо в разумный срок не получил ответа на свой запрос.</p> <p>4. Может, если такое отступление позволит поверенному исполнить принятое на себя поручение на более выгодных условиях, нежели предлагает доверитель.</p> <p>5. Не может.</p>
115	Кем является поверенный?		<p>1. Стороны по договору поручительства.</p> <p>2. Сторона по договору поручения, которая совершает действия по исполнению поручения доверителя.</p> <p>3. Сторона по договору хранения, которая обеспечивает хранение.</p>
116	Каким образом участник общей долевой собственности		1. Может продать только остальным участникам общей долевой собственности и собственникам других комнат в коммунальной квартире;

	либо собственник комнаты в коммунальной квартире может продать принадлежащую ему долю в праве общей собственности либо комнату?		<p>2. Обязан спросить согласие у остальных участников общей долевой собственности и собственников остальных комнат в коммунальной квартире;</p> <p>3. По своему усмотрению может произвести отчуждение;</p> <p>4. Обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности и собственников всех комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою долю с указанием условий, на которых продает ее (принцип преимущественного права покупки).</p> <p>5. Обязан продать лицам, которых укажут участники общей долевой собственности и собственники комнат в коммунальной квартире.</p>
117	Является ли совершение перепланировки и/или переустройства жилого помещения препятствием для оформления сделки, направленной на переход права собственности на указанный объект?		<p>1. Да.</p> <p>2. Нет.</p>
118	На что направлена сделка?		<p>1. На возникновение, изменение, прекращение прав и обязанностей сторон, ее совершающих.</p> <p>2. На возникновение права собственности.</p> <p>3. На возникновение прав и обязанностей лиц, указанных в условиях сделки.</p>
119	Возможно ли включение в содержание соглашения обязательств третьих лиц, не участвующих при его заключении?		<p>1. Да.</p> <p>2. Нет, соглашение не создает обязанностей для третьих лиц.</p>
120	Возможно ли признать сделку действительной в случае, если одна из сторон уклоняется от ее обязательного в соответствии с законом нотариального удостоверения?		<p>1. Невозможно, сделка не может считаться заключенной.</p> <p>2. Возможно в случае, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, подлежащую нотариальному удостоверению.</p> <p>3. Возможно при наличии письменных доказательств, подтверждающих возникающие права и обязанности сторон</p>
121	Каковы общие последствия недействительности сделки?		<p>1. В случае исполнения сделки все полученное по сделке взыскивается в доход РФ, а при невиновности одной из сторон ей возвращается все переданное ею по сделке.</p> <p>2. Каждая из сторон обязана вернуть другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности вернуть полученное в натуре, возместить его</p>

		<p>стоимость в деньгах, если иные последствия сделки не предусмотрены законом.</p> <p>3. Виновная сторона возмещает понесенные другой стороной убытки в полном объеме.</p> <p>4. Виновная сторона возмещает другой стороне реальный ущерб.</p> <p>5. Участники такой сделки привлекаются к ответственности, установленной законом или договором.</p>
122	Какая сделка считается ничтожной?	<p>1. Сделка недействительная по основаниям, установленным ГК Российской Федерации независимо от того признана ли она судом недействительной или нет.</p> <p>2. Недействительная по основаниям, установленным ГК РФ в силу признания ее таковой судом.</p> <p>3. Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, а так же совершенная гражданином, ограниченным судом в дееспособности.</p> <p>4. Направленная на достижение незаконных последствий.</p>
123	Какую сделку называют оспоримой?	<p>1. Сделка, которая совершается против воли сторон;</p> <p>2. Не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, а так же мнимая и притворная сделки;</p> <p>3. Сделка недействительная по основаниям, установленным ГК Российской Федерации независимо от того признана ли она судом недействительной или нет;</p> <p>4. Недействительная по основаниям, установленным ГК РФ в силу признания ее таковой судом;</p> <p>5. Сделка, факт совершения которой кем-либо оспаривается.</p>
124	Какие сделки должны совершаться в простой письменной форме?	<p>1. Сделки, для которых закон не требует нотариальной формы или государственной регистрации.</p> <p>2. Сделки юридических лиц между собой и с гражданами, а также сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, установленных законом – независимо от суммы сделки.</p> <p>3. Сделки между юридическими лицами, а также с участием граждан, если сумма сделки не менее чем в 10 раз превышает установленный законом минимальный размер оплаты труда.</p> <p>4. Сделки, в которых момент совершения сделки не совпадает с моментом ее исполнения.</p> <p>5. Договоры, завещания, доверенности, а также иные сделки в случаях, установленных законом или соглашением сторон.</p>
125	Кому принадлежат поступления, полученные в результате использования имущества? (дайте несколько ответов)	<p>1. Лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом или договором.</p> <p>2. Собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений.</p> <p>3. Арендатору.</p>

			4. Лицу, указанному собственником этого имущества.
126	Что такое самовольная постройка?		<p>1. Это жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.</p> <p>2. Это жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или в случае, когда строительные работы производились лицом, не имеющим соответствующей лицензии.</p> <p>3. Это жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для целей строительства.</p> <p>4. Это жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.</p>
127	Какой объект может являться бесхозным?		<p>1. Объект, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, либо объект, от права собственности на который собственник отказался.</p> <p>2. Объект, который на основании решения суда признан таковым.</p> <p>3. Объект, который не эксплуатируется самим собственником.</p>
128	Возможно ли установление частной собственности на бесхозное недвижимое имущество?		<p>1. Да.</p> <p>2. Нет.</p> <p>3. Да, если в отношении имущества не установлена муниципальная собственность.</p>
129	Что такое сервитут?		<p>1. Зарегистрированное имущественное право пользования чужим объектом недвижимого имущества.</p> <p>2. Право пользования чужой недвижимостью.</p> <p>3. Неимущественное право пользования чужим объектом недвижимого имущества.</p>
130	На каких условиях подлежат изъятию объекты недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд?		<p>1. На основании принудительного отчуждения по решению органов государственной власти или местного самоуправления в пользу третьих лиц (например, застройщика).</p> <p>2. На основании выкупа по решению органов государственной власти или местного самоуправления.</p> <p>3. Конфискация.</p>

			4. Реквизиция.
131	В каком случае допускается перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилой фонд?		1. Если квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирной, переводимой в нежилой фонд, являются жилыми. 2. Если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилой фонд, являются нежилыми.
132	Кто несет ответственность по рискам случайной гибели заложенного имущества?		1. Залогодержатель. 2. Залогодатель. 3. Лицо по решению суда. 4. Лицо, указанное в соглашении сторон: залогодателя и залогодержателя.
133	Возможна ли продажа квартиры, имеющей обременение ½ доли в праве на нее без согласия рентополучателя?		1. Да. 2. Нет.
134	Каков срок исковой давности по имущественным спорам?		1. 1 год. 2. 6 месяцев. 3. 5 лет. 4. 3 года. 5. Устанавливается соглашением сторон. 6. 2 года.
135	Каков срок приобретательной давности на недвижимое имущество?		1. 1 год. 2. 3 года. 3. 5 лет. 4. 15 лет. 5. 30 лет.
<b>Регулирование риэлторской деятельности в РФ (2)</b>			
136	Какая функция управления включает установку целей и задач?		1. Организация; 2. Планирование; 3. Координация; 4. Контроль.
137	Каков срок действия аттестата «Специалист по недвижимости - АГЕНТ»?		1. 1 год 2. 2 года 3. 3 года 4. Первичный аттестат – 1 год, второй и последующие – 2 года
138	Каков срок действия аттестата «Специалист по недвижимости - БРОКЕР»?		1. 1 год 2. 2 года 3. 3 года 4. Первичный аттестат – 1 год, второй и последующие – 2 года



139	Каков порядок продления аттестата «Специалист по недвижимости - АГЕНТ»?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Продление происходит только после сдачи квалификационного экзамена</li> <li>2. Продление происходит после посещения курсов повышения квалификации, предназначенных для агентов либо брокеров по недвижимости</li> <li>3. Продление первичного аттестата – после сдачи соответствующего квалификационного экзамена, второго и последующих аттестатов – после посещения курсов повышения квалификации, предназначенных для агентов либо брокеров по недвижимости</li> </ol>
140	Каков порядок продления аттестата «Специалист по недвижимости - БРОКЕР»?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Продление происходит только после сдачи квалификационного экзамена</li> <li>2. Продление происходит после посещения курсов повышения квалификации, предназначенных для брокеров по недвижимости</li> <li>3. Продление первичного аттестата – после сдачи соответствующего квалификационного экзамена, второго и последующих аттестатов – после посещения курсов повышения квалификации, предназначенных для брокеров по недвижимости</li> </ol>
<b>Технологии риэлтора для работы с клиентами</b>			
141	Каким образом внедрение в работу системного подхода влияет на стабильность дохода?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Увеличивается личная эффективность, повышается уверенность в стабильности доходов;</li> <li>2) Внедрение помогает получить лучший результат за меньшее время;</li> <li>3) Количеством сделок удается управлять с большей точностью;</li> <li>4) Все перечисленные варианты.</li> </ol>
142	Как влияет точность определения рыночной (ликвидационной) цены объекта для объявления покупателям и размещения рекламы?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Позволяет продать объект за прогнозируемый период времени;</li> <li>2) Размер комиссии увеличивается;</li> <li>3) Растет профессионализм риэлтора в глазах клиента</li> </ol>
143	Какая стратегия работы риэлтором генерирует больше повторных обращения и рекомендации?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Риэлтор профессионально выполняет свои обязанности, не отвлекаясь на прочие аспекты;</li> <li>2. Риэлтор профессионально выполняет свои обязанности и пытается максимально услышать клиента, помогает выбрать не объект, а скорее новый «уютный дом» для клиента;</li> <li>3. Риэлтор не только выполняет профессионально свои обязанности, но и включается в дела всей семьи и их личные переживания, становясь семейным риэлтором.</li> </ol>
144	Что служит более сильной мотивацией в работе риэлтора?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Получение большой, но временной выгоды;</li> <li>2. Получение сбалансированной, но стабильной выгоды;</li> <li>3. Получение сбалансированной и стабильной выгоды с положительными отзывами клиентов.</li> </ol>

145	Расположите правильно этапы работы с возражениями:	1)	1) Выслушай; 2) Прими; 3) Проконтролируй результат. 4) Аргументируй; 5) Уточни; 1,) 1, 2, 5,4,3 2) 1, 4, 2, 3, 5. 3) 1, 5, 2, 4, 3.
146	Выберите правильную последовательность этапов продажи.		1. Установление контакта; 2. выяснение потребности; 3. презентация выгод; 4. работа с реакцией; 5. заключение сделки. 1) 1, 3, 4, 2, 5; 2) 1, 4, 3, 2, 5; 3) 1, 2, 3, 4, 5.
147	Поставьте в правильном порядке шаги принятия неизбежного решения по Кюблер-Россу:		1. Шок и отрицание, 2. Гнев и злость, 3. Торг, 4. Депрессия, 5. Принятие. 1) 1, 3, 2, 4, 5. 2) 2, 1, 4, 3, 5. 3) 1, 2, 3, 4, 5.
148	Маркетинговый план включает в себя:		1. Прогноз цены, Список площадок на которых будет рекламироваться объект, тактика корректировка цены, home staging 2. Юридическая экспертиза документов 3. Подготовка документов к продаже объекта 4. Отчет об оценке
149	Что не относится к упаковке объекта?		1. Фотосъемка 2. Продающий текст 3. Home staging 4. Расклейка объявлений
150	Что не относится к партнерским продажам?		1. Брокер-тур 2. Субагентские договоры на поиск покупателей 3. Информация в специализированных риэлторских чатах 4. Подбор ипотечной программы в банке-партнере.
151	Когда подписывается акт приема передачи квартиры, если она будет фактически передана через 10 дней после государственной регистрации.		1. При подписании договора купли-продажи 2. В момент фактической передачи квартиры. 3. Сразу после регистрации
152	С момента подписания акта приёма-передачи квартиры кто принимает на себя риск случайной гибели, риск случайного повреждения, бремя содержания Квартиры?		1) Продавец 2) Субсидиарно. 3) Покупатель
153	Чем, вероятнее всего, обернется не завершение любого из этапов продаж риэлторской услуги?		1) Вопрос появится вновь и возможно в неподходящий момент; 2) Клиент при сравнении риэлторов может выбрать более внимательного и профессионального; 3) Клиент останется в неполной осведомленности и будет вынужден додумать сам; 4) Все перечисленные варианты.

154	Назовите основные критерии добросовестности покупателя недвижимости		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Справедливая рыночная цена покупаемого объекта, безналичная форма расчётов по сделке, возможность доказать законное происхождение денежных средств у покупателя, иметь независимый отчет о стоимости объекта, запросить выписку из ЕГРН на объект и переходе права.</li> <li>2) Справедливая рыночная цена, безналичная форма расчётов, затребовать копии действующих правоустанавливающих, право подтверждающих документов продавца (-ов) и копии паспорта (-ов), запросить выписку из ЕГРН на объект и переходе права.</li> <li>3) Справедливая рыночная цена, безналичная форма расчётов, запросить выписку из ЕГРН на объект и переходе права, проверить продавцов по «открытым базам» (действительность паспорта, ФССП, налоговая, банкротство)</li> <li>4) Все ответы верны.</li> </ol>
155	Назовите принципы профессионального взаимодействия участников рынка недвижимости.		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Не искажать или утаивать информацию, действовать честно и открыто по отношению к клиентам и партнёрам на рынке недвижимости</li> <li>2. Содействовать продавцу в определении рыночной стоимости объекта.</li> <li>3. Оповещать продавца о необходимости открыть персональные данные по реализуемому объекту в Росреестре на период проведения сделки</li> <li>4. Предупреждать продавца и покупателя о последствиях завышения и занижения стоимости по ДКП: о налоговых рисках и ответственности за недостоверную информацию о стоимости объекта.</li> <li>5. В ходе подготовки к сделке, содействовать представителю покупателя в сборе необходимых документов для обеспечения добросовестности покупателя.</li> <li>6. Все ответы верны</li> </ol>
156	В какой последовательности эффективней расставить этапы диалога с клиентом?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. С предварительной подготовки, рассказа о преимуществах компании, изучения ситуации клиента, себе и своем опыте.</li> <li>2. С рассказа о преимуществах вашей компании, изучения ситуации клиента, себе и своем опыте.</li> <li>3. С предварительной подготовки, изучения ситуации клиента, рассказа о преимуществах компании, себе и своем опыте.</li> </ol>
157	Какой ответ на возражение: «Сосед говорит, что продал такую же квартиру дороже», лучший?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Сосед говорит, и Вы говорите, людям свойственно преувеличивать.</li> <li>2) Возможно, так и было, давайте вместе разберемся: когда была сделка, у него точно такой же ремонт и такой же вид из окна? Предлагаю все внимательно разобрать, чтобы продать вашу квартиру по максимально высокой цене.</li> <li>3) Вы присутствовали на сделке и лично видели, какая точно сумма была передана за квартиру?</li> </ol>

158	С какого варианта оптимально начинать работу по продаже объекта недвижимости?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Начинаем с цены, которую сказал клиент, только бы он согласился доверить нам продажу;</li> <li>2) Производим анализ конкурентных объектов, оцениваем объект и обсуждаем рыночную цену с продавцом, после даем ему время определиться и стараемся начать продажу с реальной цены;</li> <li>3) Ставим рыночную цену, и после появления потенциального покупателя, уговариваем клиента продать уже найденному покупателю.</li> </ol>
159	Нужно ли уточнять, перед тем как поехать на показ, какая ситуация у желающего посмотреть?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Не обязательно, лучше показать объект как можно большему числу покупателей.</li> <li>2) Требуется задать 2-3 вопроса для изучения ситуации у покупателя;</li> <li>3) Необходимо самым тщательным образом изучить всю ситуацию потенциального покупателя, если он сопротивляется и отказывается рассказать все в деталях - отказать в показе</li> </ol>
160	Где эффективней обсуждать и подписывать договор на услуги по продаже объекта недвижимости?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) На объекте;</li> <li>2) В офисе вашей компании;</li> <li>3) На нейтральной территории.</li> </ol>
161	Что является более эффективным для риэлтора?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Иметь больше заключенных договоров на любых условиях;</li> <li>2) Иметь сбалансированное количество заключенных договоров с ценами, приближенными к рыночным;</li> <li>3) Иметь небольшое количество договоров только с теми клиентами, которые хотят продать срочно и по рыночной цене.</li> </ol>
162	Для чего нужно стремиться к сокращению срока экспозиции объекта недвижимости в рекламе?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Для повышения количества сделок;</li> <li>2) Для уменьшения расходов на рекламу и собственного времени;</li> <li>3) Для повышения вероятности совершить сделку;</li> <li>4) Все перечисленные варианты.</li> </ol>
163	Обязательно ли нужно заключать с клиентом договор на оказание услуг?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нет.</li> <li>2. Да.</li> <li>3. На усмотрение клиента.</li> <li>4. На усмотрение местной администрации.</li> </ol>
164	Укажите правильную последовательность действий агента до выставления объекта в рекламу:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Консультируем клиента, заключаем договор на услуги, выставляем объект в рекламу, проверяем правоустанавливающие документы на объект.</li> <li>2. Консультируем клиента, выставляем объект в рекламу, проверяем правоустанавливающие документы на объект, заключаем договор на услуги.</li> <li>3. Консультируем клиента, проверяем правоустанавливающие документы на объект, заключаем договор на услуги, выставляем объект в рекламу.</li> <li>4. Заключаем договор на услуги, консультируем клиента, проверяем правоустанавливающие документы на объект, выставляем объект в рекламу.</li> </ol>

165	При сдаче документов на государственную регистрацию заявителю выдается:		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Опись (расписка)</li> <li>2. Уведомление о принятии документов</li> <li>3. Ничего не выдается</li> <li>4. Зарегистрированный талон с номером заявки</li> </ol>
166	Комиссионные – это ...		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Доход от продажи недвижимости.</li> <li>2. Вознаграждение брокера за услуги по купле-продаже недвижимости.</li> <li>3. Стоимость услуг по экспертизе документов при продаже недвижимости.</li> <li>4. Рыночная стоимость арестованного объекта недвижимости, выставяемого на аукцион.</li> </ol>
167	Может ли руководитель агентства сам удостоверить доверенности, выданные клиентами для сбора документов на приватизацию квартиры, продажу квартиры, сбор различных справок и т.д.?		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Да.</li> <li>2. Да, если лицо проживает в данном регистрационном округе.</li> <li>3. Нет.</li> <li>4. Да, если получено согласие клиента.</li> </ol>