

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Уральский государственный лесотехнический университет»

Кафедра землеустройства и кадастров

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор

Егорова Л.Е.



**ПРОГРАММА ВСТУПИТЕЛЬНЫХ
ИСПЫТАНИЙ ПО МАГИСТЕРСКОЙ ПРОГРАММЕ
ПОДГОТОВКИ ПО НАПРАВЛЕНИЮ
21.04.02 «Землеустройство и кадастры»
Профиль программы «Кадастр и управление объектами
недвижимости»**

Разработчик:
Руководитель магистерской
программы

Handwritten signature of A.D. Mikhailova.

(Михайлова А.Д.)

Екатеринбург 2026

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Вступительные испытания для поступающих в магистратуру по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» проводятся в письменной форме в рамках междисциплинарной программы, разработанной и одобренной методической комиссией Института леса и природопользования.

1.2 Вопросы в программе составлены на основе профильных дисциплин учебного плана подготовки бакалавров направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль Кадастр недвижимости).

1.3 Междисциплинарный экзамен проводится дистанционно на платформе в виде тестового задания, состоящего из 30 вопросов по нескольким темам (дисциплинам). На ответ тестового задания отводится один астрономический час.

2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ

Итоговая оценка за вступительный экзамен в виде тестового задания выставляется по 100-бальной шкале.

3. СОДЕРЖАНИЕ ТЕМ

3.1. Геодезия

Системы координат, применяемые при проведении земельно-кадастровых геодезических работ. Преобразование координат из одной плоской прямоугольной системы в другую.

Структура и состав глобальной навигационной спутниковой системы. Исходная геодезическая основа для выполнения земельно-кадастровых работ.

Опорная межевая сеть. Межевые съемочные сети

Способы геодезических работ при перенесении на местность проектных границ земельных участков. Способы выноса в натуру проектных точек.

Карты и планы, используемые при создании документации кадастра объектов недвижимости.

Цифровые модели местности. Электронные карты и планы.

Геодезические работы при межевании земельных участков. Технология межевания земельных участков с использованием спутниковых систем позиционирования. Точность геодезических данных полученных при межевании земельных участков. Способы проектирования границ земельных участков.

3.2. Кадастр объектов недвижимости

Единый государственный реестр недвижимости: определение, состав.

Объекты недвижимости: определение, свойства, виды. Кадастровая деятельность: ее организация, контроль выполнения

Общие сведения о кадастровом делении. Характеристика территориальных единиц кадастрового деления. Кадастровый номер объекта недвижимости.

Государственный кадастровый учет и регистрация объекта недвижимости. Целевое использование земель РФ: определение и состав. Общая характеристика правового режима земель различных категорий. Виды разрешенного использования.

Кадастровые работы: состав, основания и результаты

3.3 Оценка объектов недвижимости

Государственная кадастровая оценка объекта недвижимости: цель, задачи. «Методические указания о государственной кадастровой оценке»: краткий обзор. Определение кадастровой стоимости земельного участка земель с/х назначения: краткая схема. Определение кадастровой стоимости земельного участка земель населенных пунктов: краткая схема. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Сущность, методы и сфера применения. Затратный подход к оценке объектов недвижимости. Сущность, методы и сфера применения. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Сущность, методы и сфера применения.

3.4 Земельное право

Земельная рента и основные теоретические положения ее формирования. Плата за землю: виды, расчеты, условия и правовые аспекты их осуществления.

Земли сельскохозяйственного назначения - состав, статус, особенности использования.

Земли населённых пунктов. Правовой режим территориальных зон населённых пунктов.

Право собственности на землю. Возникновение, прекращение и ограничение права собственности и иных прав на землю. Договоры купли-продажи земельных участков.

Основы правового регулирования земельных отношений. Федеральное земельное законодательство, действующее на современном этапе земельных отношений в России (основные нормативно-правовые акты). Земельные правонарушения: понятия и их состав.

3.5 Землеустройство

Землеустройство как основной инструмент государственной земельной политики. Система землеустройства в Российской Федерации: история и современность. Землеустроительное проектирование. Предмет, метод, методика и технология земельного проектирования. Землеустройство административного района. Понятие, цели и задачи территориального

землеустройства. Внутрихозяйственное землеустройство, его цели, задачи. Порайонные особенности землеустройства.

3.6 Геоинформационные системы.

Геоинформационные системы (ГИС) и геоинформационные технологии: понятие, определение, назначение. Классификация ГИС. Программные и технические средства ГИС-технологий. Модули ГИС. Обработка и представление пространственных данных в ГИС (растровая и векторная графика). Примитивы пространственных объектов. Системы управления базами данных (СУБД). Модели данных в СУБД.

4. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51-ФЗ
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015)
5. Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
6. Федеральный закон РФ от 24.07.2007 № 221 «О кадастровой деятельности»
7. Федеральный закон РФ от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
8. Федеральный закон РФ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
9. Федеральный закон РФ от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»
10. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
11. Федеральный закон РФ от 03.08.2018 № 330-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
12. Федеральный закон РФ от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;
13. Федеральный закон РФ от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
14. Федеральный закон РФ 03.08.2018 №341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные

акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»;

15. Федеральный закон РФ от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

16. Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (Собственники будут уведомлены о поступлении электронных заявлений о регистрации перехода права собственности на их недвижимость)

17. Федеральный закон от 02.08.2019 № 299-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (Физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого на основании судебного акта было истребовано жилое помещение, сможет получить однократную единовременную компенсацию за счет казны РФ)

18. Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным приобретателем)

19. Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Документы в сфере строительства теперь можно получить быстрее)

20. Федеральный закон от 25.05.2020 № 162-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и статью 42 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"

5. ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость: учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. — Ставрополь: СтГАУ, 2017. — 94 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/107178> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

2. Соловицкий, А. Н. Основы кадастра недвижимости: учебное пособие / А. Н. Соловицкий. — Кемерово: КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2015. — 202 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/69525> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

3. Лисина, Н. Л. Земельное право: учебное пособие / Н. Л. Лисина, В. В. Ерин. — Кемерово: КемГУ, 2019. — 148 с. — ISBN 978-5-8353-2656-3. — Текст: электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — UL:

<https://e.lanbook.com/book/162577> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

4. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. – 141 с. : табл., граф., схемы – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484>

5. Павлова В. А., Лепихина О. Ю. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017

6. Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399> (дата обращения: 12.11.2019). – Библиогр. в кн. – Текст : электронный.

7. Лебедев, С. В. Пространственное ГИС-моделирование геоэкологических объектов в ArcGIS : учебник / С. В. Лебедев, Е. М. Нестеров. — Санкт-Петербург : РГПУ им. А. И. Герцена, 2018. — 260 с. — ISBN 978-5-8064-2486-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/136673> - Режим доступа: для авториз. пользователей.

8. Мезенина, О. Б. Кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав : учебное пособие / О. Б. Мезенина, М. В. Кузьмина. — Екатеринбург : УГЛУТУ, 2019. — 106 с. — ISBN 978-5-94984-729-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/142516> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

9. Картографическое и геодезическое обеспечение при ведении кадастровых работ : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. — Ставрополь : СтГАУ, 2017. — 116 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/107181> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

10. Подрядчикова, Е. Д. Инструментальные средства ГИС : учебное пособие / Е. Д. Подрядчикова. — Тюмень : ТюмГНГУ, 2018. — 86 с. — ISBN 978-5-9961-1887-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138256> — Режим доступа: для авториз. пользователей.

**ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический
университет»**

**Вступительные испытания. Направление подготовки 21.04.02
Землеустройство и кадастры (Кадастр недвижимости)**

Экзаменационный лист №1

1. Для каких целей определяется кадастровая стоимость

- А. для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации,
- Б. для целей налогообложения
- В. для расчета балансовой стоимости
- Г. для целей залога

2. Продолжите фразу – «Государственная кадастровая оценка проводится...»

А. в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости для вновь образованных объектов, прошедших кадастровый учет

Б. для существующих объектов при изменении вида разрешенного использования или иных параметров, при внесении изменений в государственный кадастр недвижимости

В. в случае принятия решения о купле-продаже объекта участниками рынка

3. Какие подходы могут быть использованы для построения модели в рамках кадастровой оценки:

- А. затратный
- Б. сравнительный
- В. Доходный
- Г. нормативный

4. Что входит в полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости

А. определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости

Б. определение кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки

В. сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости

Г. иные полномочия, предусмотренные 237-ФЗ

5. Кадастровая стоимость определяется путем индивидуальной оценки рыночной стоимости земельных участков

- А. предназначенных для сельхоз. использования
- Б. занятых водными объектами, находящимися в обороте
- В. предназначенных для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог
- Г. занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

6. Устойчивое развитие территорий:

А. подразумевает под собой комплекс мер при реализации градостроительной деятельности безопасных и благоприятных условий жизни и деятельности человека, снижение неблагоприятного влияния хозяйственной и прочей деятельности на окружающую среду, и рациональной эксплуатации природных ресурсов в интересах следующих поколений;

Б. это такое развитие, которое обеспечивает удовлетворение потребностей настоящего времени, но при этом не ставит под угрозу способность будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности;

В. это комплекс сил, которые действуя на множество элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, образуют определённую целостность, единство.

7. Планирование развития муниципального образования – это ...

- А. принцип управления развитием МО
- Б. функция муниципального управления
- В. механизм муниципального управления

8. Типы муниципальных программ по срокам реализации

- А. краткосрочные
- Б. социальные
- В. долгосрочные
- Г. среднесрочные
- Д. конкурсные

9. Правила землепользования и застройки — это:

- А. документ территориального планирования
- Б. документ, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления
- В. документ, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты и порядок применения таких документов и внесения в них изменений

10. Укажите цели разработки проектов планировки:

А. выделение элементов планировочной структуры (кварталы, проезды и т.д.)

Б. установление характеристик и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры

В. установление границ застроенных земельных участков

11. Какие документы создаются в ходе территориального планирования муниципальных образований?

А. схемы территориального планирования муниципальных районов;

Б. Генеральные планы поселений;

В. схемы территориального планирования РФ

Г. Генеральные планы городских округов

Д. схемы территориального планирования субъектов РФ

12. Вставьте пропущенное понятие из предложенного списка – «Карта – это модель ... отношений объектов и явлений на земной поверхности».

А. пространственно-временных

Б. земельно-имущественных

В. Правовых

13. Выделите из представленного множества три классические (фундаментальные) модели жизненного цикла ПО согласно международным стандартам

А. эволюционная

Б. спиральная

В. каскадная

Г. инкрементная

Д. гибридная

14. Модели данных в СУБД. Выберите соответствующие

А. объектная и объектно-ориентированная

Б. иерархическая

В. реляционная

Г. сетевая

15. Примитивы пространственных объектов при описании в ГИС. Выбрать из

А. цветное изображение

Б. элементы разрешения изображения (пиксели)

В. условные знаки

Г. ячейки регулярных и нерегулярных пространственных сетей

16. По какой линии масштаб искажений равен единице в проекции Гаусса-Крюгера?

- А. По линии осевого меридиана
- Б. По экватору
- В. По западному меридиану
- Г. По восточному меридиану

17. Дайте определение картографической проекции

- А. Под картографической проекцией понимается центральная проекция изображения местности
- Б. Под картографической проекцией понимается проекция измеренной линии на горизонтальную поверхность
- В. Под картографической проекцией понимается математически определенное отображение поверхности эллипсоида или шара (глобуса) на плоскость карты.

18. Вычислить дирекционный угол линии АВ по известному магнитному азимуту, магнитному склонению и сближению меридианов

- $A_m=125010$ минут, $\delta=3030$ мин (восточное), $\gamma=2030$ мин (западное)
- А. $123^\circ 40$ мин
 - Б. $131^\circ 10$ мин
 - В. $121^\circ 40$ мин

19. Дайте определение дирекционного угла.

- А. Дирекционный угол - это горизонтальный угол, отсчитываемый от северного направления осевого меридиана по направлению часовой стрелки до заданного направления. Измеряется от 0 до 360 градусов.
- Б. Дирекционный угол - это горизонтальный угол, измеряемый от ближайшего направления осевого меридиана до заданного направления. Измеряется от 0 до 90 градусов
- В. Дирекционный угол -это горизонтальный угол, отсчитываемый от северного направления истинного меридиана, по направлению часовой стрелки, до заданного направления. Измеряется от 0 до 360 градусов
- Г. Дирекционный угол -это горизонтальный угол, отсчитываемый от северного направления магнитного меридиана, по направлению часовой стрелки, до заданного направления. Измеряется от 0 до 360 градусов

20. Что такое уровенная поверхность?

- А. Поверхность, содержащая нормаль к поверхности эллипсоида, проходящую в данной точке
- Б. Поверхность, мысленно проложенная под материками, совпадающая с поверхностью ближайшего водоема
- В. Поверхность перпендикулярная направлению нормали к эллипсоиду
- Г. Поверхность, всюду перпендикулярная направлениям силы тяжести, называется уровенной поверхностью

21. *Что такое квазигеоид?*

А. Это уровенная поверхность, совпадающая с невозмущенной поверхностью мирового океана и мысленно продолженная под материками

Б. Квазигеоид - это вспомогательная поверхность, которая может быть точно определена относительно поверхности эллипсоида по результатам астрономических и гравиметрических измерений.

В. Это математическая поверхность референц эллипсоида

Г. Это поверхность эллипсоида вращения

22. *Плоскость, проходящая через центр Земли перпендикулярно к оси вращения, называется*

А. Центральной плоскостью

Б. Главной плоскостью эллипсоида

В. Плоскостью земного экватора

Г. Плоскостью географического меридиана

23. *Кремальера-это винт, отвечающий за*

А. резкость изображения визирной цели

Б. резкость изображения сетки нитей

В. точность отчетов по шкаловому микроскопу

Г. положение оптического луча теодолита

24. *Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?*

А. Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора

Б. Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное

В. ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

25. *Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?*

А. устранимый экономический износ

Б. неустранимый экономический износ

26. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

- А. Эффективный возраст объекта недвижимости
- Б. Оставшийся срок службы
- В. Срок службы
- Г. Календарный возраст объекта недвижимости
- Д. Оставшийся срок экономической жизни

27. Какими методами, согласно федеральному стандарту оценки ФСО №7, может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- А. метод парных продаж
- Б. методом прямой капитализации
- В. методом дисконтирования денежных потоков
- Г. метод валового рентного мультипликатора

28. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- А. Жилая трехкомнатная квартира
- Б. Отдельно стоящее здание действующей котельной
- В. Деловой центр, сдаваемый в аренду
- Г. Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки

29. Принцип изменения стоимости объекта недвижимости относится к группе принципов, связанных с:

- А. наиболее эффективным использованием земли
- Б. представлениями пользователя
- В. объектами недвижимости (землей и улучшениями)
- Г. рыночной средой

30. В соответствии с действующим законодательством приватизация недвижимости может осуществляться следующими способами

- А. продажа государственного и муниципального имущества на аукционе
- Б. продажа государственного и муниципального имущества путем публичного предложения
- В. продажа недвижимости на открытом рынке
- Г. продажа акций или долей в государственной собственности на конкурсе

Разработчик _____

Зав. кафедрой землеустройства и кадастров _____