**Тест Услуги брокерские**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | При получении кредита у клиента в обязательном порядке должно быть: | а) наличие официального трудоустройства: трудовая книжка, заверенная работодателем, либо трудовой договор,  b) наличие общего трудового стажа 1 год, и на последнем месте работы не менее 3 месяцев,  c) справка, подтверждающая доход заемщика,  d) документы, удостоверяющие личность,  e) отсутствие негативной кредитной истории,  f) уголовного прошлого,  g) ответы a), b), с), d), e)  h) все ответы |  |
| 2. | Гарантирует ли клиенту предоставление кредита расчет кредита сделанный с помощью кредитного калькулятора банка на сайте? | а) a) да,   1. b) нет |  |
| 3. | При поступлении документов от Ипотечного Брокера Банк рассматривает Клиентов с доходами, подтвержденными в следующей форме | a) справка по форме банка,  b) 2 НДФЛ,  с) расписка от Клиента |  |
| 4. | Заемщики, которые не могут подтвердить доход по справке 2 НДФЛ полностью, но которые могут представить письмо от работодателя – предоставляют в итоге обязательно: | a) справка по форме банка,  b) 3 НДФЛ, |  |
| 5. | Квартира, закладываемая Банку по кредиту «на покупку КВАРТИРЫ» должна: | a) с т а) соответствовать желаниям Клиента,   1. b) соответствовать требованиям банка |  |
| 6. | Оценка квартиры по кредитам Банка проводится: | a) любой оценочной компанией, выбранной Клиентом,  b) оценочными компаниями, входящими в банковскую структуру,  с) независимыми оценочными компаниями, аккредитованными при Банке. |  |
| 7. | Какие формы расчетов с продавцами жилья НЕ используются в рамках программ ипотечного кредитования? | a) наличный расчет через ячейку,  b) безналичный расчет,  c) векселями,  d) аккредитив |  |
| 8. | Если Банку стало известно о том, что ИБ помогает своему клиенту ввести Банк в заблуждение относительно истинной кредитоспособности данного клиента, то: | a) наступает уголовная  ответственность,  b) наступает административная ответственность |  |
| 9. | Возможно ли кредитование заемщиков в Ярославле под залог недвижимости, расположенной в Новосибирской области? | а) нет,  b) да, при наличии филиала в Новосибирске,  с) возможно. |  |
| 10. | В случае приобретения квартиры солидарными заемщиками супругами, право собственности оформляется: | a) либо на одного из супругов,  b) на обоих,  c) ответы а) и b) верны |  |
| 11. | Если Заемщик состоит в браке, то требуется ли предоставление документов по супругу? | a) нет,  b) да,  с) нет, если имеется брачный договор,  d) ответы b) и c) верны |  |
| 12. | Возможно, ли осуществлять перепланировку в квартире, приобретенную с использованием ипотечного кредита? | а) только с согласия банка,  b) возможно,  c) возможно только после погашения ипотечного кредита |  |
| 13. | Каким образом производится оплата первоначального взноса по кредиту? | a) оплата первоначального взноса по кредиту производится путем передачи денежных средств банку,  b) оплата первоначального взноса по кредиту производится путем передачи денежных средств продавцу |  |
| 14. | При условии действующего кредита в банке, возможно ли оформление второго кредита? | a) возможно  b) НЕвозможно |  |
| 15. | Возможно, ли купить в кредит 2-х комнатную коммунальную квартиру путем приобретения в ней двух комнат от разных владельцев? | a) возможно  b) НЕвозможно |  |
| 16. | Кем проводится оценка приобретаемого в кредит жилья? | а) риэлтором,  b) специалистом оценочной компаниии,  c) специалистом банка |  |
| 17. | Возможно ли вносить на текущий счет клиента при обслуживании кредита сумму большую, чем ежемесячный платеж? | a) да,  b) нет |  |
| 18. | От чего зависит максимально одобряемая сумма кредита? | a) от благонадежности клиента,  b) от доходов заемщика и созаемщиков,  с) только от доходов созаемщиков, |  |
| 19. | На каких правах остается у залогодателя имущество, переданное в ипотеку | а) владения и пользования,  b) распоряжения, владения и пользования | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование**  1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.  Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).  Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. |
| 20. | Может ли являться третье лицо залогодателям по обязательствам должника? | а) может,  b) НЕ может | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование**  1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.  Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). |
| 21. | Какая форма предусмотрена для договора ипотеки? | а) письменная форма,  b) письменная форма с обязательной государственной регистрацией,  c) обязательная нотариальная форма | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 8. Общие правила заключения договора об ипотеке**  Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского [кодекса](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=102047) Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона.  **Статья 10. Государственная регистрация договора об ипотеке**  1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.  Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в [статье 9](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115960;fld=134;dst=100057) настоящего Федерального закона, или нарушены правила пункта 4 [статьи 13](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115960;fld=134;dst=100095) настоящего Федерального закона, не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке.  Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.  2. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. |
| 22. | Может ли являться право аренды предметом ипотеки? | а) может, с согласия арендодателя, если договором аренды или законом не предусмотрено иное,  b) предметом ипотеки может быть только право собственности | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке**  4. Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В  случаях, предусмотренных пунктом 3 [статьи 335](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=101642) Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения. |
| 23. | Может ли быть передано в ипотеку жилое помещение, принадлежащее на праве собственности недееспособному гражданину? | а) может, с согласия органов опеки и попечительства,  b) НЕ может | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов и квартир**  5. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.  **ГК РФ Статья 37. Распоряжение имуществом подопечного**  1. Доходы подопечного, в том числе суммы алиментов, пенсий, пособий и иных предоставляемых на его содержание социальных выплат, а также доходы, причитающиеся подопечному от управления его имуществом, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно, расходуются опекуном или попечителем исключительно в интересах подопечного и с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.  2. Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.  Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным [законом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115866;fld=134;dst=100119) "Об опеке и попечительстве".  3. Опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.  **ФЗ «Об опеке и попечительстве» Статья 19. Распоряжение имуществом подопечных**  1. Общие правила распоряжения имуществом подопечных устанавливаются Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=100207) Российской Федерации.  2. Органы опеки и попечительства дают опекунам и попечителям разрешения и обязательные для исполнения указания в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных. |
| 24. | В течение, какого срока производится погашение регистрационной записи об ипотеке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним? | а) в течение месяца,  b) в течение 10 рабочих дней,  с) в течение 3-х рабочих дней | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 25. Погашение регистрационной записи об ипотеке**  1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки. |
| 25. | Может ли залогодатель произвести отчуждение имущества, заложенного по договору ипотеки? | а) может с согласия залогодержателя,  b) c момента исполнения обязательств по выплате кредита не может | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 37. Отчуждение заложенного имущества**  1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.  2. В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены.  3. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны. |
| 26. | Возможна ли ипотека земельного участка без расположенного на нем здания? | а) по общему правилу при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящееся, на нем здание залогодателя,  b) возможно без всяких условий | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 64. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю**  1. Если договором об ипотеке или договором, влекущим возникновение ипотеки в силу закона, не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.  Право залогодателя распоряжаться такими зданием или сооружением, условия и последствия перехода прав на такие здание или сооружение к другим лицам определяются правилами [главы VI](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115960;fld=134;dst=100265) настоящего Федерального закона.  При наличии в договоре условия, предусматривающего, что находящиеся или строящиеся на земельном участке и принадлежащие залогодателю здание или сооружение не заложены тому же залогодержателю, залогодатель при обращении взыскания на земельный участок сохраняет право на такие здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая необходима для использования таких здания или сооружения в соответствии с их назначением. Условия пользования указанной частью земельного участка определяются соглашением между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом.  2. Залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями на этом участке, на которые в соответствии с [пунктом 1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115960;fld=134;dst=100452) настоящей статьи право залога не распространяется.  При отчуждении такого здания или сооружения другому лицу и отсутствии соглашения с залогодержателем об ином права, которые это лицо может приобрести на заложенный земельный участок, ограничиваются условиями, предусмотренными частью третьей [пункта 1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115960;fld=134;dst=100627) настоящей статьи.  4. Если на закладываемом земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения находятся здания, строения, сооружения, в том числе возводимые на таком земельном участке, или иные прочно связанные с земельным участком объекты недвижимости, принадлежащие на том же праве собственнику такого земельного участка, ипотека такого земельного участка допускается только с одновременной ипотекой прочно связанных с ним объектов недвижимости. |
| 27. | Требуется ли получение согласия сособственников для определения доли каждого при оформлении ипотеки на имущество находящееся в общей совместной собственности? | а) требуется,  b) НЕ требуется | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности**  1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.  2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.  В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила [статей 250](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=101311) и [255](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=101338) Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома [(статья 290](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=101470) Гражданского кодекса Российской Федерации) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме. |
| 28. | Допускается ли обращение взыскания на заложенное имущество без обращения в суд? | а) не допускается, поскольку законом о залоге (ипотеке) это не предусмотрено  b) допускается при согласии залогодателя,  c) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем при наличии нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 51. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество**  Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.  **Статья 55. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке**  1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, которое может быть включено в договор об ипотеке или заключено в виде отдельного договора. Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Такое согласие может быть дано до заключения договора об ипотеке. |
| 29. | Является ли обращение взыскание на заложенную квартиру основанием для прекращения права пользования ею залогодателем и проживающими с ним лицами? | а) НЕ является,  b) является, при условии, что квартира была заложена по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных на приобретение или строительство квартиры. | **ФЗ «Об ипотеке» Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру**  1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. |