ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

УТВЕРЖДЕНО

приказом управляющего директора подразделения «Ипотечные продукты   
и андеррайтинг»

АО «АИЖК»   
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. №\_\_\_\_

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_

ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

по Договору участия в долевом строительстве

*(типовая форма используется в рамках продукта «Социальная ипотека: квартира», с использованием опции «Военная ипотека»,опции «Долевое строительство», опции «Ипотека с государственной поддержкой») [[1]](#footnote-2)\**

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_ | *(число, месяц, год прописью)* года |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*В случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией, добавляется следующий текст:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ\_\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_),* именуем\_\_ в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_), проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуем\_\_ в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор залога прав требования (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, являющийся Заемщиком по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_ между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее – *[Кредитный договор/Договор займа])*, в целях обеспечения принятых на себя по *[Кредитному договору/Договору займа]* обязательств, передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ права требования участника долевого строительства (далее – Заложенное право), вытекающие из

*Вариант в случае, если права требования участника долевого строительства возникли у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на основании* *договора участия в долевом строительстве:*

договора участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_ (далее – Договор приобретения), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ***\_\_\_\_\_*** *(указывается наименование застройщика)* (далее – Застройщик)

*Вариант в случае, если права требования участника долевого строительства возникли у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на основании* *договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:*

заключенного «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и **\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование цедента по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве)* (далее – Цедент) договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_ (далее – Договор приобретения), заключенному между **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование цедента по договору уступки прав по договору участия в долевом строительстве)* и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование застройщика)* (далее – Застройщик)).

* 1. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*, если иное не определено Договором.
  2. Государственная регистрация Договора приобретения осуществлена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование регистрирующего органа)* «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_ г., номер государственной регистрации ***\_\_\_\_\_\_\_***.
  3. В соответствии с Договором приобретения ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплатил *[Застройщику/Цеденту]* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет заемных средств по *[Кредитному договору/Договору займа]* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, и приобрел право требовать от Застройщика передачи ему в собственность жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства и находящегося по адресу ***\_\_\_\_\_***, состоящего из ***\_\_\_*** комнат, общей проектной площадью ***\_\_\_*** кв. м, расположенного на ***\_\_*** этаже ***\_\_***-этажного жилого дома, под условным номером ***\_\_\_\_\_*** в соответствии с проектно-сметной документацией (далее – Жилое помещение).
  4. Стороны договорились, что права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Договору удостоверяются закладной, составляемой ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и выдаваемой ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа)* (далее – Закладная). В случае перехода прав ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Договору к другому лицу вследствие передачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ прав на Закладную другому лицу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет являться законный владелец Закладной.
  5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, выступающий *[Кредитором/Займодавцем]* по *[Кредитному договору/Договору займа]*, предоставляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ *[кредит/заем]* на следующих существенных условиях:
     1. **Размер** *[кредита/займа]* – \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
     2. **Цель предоставления** *[кредита/займа]* – оплата ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ части стоимости Жилого помещения по Договору приобретения с целью приобретения в собственность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ Жилого помещения после завершения строительства объекта долевого строительства.
     3. **Срок пользования** *[кредитом/займом]* – с даты фактического предоставления *[кредита/займа]* по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого календарного месяца(обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*.
     4. **Процентная ставка по *[кредиту/ займу]*:**

*Вариант при кредитовании в случае, если сумма кредита/займа не превышает  базовую сумму или в случае, если значение процентной ставки одинаковое для базовой суммы и для суммы, превышающей базовую:*

Со даты заключения *[кредитного договора/договора займа]*, по дату фактического возврата *[кредита/займа]* (включительно), процентная ставка составляет *\_\_\_*(\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.

*Вариант при кредитовании в случае, если сумма кредита/займа превышает  базовую сумму:*

На сумму *[кредита/займа]* начисляются проценты за пользование *[кредитом/займом]* по ставке **\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых. Указанное значение рассчитано как средневзвешенное исходя из значений процентных ставок, применяемых к соответствующим частям суммы *[кредита/займа]*:

**-** На часть суммы *[кредита/займа]* в размере \_\_ (\_\_\_) рублей *(указывается размер базовой  суммы)* установлена процентная ставка в размере **\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.

**-** На часть суммы *[кредита/займа]* в размере \_\_ (\_\_\_) рублей *(указывается размер  кредита/займа, превышающий  размер базовой  суммы)* установлена процентная ставка в размере **\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.

* + 1. **Размер Ежемесячного платежа** равен 1/12 размера накопительного взноса участника НИС, утвержденного в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на год, в котором состоялась дата выдачи *[кредита/займа]*, и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы согласно *[Кредитному договору/Договору займа]*  фактические платежи по *[кредиту/займу]* могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в предоставленном ЗАЛОГОДАТЕЛЮ Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения основного долга по *[кредиту/займу]*, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование *[кредитом/займом]*, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

* 1. На момент подписания Договора Заложенное право оценивается сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
  2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает, что на день подписания Договора Заложенное право никому не уступлено, не подарено, не заложено, в споре, под арестом не состоит, какими-либо иными обязательствами не обременено.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:**
      1. Не отчуждать (уступать) Заложенное право, не осуществлять последующий залог и не распоряжаться Заложенным правом каким-либо иным образом без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
      2. В день подписания Договора под контролем и при участии ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ составить Закладную, удостоверяющую права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по *[Кредитному договору/Договору займа]* и по Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Закладной и Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.
      3. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Заложенного права.
      4. Не совершать действий, влекущих прекращение Заложенного права или уменьшение его стоимости.
      5. Принимать меры, необходимые для защиты Заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц.
      6. Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в Заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право.
      7. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ сведения об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции.
      8. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств поДоговору.
      9. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе, в случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ возложил осуществление прав и исполнение обязанностей поДоговору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с п. 2.4.9Договора.
   2. **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:**
      1. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставления документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного залогом, после его окончательного и надлежащего исполнения и передачи ему закладной.
   3. **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:**
      1. В случае прекращения Договора в связи с исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченного залогом обязательства в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ, передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного залогом, а также передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ Закладную.
      2. В случае передачи прав на Закладную и самой Закладной новому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сообщить об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в течение 10 (десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав на Закладную.
   4. **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:**
      1. Проверять документально наличие (действительность прав) Заложенного права.
      2. Осуществлять права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с действующим законодательством, в том числе предусмотренные Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
      3. Независимо от наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства требовать в суде перевода на себя Заложенного права, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не исполнил обязанности, предусмотренные пп. 2.1.2 –2.1.6 Договора.
      4. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве.
      5. В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных [п.  2.1.5](#sub_564) Договора, самостоятельно предпринимать меры, необходимые для защиты Заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц.
      6. Передать права на Закладную другому лицу путем совершения сделки и совершения на закладной отметки о новом владельце Закладной и передать саму Закладную.
      7. Потребовать досрочного исполнения Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) обеспеченного залогом обязательства:
2. по основаниям, предусмотренным в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*;
3. по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;
4. при обнаружении незаявленных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обременений на Заложенное право;
5. в случае утраты, уступки или прекращения Заложенного права.
   * 1. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.
     2. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
6. **ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**
   1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратить взыскание на Заложенное право по следующим основаниям:
7. при просрочке осуществления ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ очередного ежемесячного платежа за счет собственных средств на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней (начиная с даты получения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Уведомления Уполномоченного органа);
8. при допущении просрочек по внесению ежемесячных платежей по исполнению денежного обязательства, предусмотренного *[Кредитным договором/Договором займа],* и (или) уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна (начиная с даты получения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Уведомления Уполномоченного органа);
9. в случае если требование ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о досрочном исполнении обеспеченного залогом денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;
10. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
    1. Обращение взыскания на Заложенное право и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
    2. Требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование *[кредитом/займом]*, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по Договору и вышеуказанному *[Кредитному договору/Договору займа]*, процедурой обращения взыскания на Заложенное право и его реализации.
    3. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, определенных в п. 3.3 Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика), не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.
11. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
    1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
    2. Заложенное право считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи о залоге в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. СтороныДоговора обязаны совершить все необходимые действия по регистрации залога Заложенного права на основанииДоговора.
    3. В соответствии со ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог Заложенного права прекращается одновременно с прекращением Заложенного права в связи с завершением строительства объекта долевого строительства. В отношении Жилого помещения, право собственности на которое будет принадлежать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по завершении строительства объекта долевого строительства, возникает ипотека в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
    4. Замена Заложенного права по Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения к Договору, заключенного в письменной форме.
    5. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога Заложенного права и выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
    6. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по вышеуказанному *[Кредитному договору/Договору займа]*.
    7. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.
    8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
12. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| *ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ* | *ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(-И)* |

Фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адресфактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ г.

*(Комментарий: форма изложения данного раздела может изменяться по усмотрению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. В подразделе «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из залогодателей.)*

1. \**Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, а также сноски подлежат корректировке.* [↑](#footnote-ref-2)