

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебной работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный программный ключ:
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d

**Государственный университет
по землеустройству**

СТО СМК

Приложение 1: к рабочей программе дисциплины:

Актуальные проблемы залога недвижимого имущества

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ по дисциплине:

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

по направлению подготовки: 40.04.01 ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

Москва 2024



Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) **Актуальные проблемы залога недвижимого имущества** включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

1. Перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования

Рабочая программа дисциплины (модуля) определяет перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.



Компетенция		Индикатор достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
Код	Наименование		
ПК-4	<i>Способен квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности</i>	ПК-4.2. Правильно определяет соответствующие нормы права, позволяющие принять юридически правильное решение и совершать юридические действия в точном соответствии с законодательством	Знать: - А1 нормы залогового (ипотечного) законодательства, а также правоприменительную практику; Уметь: - В1 анализировать совершаемые действия и принимаемые решения на предмет их соответствия обеспечению законности, правопорядка и безопасности личности, общества и государства; Владеть: - С1 навыками правильного толкования ипотечного законодательства; - С2 навыками применения ипотечного законодательства в профессиональной сфере.
ПК-5	<i>Способен квалифицированно толковать нормативные правовые акты</i>	ПК-5.2. Обладает навыками толкования нормативно-правовых актов	Знать: - А1 понятия различных объектов недвижимости; Уметь: - В1 идентифицировать различные объекты жилой недвижимости, выявлять особенности объекта жилой недвижимости, в том числе правового, физического, географического и экологического характера, осуществлять подготовку недвижимости для сдачи ее в залог; - В2 осуществлять подготовку и сбор документов, необходимых для совершения залога с объектами жилой недвижимости, организовывать и сопровождать процедуру сделки с объектами жилой недвижимости до окончания регистрации права или обременения жилого помещения, возникающего на основании договора; Владеть:



			- С1 навыками анализа ипотечного законодательства; - С2 навыками применения ипотечного законодательства в профессиональной сфере.
		ПК-5.3. Использует правовую терминологию при правовой оценке юридически значимых фактов и обстоятельств в профессиональной деятельности	Знать: - А1 состав документов, необходимых для совершения сделок залога с объектом жилой недвижимости; Уметь: - В1 составлять документы, необходимые для совершения сделок залога с объектом жилой недвижимости; Владеть: - С1 навыками проверки документов, необходимых для совершения сделок залога с объектом жилой недвижимости; - С2 навыками юридической терминологией в залогового права.

В рабочей программе дисциплины (модуля) этапы формирования компетенций определены тематическим планом.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования

В качестве показателей оценивания компетенций на различных этапах их формирования в университете определены следующие средневзвешенные уровни сформированности компетенций, в которых участвует дисциплина:

- ✓ повышенный;
- ✓ базовый;
- ✓ пороговый;
- ✓ недостаточный.

Критерии оценивания компетенций (признак, на основании которого, проводится оценка по выбранному показателю):

Таблица 1

показатель	результат	критерии оценивания компетенций		
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 4



оценивания компетенций		обучения		
повышенный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: глубокие исчерпывающие знания и понимание программного материала; содержательные, полные, правильные и конкретные ответы на все вопросы, включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др); логически последовательные, содержательные, полные, правильные и конкретные ответы (решения) на все поставленные задания (вопросы), включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии объективных практических результатов, характеризующих уровень сформированности компетенции(ий); логически последовательные, полные, правильные и конкретные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные уточняющие вопросы (задания); свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
базовый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые и достаточно полные знания программного материала; правильное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений; последовательные, правильные, конкретные ответы на поставленные вопросы при свободном устранении замечаний по отдельным вопросам; достаточное владение литературой, рекомендованной учебной программой		
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); логически последовательные, правильные и конкретные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; устранение замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); достаточно успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции;		
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 5



		продемонстрировал логически последовательные, достаточно полные, правильные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные; самостоятельно устранил замечания по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
пороговый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые знания и понимание основного программного материала; правильные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и несущественных ошибок в освещении отдельных положений при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); правильные, без грубых ошибок, ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные, устранение, при наводящих вопросах преподавателя, замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); защитил, с устранением ошибок, индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; без грубых ошибок дал ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
недостаточный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: неправильные ответы на основные вопросы; грубые ошибки в ответах; непонимание сущности излагаемых вопросов; неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы; не владеет основной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); не дал правильные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; не устранил, при наводящих вопросах преподавателя, замечания и грубые ошибки по заданию (вопросу); не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям



		(подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); не смог защитить индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии грубых ошибок дал неправильные ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой
--	--	--

3. Описание шкал оценивания

При проведении промежуточной аттестации в университете используются традиционные формы аттестации:

Форма промежуточной аттестации	Шкала оценивания
ЗАЧЕТ	"зачтено", "не зачтено"
ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ (дифференцированный зачет)	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"
ЭКЗАМЕН	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"

4. Критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций

Для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- устный ответ на вопрос(ы) или индивидуальное собеседование,
- письменные ответы на вопрос(ы).
- тестирование и т.п.

Для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ** и **ВЛАДЕНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- практические контрольные задания (далее - ПКЗ), включающих одну или несколько задач (вопросов) в виде краткой формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить, или описание результата, который нужно получить.

По сложности ПКЗ разделяются на:

- простые задания (далее - простые ПКЗ);
- комплексные задания (далее - комплексные ПКЗ).

Для оценивания **УМЕНИЙ** - применяются **простые ПКЗ**.

Простые ПКЗ предполагают решение в одно или два действия. К ним можно отнести: простые ситуационные задачи с коротким ответом или простым



действием; несложные задания по выполнению конкретных действий.

Для оценивания ВЛАДЕНИЙ - применяются комплексные ПКЗ.

Комплексные задания требуют многоходовых решений как в типичной, так и в нестандартной ситуациях. Это задания в открытой форме, требующие поэтапного решения и развернутого ответа, в т.ч. задания на индивидуальное или коллективное выполнение проектов, на выполнение практических действий или лабораторных работ.

Типы практических контрольных заданий:

- задания на установление правильной последовательности, взаимосвязанности действий, выяснения влияния различных факторов на результаты выполнения задания;
- установление последовательности (описать алгоритм выполнения действия),
- нахождение ошибок в последовательности (определить правильный вариант последовательности действий);
- указать возможное влияние факторов на последствия реализации умения и т.д.
- задания на принятие решения в нестандартной ситуации (ситуации выбора, многоальтернативности решений, проблемной ситуации);
- задания на оценку последствий принятых решений;
- задания на оценку эффективности выполнения действия и т.п.

Примечание 1. Если дисциплина (модуль) завершает освоение какой-то компетенции, то критерии и процедуры оценивания формируются под итоговый контроль освоения данной компетенции.

В целях итогового контроля сформированности компетенции используются:

- защиты индивидуальных или групповых проектов;
- оформление и защита отчетов по комплексным практическим работам;
- защита (презентация) портфолио, при наличии объективных практических результатов внеаудиторной активности обучаемого по профилю дисциплины, характеризующих уровень сформир. компетенции(ий) и т. п.

Мнемоническое правило

РЕЗУЛЬТАТ ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю)	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю); ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ: "отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"				ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВ АНИЯ
	"ОТЛИЧНО "	"ХОРОШО "	"УДОВЛЕТВОРИ -ТЕЛЬНО"	"НЕУДОВЛЕТ ВОРИТЕЛЬНО "	

Знать _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Знать	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫЙ для Знать	- устный ответ; - собеседование; - - выполнение тестов и т.п.
Уметь _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Уметь	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Уметь	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Уметь	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫЙ для Уметь	- выполнение простого (х)ПКЗ и т.п.
Владеть Итоговый контроль сформированн ости компетенции	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕН НЫЙ для Владеть	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Владеть	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Владеть	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧ НЫ Й для Владеть	- выполнение комплексного ПКЗ: - защита проекта: - защита портфолио и т.п.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

При организации и проведении промежуточной аттестации, исходя из перечня планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), по каждой компетенции или связанным несколькими компетенциям, в формировании которых участвует учебная дисциплина (модуль), кафедрой формируются **фонд оценочных средств к экзамену** (соответственно - дифференцированному зачету или зачету):

- **примерный перечень вопросов к экзамену (соответственно диф. зачету, зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**. При этом, за каждым вопросом в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень простых практических контрольных заданий к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. при этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

Примечание 2. Если дисциплина (модуль) не завершает освоение хотя бы одной компетенции, то комплексное ПКЗ может быть заменено простым ПКЗ. В



таком случае перечень комплексных ПКЗ по данной дисциплине кафедрой не формируется, а разрабатывается:

- **примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену** (соответственно - диф. зачету или зачету) для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться.

Для проведения промежуточной аттестации, исходя из сформированных перечней (вопросов к экзамену, простых ПКЗ, комплексных ПКЗ) формируются билеты к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету).

Примечание 3. Сформированные перечни (вопросы к экзамену, простые ПКЗ, комплексные ПКЗ) должны в совокупности охватывать все компетенции и заявленные в программе основные результаты обучения по дисциплине (модулю) на уровне **ЗНАТЬ, УМЕТЬ, ВЛАДЕТЬ**.

Билеты формируются случайной выборкой из приведенных выше перечней, а итоговый результат оценивания соотносится на весь заявленный в программе перечень результатов обучения по дисциплине (модулю).

Каждый билет включает:

1. Вопрос для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**;
2. Простое практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**;
3. Комплексное практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. (см. **Примечание 2**)

Методика оценивания: при проведении промежуточной аттестации, как правило, применяется среднее арифметическое значения оценок, полученных за каждый элемент оценивания, указанный в билете (вопрос и два практических задания).

Итоговая оценка по дисциплине (модулю) рассчитывается как отношение суммы оценок, полученных обучаемым за каждый вопрос и задания в билете (вопрос и 2 задания, далее - элемент контроля) поделенное на количество полученных оценок (3).

При проведении оценивания по вопросам и заданиям, указанным в билете, в ходе промежуточной аттестации, преподаватель может учитывать результаты текущего контроля.

Устанавливаются следующие **шкалы оценивания** уровней освоения компетенций, предусмотренных рабочей программой **при проведении экзамена и дифференцированного зачета**:

«**ПОВЫШЕННЫЙ**» - выставляется оценка - 5 «**ОТЛИЧНО**», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 4.5-5.0;



«БАЗОВЫЙ» - выставляется оценка - 4 «ХОРОШО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 3.5 - 4.4;

«ПОРОГОВЫЙ» - выставляется оценка - 3 «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 2.5 - 3.4.

«НЕДОСТАТОЧНЫЙ» - выставляется оценка - 2 «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5.

При проведении зачета: если достигнут один из показателей:

«ПОВЫШЕННЫЙ», «БАЗОВЫЙ» или «ПОРОГОВЫЙ» - выставляется оценка «ЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок находится в интервале от 2.5-5.0. В противном случае: если достигнут показатель «НЕДОСТАТОЧНЫЙ.» - выставляется оценка «НЕЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5

6. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции

6.1 Комплект оценочных средств для промежуточной аттестации 3-й семестр (зачет)

№	Содержание оценочного средства	Индикатор компетенции
Вопросы для оценивания знаний и умений (ППЗ)		
1.	Понятие ипотеки и ее правовое регулирование.	ПК-4.2.
2.	Основания возникновения ипотеки: ипотека в силу закона и силу договора.	ПК-4.2. ПК-5.2.
3.	Обязательства и требования, обеспечиваемые ипотекой.	ПК-4.2. ПК-5.2.
4.	Лица, имеющие право отдавать имущество в залог по договору об ипотеки.	ПК-5.2. ПК-5.3.
5.	Ипотека имущества, находящегося в общей собственности.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
6.	Договор об ипотеке: понятие, заключение, стороны, государственная регистрация и содержание.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
7.	Возникновение ипотеки как обременения.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
8.	Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на	ПК-5.2.



	предмет ипотеки. Уступка прав по договору об ипотеке.	
9.	Последующая ипотека: понятие и условия, при которых она допускается.	ПК-5.2. ПК-5.3.
10.	Изменение предшествующего договора об ипотеке. Государственная регистрация последующей ипотеки.	ПК-5.2.
11.	Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам.	ПК-5.3.
12.	Субъекты залогового правоотношения.	ПК-5.3.
13.	Государственная регистрация последующей ипотеки.	ПК-5.3.
14.	Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам.	ПК-5.2.
15.	Субъекты залогового правоотношения.	ПК-5.2.
16.	Права и обязанности участников залогового правоотношения при залоге недвижимого имущества.	ПК-4.2.
17.	Пользование залогодателем заложенным имуществом.	ПК-4.2.
18.	Содержание и ремонт заложенного имущества. Обязанность по страхованию заложенного имущества.	ПК-4.2. ПК-5.3.
19.	Меры по предохранению заложенного имущества от утраты и повреждения. Защита заложенного от притязаний третьих лиц.	ПК-4.2. ПК-5.3.
20.	Отчуждение заложенного имущества.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
21.	Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу.	ПК-5.3.
22.	Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
23.	Обременение заложенного имущества правами других лиц.	ПК-5.2.
24.	Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества.	ПК-5.2.
25.	Последствия виндикации заложенного имущества.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
26.	Понятие и правовая характеристика закладной.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
27.	Регистрация владельцев закладной.	ПК-5.2. ПК-5.3.
28.	Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства.	ПК-5.3.
29.	Восстановление прав по утраченной закладной. Передача прав по закладной.	ПК-5.2. ПК-5.3.



30.	Залог закладной.	ПК-5.2. ПК-5.3.
31.	Основания и порядок государственной регистрации ипотеки.	ПК-5.2. ПК-5.3.
32.	Отказ в государственной регистрации и отложение государственной регистрации ипотеки.	ПК-5.2. ПК-5.3.
33.	Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки.	ПК-5.2. ПК-5.3.
34.	Исправление, изменение, дополнение и погашение регистрационной записи об ипотеке.	ПК-5.2. ПК-5.3.
35.	Обжалование действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку.	ПК-5.2. ПК-5.3.
36.	Основания обращения взыскания на заложенное имущество при ипотеке.	ПК-5.2. ПК-5.3.
37.	Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.	ПК-5.2. ПК-5.3.
38.	Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.	ПК-5.2. ПК-5.3.
39.	Реализация заложенного имущества.	ПК-5.2. ПК-5.3.
40.	Порядок проведения публичных торгов по решению суда.	ПК-5.2. ПК-5.3.
41.	Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.	ПК-5.2. ПК-5.3.
42.	Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества.	ПК-5.2. ПК-5.3.
43.	Особенности ипотеки земельных участков.	ПК-5.2. ПК-5.3.
44.	Особенности ипотеки предприятий, зданий, сооружений.	ПК-5.2. ПК-5.3.
45.	Особенности ипотеки жилых домов и квартир.	ПК-5.2. ПК-5.3.
46.	Понятие ипотечных ценных бумаг и ипотечного покрытия.	ПК-5.2. ПК-5.3.

Практическая часть (задания) для оценивания владений (КПЗ)

1.	Решить задачу: АО «Пушкинская мануфактура» заключило 01.02.2019 договор об открытии кредитной линии на 6 млн.рублей с Московским банком Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации. Исполнение данного обязательства по соглашению сторон должно обеспечиваться залогом административного здания и земельного участка. Соответствующий договор был заключен между сторонами. В связи с уклонением АО «Пушкинская мануфактура» от регистрации договора о залоге недвижимости банк обратился в Арбитражный суд с требованием об обязанности учреждения юстиции зарегистрировать договор. Учреждение юстиции было	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
----	---	------------------------------



	привлечено к участию в деле в качестве третьего лица. При рассмотрении дела выяснилось, что административное здание было отчуждено АО и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве правообладателя указано АО «Новая фабрика». Земельный участок же принадлежал АО «Пушкинская мануфактура» на праве постоянного бессрочного пользования, и потому не мог быть предметом залога. <i>Оцените ситуацию. Разберите доводы сторон. Как будет решено дело? Дайте консультацию банку о возможных вариантах дальнейших действий.</i>	
2.	Решить задачу: Гражданин Петрушко с семьей из пяти человек, трое из которых являлись несовершеннолетними, проживал в приватизированной трехкомнатной квартире в г. Москве. С целью улучшения жилищных условий семьи он взял в коммерческом банке «Авиабанк» кредит. В обеспечение исполнения кредитного договора заемщиком банк потребовал от него передачи права собственности на квартиру по договору купли-продажи в пользу гражданина Корлеонова, являвшегося сотрудником данного банка. Договор купли-продажи квартиры был удостоверен у нотариуса и зарегистрирован в Федеральной регистрационной службе. При этом продавец с семьей выписался из квартиры, но фактически Петрушко продолжали проживать в жилом помещении. За несколько дней до истечения срока возврата кредита гражданин Петрушко обратился в банк с просьбой принять от него исполнение по кредитному договору. Однако сотрудники банка уклонились от получения исполнения, сославшись на формальные обстоятельства, и предложили должнику явиться через несколько дней, заверив, что, несмотря на истечение к тому времени срока возврата кредита, примут исполнение и произведут обратную передачу собственности на квартиру на имя заемщика. Когда же Петрушко явился вновь, юрист банка «Авиабанк» заявил, что поскольку срок исполнения кредитного договора должником нарушен, то его прежний титул собственника на проданное жилое помещение восстановлению не подлежит. Гражданин Корлеонов предъявил в суд иск о выселении Петрушко с членами семьи из квартиры, переданной истцу по договору купли-продажи. Одновременно Петрушко предъявил встречный иск о признании сделки купли-продажи недействительной. <i>Решите дело.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
3.	Решить задачу: Коммерческий банк «Морзбанк» и АО «Регион-продукт» 1 мая 2017 г. заключили кредитный договор о предоставлении обществу денежных средств в форме открытия кредитной линии (т. е. путем оплаты банком платежных поручений, выставяемых АО «Регион-продукт») сроком действия по 31 декабря 2017 г. В обеспечение надлежащего	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	исполнения кредитного обязательства стороны в тот же день оформили соглашение о залоге недвижимого имущества заемщика. Дополнительным кредитным договором от 20 июня 2017 г. контрагенты установили порядок, условия и сроки погашения возникшей задолженности, составившей на момент подписания дополнительного соглашения 5,5 млн рублей. В сентябре 2016 г. банк «Морзбанк» обратился в арбитражный суд с требованием о расторжении кредитного договора от 1 мая 2006 г. В дополнение истец просил взыскать с ответчика более 8 млн рублей задолженности по кредитному договору (предоставленные обществу денежные средства и проценты за пользование ими) с обращением взыскания на заложенное имущество. В свою очередь «Регион-продукт» предъявил иск, в котором, не оспаривая суммы указанного долга, потребовал расторгнуть дополнительное кредитное соглашение и договор о залоге недвижимости. В итоге суд принял решение, удовлетворившее притязания коммерческого банка. Заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ опротестовал это решение, предложив исключить из его резолютивной части слова: «с обращением взыскания на заложенное имущество по договору залога». В мотивировочной части протеста было сказано, что согласно п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Следовательно, с прекращением обеспеченного залогом обязательства в силу пп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ теряет силу и соглашение о залоге. Поэтому у арбитражного суда, по мнению автора протеста, не имелось правовых оснований для обращения взыскания на заложенную недвижимость. <i>Дайте заключение по делу.</i>	
4.	Решить задачу: Супруги Кузнецовы находились в браке длительное время. Кузнецов С. занимался предпринимательской деятельностью по продаже товаров бытовой химии. Для обеспечения оплаты стоимости поставленных ему товаров он заключил с АО «Обувьторг» договор залога гаража №16 в автокооперативе «Союз», который был нотариально удостоверен. В установленный срок Кузнецов С. оплату поставленной продукции не произвел. АО «Обувьторг» предложило заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога». Однако, нотариус отказал в удостоверении соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога». <i>В какой форме заключается соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога?</i> <i>Правомерны ли действия нотариуса?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
5.	Решить задачу: Супруги Николаевы заключили с АО «Сбербанк России» договор целевого кредита на приобретение 1-комнатной квартиры по адресу г. Ижевск, ул. Ворошилова, д.126, кв. 19 на	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	сумму 550000рублей. Срок возврата 36 кредита 6 апреля 2018года. По условиям договора купли-продажи квартиры ½ доли права собственности на жилье приобретается для несовершеннолетнего сына Антона 2000года рождения. Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии отказала в государственной регистрации договора ипотеки. Кредитный договор предусматривал внесудебный порядок обращения взыскания. <i>Правомерны ли действия Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии?</i> <i>Согласие каких лиц (органов) требуется на заключение договора ипотеки?</i> <i>Возможно ли обращение взыскания на единственное жилье должника?</i>	
6.	Решить задачу: Гражданин Петрушко с семьей из пяти человек, трое из которых являлись несовершеннолетними, проживал в приватизированной трехкомнатной квартире в г. Москве. С целью улучшения жилищных условий семьи он взял в коммерческом банке «Авиабанк» кредит. В обеспечение исполнения кредитного договора заемщиком банк потребовал от него передачи права собственности на квартиру по договору купли-продажи в пользу гражданина Корлеонова, являвшегося сотрудником данного банка. Договор купли-продажи квартиры был удостоверен у нотариуса и зарегистрирован в Федеральной регистрационной службе. При этом продавец с семьей выписался из квартиры, но фактически Петрушко продолжали проживать в жилом помещении. За несколько дней до истечения срока возврата кредита гражданин Петрушко обратился в банк с просьбой принять от него исполнение по кредитному договору. Однако сотрудники банка уклонились от получения исполнения, сославшись на формальные обстоятельства, и предложили должнику явиться через несколько дней, заверив, что, несмотря на истечение к тому времени срока возврата кредита, примут исполнение и произведут обратную передачу собственности на квартиру на имя заемщика. Когда же Петрушко явился вновь, юрист банка «Авиабанк» заявил, что поскольку срок исполнения кредитного договора должником нарушен, то его прежний титул собственника на проданное жилое помещение восстановлению не подлежит. Гражданин Корлеонов предъявил в суд иск о выселении Петрушко с членами семьи из квартиры, переданной истцу по договору купли-продажи. Одновременно Петрушко предъявил встречный иск о признании сделки купли-продажи недействительной. <i>Решите дело.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
7.	Решить задачу: Коммерческий банк «Морзбанк» и ПАО «Регион-продукт» 1 мая 2018 г. заключили кредитный договор о предоставлении обществу денежных средств в форме открытия	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	кредитной линии (т. е. путем оплаты банком платежных поручений, выставляемых АО «Регион-продукт») сроком действия по 31 декабря 2019 г. В обеспечение надлежащего исполнения кредитного обязательства стороны в тот же день оформили соглашение о залоге недвижимого имущества заемщика. Дополнительным кредитным договором от 20 июня 2018 г. контрагенты установили порядок, условия и сроки погашения возникшей задолженности, составившей на момент подписания дополнительного соглашения 5,5 млн рублей. В сентябре 2009 г. банк «Морзбанк» обратился в арбитражный суд с требованием о расторжении кредитного договора от 1 мая 2019 г. В дополнение истец просил взыскать с ответчика более 8 млн рублей задолженности по кредитному договору (предоставленные обществу денежные средства и проценты за пользование ими) с обращением взыскания на заложенное имущество. В свою очередь «Регион-продукт» предъявил иск, в котором, не оспаривая суммы указанного долга, потребовал расторгнуть дополнительное кредитное соглашение и договор о залоге недвижимости. В итоге суд принял решение, удовлетворившее притязания коммерческого банка. Заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ опротестовал это решение, предложив исключить из его резолютивной части слова: «с обращением взыскания на заложенное имущество по договору залога». В мотивировочной части протеста было сказано, что согласно п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Следовательно, с прекращением обеспеченного залогом обязательства в силу пп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ теряет силу и соглашение о залоге. Поэтому у арбитражного суда, по мнению автора протеста, не имелось правовых оснований для обращения взыскания на заложенную недвижимость. <i>Дайте заключение по делу.</i>	
8.	Решить задачу: Супруги Николаевы заключили с ПАО «Сбербанк России» договор целевого кредита на приобретение 1-комнатной квартиры по адресу г. Ижевск, ул. Ворошилова, д.126, кв. 19 на сумму 550000рублей. Срок возврата кредита 6 апреля 2018года. По условиям договора купли-продажи квартиры ½ доли права собственности на жилье приобретает для несовершеннолетнего сына Антона 2000года рождения. Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии отказала в государственной регистрации договора ипотеки. Кредитный договор предусматривал внесудебный порядок обращения взыскания. <i>Правомерны ли действия Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии?</i> <i>Согласие каких лиц (органов) требуется на заключение договора ипотеки? Возможно ли обращение взыскания на единственное</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	<i>жилье должника?</i>	
9.	Решить задачу: Производственный кооператив «Полет» обратился в коммерческий банк «Уралтрастбанк» за получением кредита в сумме 1,5 млн. руб. на обновление оборудования. Банк потребовал гарантию возврата кредита. Общество с ограниченной ответственностью «Маяк» представило в качестве предмета залога речное судно, которое было оценено сторонами в 2 млн. руб. В установленный срок кредит возвращен не был. Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к ПК «Полет» и ООО «Маяк» о взыскании 8 млн. руб. задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество. Суд иск удовлетворил и взыскал в пользу банка 8 млн. руб. ООО «Маяк» с решением не согласилось и в своей жалобе указало, что его обязательства перед залогодержателем не могут превышать сумму, вырученную от реализации заложенного имущества. <i>Каков порядок реализации заложенного имущества? Разрешите спор.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
10.	Решить задачу: Сбербанк и ООО «Фармауна» 25 февраля 2003 года заключили кредитный договор. В соответствии с договором банк выдал заемщику кредит в сумме 9 млн. рублей на покупку лекарств на срок до 22 августа 2003 года. В качестве обеспечения ООО «Фармауна» исполнения обязательств по кредитному договору между Сбербанком и ПАО «Уфахимстрой» был заключен договор ипотеки здания. Заемщик свое обязательство перед банком не исполнил. Банк обратился в суд с иском к ООО «Фармауна» и ОАО «Уфахимстрой» о взыскании основного долга и процентов за пользование кредитом с обращением взыскания на имущество ПАО как предмет залога. Решением суда с ООО «Фармауна» взыскана задолженность по кредитному договору и проценты за пользование кредитом, а в отношении ПАО «Уфахимстрой» производство по делу прекращено, так как к нему применена процедура внешнего управления в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». <i>Каков порядок удовлетворения требований кредиторов на заложенное имущество? Каков порядок удовлетворения требований кредиторов при банкротстве юридического лица? Какое решение должен вынести суд?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
11.	Решить задачу: Кредитор предъявил в суд требование о взыскании с должника суммы выданного кредита и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное должником по договору об ипотеке в целях обеспечения исполнения им своих обязательств перед кредитором по кредитному договору. Арбитражный суд удовлетворил требование истца о взыскании с должника суммы основного долга и отказал в удовлетворении требования об обращении взыскания	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	на заложенное имущество, указав, что предметом договора об ипотеке являлся объект незавершенного строительства. К моменту предъявления истцом требования об обращении взыскания на предмет ипотеки данный объект был достроен и согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним залогодателю (должнику по основному обязательству) на праве собственности принадлежит законченный строительством объект (офисное здание), принятый и введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке. Таким образом, предмет ипотеки, названный в договоре об ипотеке, отсутствует, а следовательно, ипотека прекратилась. <i>Правильно ли решение суда?</i> <i>Аргументируйте ответ.</i>	
12.	Решить задачу: Залогодатель обжаловал в судебном порядке отказ Управления федеральной регистрационной службы в государственной регистрации договора ипотеки части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения. В ходе судебного разбирательства представитель Управления федеральной регистрационной службы пояснил, что по условиям представленного ему на государственную регистрацию договора об ипотеке его предметом являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности. Арбитражный суд отказал в признании отказа Управления федеральной регистрационной службы незаконным. <i>Правильное ли решение вынес суд?</i> <i>Обоснуйте ответ.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
13.	Решить задачу: Залогодатель по договору об Ипотеке предъявил к залогодателю, являвшемуся и должником по обязательству, обеспеченному ипотекой, иск о взыскании долга и об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное ему согласно договору об ипотеке. По условиям договора предметом ипотеки являлись принадлежавшее залогодателю на праве собственности нежилое помещение в здании и принадлежащая ему же доля в праве собственности на земельный участок под этим зданием. Указанный участок был приобретен всеми собственниками помещений в здании в общую долевую собственность. Залогодатель, возражая против удовлетворения иска об обращении взыскания на предмет ипотеки, указал на то, что при общей долевой или совместной собственности на земельные участки ипотека может быть установлена только на земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности. Поскольку при заключении договора об ипотеке такой выдел не был произведен, заключенный договор как не соответствующий требованиям закона является ничтожным.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	<i>Подлежат ли исковые требования удовлетворению? Мотивируйте ответ.</i>	
14.	Решить задачу: Залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному договором о залоге доли в праве собственности на здание, о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество. В процессе судебного разбирательства залогодатель заявил, что договор о залоге доли в праве собственности на недвижимое имущество является договором об ипотеке и, следовательно, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Так как договор не был нотариально удостоверен и не был зарегистрирован, он является ничтожным. <i>Разберите доводы ответчика и решите дело.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
15.	Решить задачу: Акционерное общество предъявило к индивидуальному предпринимателю иск о взыскании долга по договору займа и об обращении взыскания на здание и земельный участок, которые были заложены им в обеспечение исполнения своих обязательств по договору займа. При этом акционерное общество ссылалось на то, что право требовать от предпринимателя возврата долга было уступлено ему обществом с ограниченной ответственностью (первоначальным кредитором по договору займа) на основании заключенного между ними в простой письменной форме соглашения об уступке права. Поскольку соглашением об уступке не было предусмотрено иное, то к акционерному обществу как цессионарию по основному обязательству перешли и права по договору об ипотеке принадлежащих индивидуальному предпринимателю здания и земельного участка, который был заключен между ним и обществом с ограниченной ответственностью. <i>Подлежит ли иск удовлетворению? Аргументируйте. В какой форме должна быть совершена уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству)? Должен ли быть зарегистрирован переход прав по договору об ипотеке?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
16.	Решить задачу: Банк обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным уклонения Управления федеральной регистрационной службы от внесения изменений в запись о государственной регистрации договора об ипотеке. Банк выступил в качестве поручителя по договору поручительства, которым было обеспечено исполнение заказчиком обязательства по оплате подрядчику выполненных им работ. Помимо договора поручительства, заключенного между подобеспечить проведение торгов по продаже заложенного недвижимого имущества. Однако торги так и не были проведены.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	Подлежит ли иск удовлетворению? Почему? Какова правовая природа соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество?	
17.	Решить задачу: Между банком и строительным кооперативом по производству строительно-монтажных и ремонтных работ заключен договор о залоге имущества под обеспечение кредитного договора. Предмет договора о залоге — принадлежащее кооперативу здание. Кооператив вовремя не смог рассчитаться по кредитному договору, банк обратился в суд с иском к кооперативу о признании права собственности на заложенное по договору имущество. <i>Назовите основания обращения взыскания на заложенное имущество.</i> <i>Каков порядок обращения взыскания на заложенное имущество?</i> <i>Какое решение вынесет суд?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
18.	Решить задачу: Между коммерческим банком и обществом с ограниченной ответственностью заключен кредитный договор о предоставлении последнему кредита в сумме 200 000 долл. США. В обеспечение возврата кредита банком с обществом с ограниченной ответственностью заключен предварительный договор о залоге, предметом которого является недвижимое имущество: нежилое помещение подземного гаража — стоянки на 20 автомобилей общей площадью 500 кв. м. Указанный объект залога находится в строящемся жилом доме. В установленный кредитным договором срок, общество с ограниченной ответственностью не произвело расчет. Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с требованием об обязании общества с ограниченной ответственностью заключить договор о залоге недвижимого имущества на основании предварительного договора, однако на момент обращения в суд общество с ограниченной ответственностью еще не приобрело права собственности на гаражи. <i>Какое решение примет суд? Возможно ли заключение предварительного договора о залоге?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
19.	Решить задачу: Залогодатель обратился в арбитражный суд с заявлением об отсрочке исполнения принятого судом решения об обращении взыскания на здание, которое было заложено по договору об ипотеке, сославшись на то, что в данном здании располагается принадлежащее должнику и занятое в производстве сложное промышленное оборудование, которое не было заложено и которое должно быть демонтировано и вывезено из здания. Данные обстоятельства затрудняют исполнение судебного акта. Суд отказал в удовлетворении заявления, указав, что по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда: - залогодателем является гражданин независимо от того, какое	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности; - предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об ипотеке. Следовательно, при рассмотрении заявления должника об отсрочке исполнения решения об обращении взыскания на предмет договора об ипотеке необходимо руководствоваться не только статьей 324 АПК РФ, но и нормами Закона об ипотеке. В данном случае залогодателем являлось юридическое лицо, а предметом ипотеки - здание. Поскольку основания для удовлетворения судом заявления об отсрочке реализации заложенного имущества, предусмотренные п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке, отсутствуют такое заявление не подлежит удовлетворению судом. <i>Есть ли основания для обжалования решения суда? Почему?</i>	
20.	Решить задачу: Банк-кредитор предъявил в арбитражный суд иск о взыскании с ответчика долга по договору кредита и об обращении взыскания на заложенное ответчиком по договору об ипотеке здание. Ответчик, возражая против удовлетворения требования об обращении взыскания на заложенное им по договору об ипотеке здание, ссылаясь на то, что данный договор является незаключенным, т. к. в договоре об ипотеке стороны указали три разных оценки заложенного здания. При анализе условий договора об ипотеке суд установил, что в нем стороны действительно указали три разных оценки предмета ипотеки: оценку по заключению независимого оценщика, залоговую оценку и оценку по документам органа технической инвентаризации. Суд, исследовав все обстоятельства и материалы дела, пришел к выводу, что именно залоговая оценка является той оценкой заложенного здания, которую стороны по соглашению между собой дали этому предмету. <i>Разберите доводы сторон и решите дело.</i> <i>Назовите существенные условия договора о залоге.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
21.	Решить задачу: Управлением Росреестра Усачеву Н.А. было отказано в государственной в государственной регистрации договора ипотеки части принадлежащего залогодателю на праве собственности нежилого помещения. Усачев обжаловал отказ в судебном порядке. В ходе судебного разбирательства Управление пояснило, что по условиям представленного ему на государственную регистрацию договора об ипотеке его предметом являлась часть площади в одном складском помещении, принадлежащем залогодателю на праве собственности. Эта часть помещения не стоит на кадастровом учете и право собственности на эту часть отдельно не зарегистрировано.	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	<i>Какое решение должен принять суд?</i>	
22.	Решить задачу: Между коммерческим банком и обществом с ограниченной ответственностью заключен договор о предоставлении последнему кредита, который обеспечивался договором о залоге нежилого здания. Договор о залоге не предусматривал залог прав на земельный участок, на котором располагалось здание. Общество с ограниченной ответственностью владеет земельным участком, на котором расположено здание, на праве бессрочного пользования в соответствии с государственным актом, выданным в установленном порядке. <i>Является ли действительным заключенный сторонами договор о залоге? Мотивируйте ответ.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
23.	Решить задачу: Залогодержатель обратился в арбитражный суд с иском к залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному договором о залоге доли в праве собственности на здание, о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество. В процессе судебного разбирательства залогодатель заявил, что договор о залоге доли в праве собственности на недвижимое имущество является договором об ипотеке и, следовательно, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Так как договор не был нотариально удостоверен и не был зарегистрирован, он является ничтожным. <i>Разберите доводы ответчика и решите дело.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
24.	Решить задачу: АО «Пушкинская мануфактура» заключило 01.02.2021 договор об открытии кредитной линии на 6 млн.рублей с Московским банком Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации. Исполнение данного обязательства по соглашению сторон должно обеспечиваться залогом административного здания и земельного участка. Соответствующий договор был заключен между сторонами. В связи с уклонением АО «Пушкинская мануфактура» от регистрации договора о залоге недвижимости банк обратился в Арбитражный суд с требованием об обязании учреждения юстиции зарегистрировать договор. Учреждение юстиции было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица. При рассмотрении дела выяснилось, что административное здание было отчуждено АО и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве правообладателя указано АО «Новая фабрика». Земельный участок же принадлежал АО «Пушкинская мануфактура» на праве постоянного бессрочного пользования, и потому не мог быть предметом залога. <i>Оцените ситуацию. Разберите доводы сторон. Как будет решено дело? Дайте консультацию банку о возможных вариантах дальнейших действий.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



25.	Решить задачу: Гражданин Петрушко с семьей из пяти человек, трое из которых являлись несовершеннолетними, проживал в приватизированной трехкомнатной квартире в г. Москве. С целью улучшения жилищных условий семьи он взял в коммерческом банке «Авиабанк» кредит. В обеспечение исполнения кредитного договора заемщиком банк потребовал от него передачи права собственности на квартиру по договору купли-продажи в пользу гражданина Корлеонова, являвшегося сотрудником данного банка. Договор купли-продажи квартиры был удостоверен у нотариуса и зарегистрирован в Федеральной регистрационной службе. При этом продавец с семьей выписался из квартиры, но фактически Петрушко продолжали проживать в жилом помещении. За несколько дней до истечения срока возврата кредита гражданин Петрушко обратился в банк с просьбой принять от него исполнение по кредитному договору. Однако сотрудники банка уклонились от получения исполнения, сославшись на формальные обстоятельства, и предложили должнику явиться через несколько дней, заверив, что, несмотря на истечение к тому времени срока возврата кредита, примут исполнение и произведут обратную передачу собственности на квартиру на имя заемщика. Когда же Петрушко явился вновь, юрист банка «Авиабанк» заявил, что поскольку срок исполнения кредитного договора должником нарушен, то его прежний титул собственника на проданное жилое помещение восстановлению не подлежит. Гражданин Корлеонов предъявил в суд иск о выселении Петрушко с членами семьи из квартиры, переданной истцу по договору купли-продажи. Одновременно Петрушко предъявил встречный иск о признании сделки купли-продажи недействительной. <i>Решите дело.</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
26.	Решить задачу: Коммерческий банк «Морзбанк» и ОАО «Регион-продукт» 1 мая 2007 г. заключили кредитный договор о предоставлении обществу денежных средств в форме открытия кредитной линии (т. е. путем оплаты банком платежных поручений, выставляемых ОАО «Регион-продукт») сроком действия по 31 декабря 2007 г. В обеспечение надлежащего исполнения кредитного обязательства стороны в тот же день оформили соглашение о залоге недвижимого имущества заемщика. Дополнительным кредитным договором от 20 июня 2007 г. контрагенты установили порядок, условия и сроки погашения возникшей задолженности, составившей на момент подписания дополнительного соглашения 5,5 млн рублей. В сентябре 20066 г. банк «Морзбанк» обратился в арбитражный суд с требованием о расторжении кредитного договора от 1 мая 2006 г. В дополнение истец просил взыскать с ответчика более 8 млн рублей задолженности по кредитному договору (предоставленные	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	обществу денежные средства и проценты за пользование ими) с обращением взыскания на заложенное имущество. В свою очередь «Регион-продукт» предъявил иск, в котором, не оспаривая суммы указанного долга, потребовал расторгнуть дополнительное кредитное соглашение и договор о залоге недвижимости. В итоге суд принял решение, удовлетворившее притязания коммерческого банка. Заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ опротестовал это решение, предложив исключить из его резолютивной части слова: «с обращением взыскания на заложенное имущество по договору залога». В мотивировочной части протеста было сказано, что согласно п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Следовательно, с прекращением обеспеченного залогом обязательства в силу пп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ теряет силу и соглашение о залоге. Поэтому у арбитражного суда, по мнению автора протеста, не имелось правовых оснований для обращения взыскания на заложенную недвижимость. <i>Дайте заключение по делу.</i>	
27.	Решить задачу: Супруги Кузнецовы находились в браке длительное время. Кузнецов С. занимался предпринимательской деятельностью по продаже товаров бытовой химии. Для обеспечения оплаты стоимости поставленных ему товаров он заключил с ОАО «Обувьторг» договор залога гаража №16 в автокооперативе «Союз», который был нотариально удостоверен. В установленный срок Кузнецов С. оплату поставленной продукции не произвел. ОАО «Обувьторг» предложило заключить соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога». Однако, нотариус отказал в удостоверении соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога». <i>В какой форме заключается соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога?</i> <i>Правомерны ли действия нотариуса?</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.
28.	Решить задачу: Супруги Николаевы заключили с ОАО «Сбербанк России» договор целевого кредита на приобретение 1-комнатной квартиры по адресу г. Ижевск, ул. Ворошилова, д.126, кв. 19 на сумму 550000рублей. Срок возврата 36 кредита 6 апреля 2018года. По условиям договора купли-продажи квартиры ½ доли права собственности на жилье приобретается для несовершеннолетнего сына Антона 2000года рождения. Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии отказала в государственной регистрации договора ипотеки. Кредитный договор предусматривал внесудебный порядок обращения взыскания. <i>Правомерны ли действия Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии?</i> <i>Согласие каких лиц (органов) требуется на заключение договора</i>	ПК-4.2 ПК-5.2. ПК-5.3.



	<i>ипотеки?</i> <i>Возможно ли обращение взыскания на единственное жилье должника?</i>	
--	---	--

6.2. Примерные билеты для проведения зачета (7 семестр)

Билет № 1

1. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам.
2. Реализация заложенного имущества.
3. **Решить задачу:** Супруги Николаевы заключили с ОАО «Сбербанк России» договор целевого кредита на приобретение 1-комнатной квартиры по адресу г. Ижевск, ул. Ворошилова, д.126, кв. 19 на сумму 550000рублей. Срок возврата 36 кредита 6 апреля 2018года. По условиям договора купли-продажи квартиры $\frac{1}{2}$ доли права собственности на жилье приобретается для несовершеннолетнего сына Антона 2000года рождения. Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии отказала в государственной регистрации договора ипотеки. Кредитный договор предусматривал внесудебный порядок обращения взыскания.
Правомерны ли действия Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии?
Согласие каких лиц (органов) требуется на заключение договора ипотеки?
Возможно ли обращение взыскания на единственное жилье должника?