*В редакции, утвержденной*

*приказом заместителя генерального директора ОАО «АИЖК»*

*от 09.12.2013 г. № 301-од*

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_

ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

по Договору участия в долевом строительстве

*по продукту «Молодые ученые», с использованием средств субсидии/МСК*

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_ | *(число, месяц, год прописью)***[[1]](#footnote-1)\*** года |

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* *являющ\_\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_)(выделенный курсивом текст добавляется в случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией),* именуем\_\_ в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование должности, Фамилия Имя Отчество представителя организации)*, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

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

*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]* *(здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* 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 не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*

* 1. *ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф.и.о.) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф.и.о.) по [Кредитному договору/Договору займа] от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – [Кредитный договор/Договор займа]), заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.), зарегистрированн\_\_) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.), зарегистрированн\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Заемщик), 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование/ФИО цедента)* (далее – Цедент) договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве от №\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве), 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 участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* осуществлена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование регистрирующего органа)* «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г., номер государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_.
	3. В соответствии с *[Договором участия в долевом строительстве/Договором уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* 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 – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).
	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 по *[Кредитному договору/Договору займа]*, предоставляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ *[кредит/заем]* на следующих существенных условиях:
		1. Размер *[кредита/займа]* – \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
			1. Часть 1 *[кредита/займа]*, в размере *\_\_\_\_*(\_\_\_\_\_\_) рублей, возвращаемая ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ Ежемесячными платежами в порядке, установленном п. 1.6.5.1 Договора (далее - Часть 1 *[кредита/займа])*,
			2. Часть 2 *[кредита/займа],* в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, возвращаемая разовым плановым платежом в порядке, установленном п. 1.6.5.2 Договора (далее - Часть 2 *[кредита/займа])*.
		2. Цель предоставления *[кредита/займа]* – оплата ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ части стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА по Договору участия в долевом строительстве с целью приобретения в собственность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА после завершения строительства объекта долевого строительства.
		3. Срок пользования *[кредитом/займом]:*
			1. ПоЧасти 1 *[кредита/займа]* – с даты фактического предоставления *[кредита/займа]* по *[«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г./последнее число \_\_\_\_\_\_-ого календарного месяца] (указывается в соответствии с условиями [Кредитного договора/Договора займа]* (обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*;
			2. По Части-2 *[кредита/займа]*: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты фактического предоставления денежных средств.
		4. Процентная ставка по *[кредиту/займу]*:

1.6.4.1. Со дня, следующего за днем предоставления *[кредита/займа]*, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена выдача ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, составляемой после окончания строительства и государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на построенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, **процентная ставка составляет** \_\_\_\_ (\_\_\_) процентов годовых; *(указывается размер процентной ставки в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта, действующий до выдачи КРЕДИТОРУ Закладной 2, предметом ипотеки по которой является приобретенная квартира, при отсутствии личного страхования).*

* + - 1. С первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной, составляемой после окончания строительства и государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на построенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, действующая процентная ставка снижается на \_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(‑ов/а) и составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) процентов годовых.

*При выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта с личным страхованием, добавляются нижеследующие пункты 1.6.4.3–1.6.4.5:*

* + - 1. *В* *период надлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, согласно требованиям Кредитного договора (вариант – Договора займа), процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 1.6.4.1–1.6.4.2 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(‑ов/а). (указывается действующее значение страховой маржи)*
			2. *Под ненадлежащим исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ об изменении процентной ставки, в соответствии с условиями Кредитного Договора (вариант – Договора займа (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).*

*В случае ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по личному страхованию условие п. 1.6.4.3 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 1.6.4.1–1.6.4.2 Договора.*

* + - 1. *Заключение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 1.6.4.3 Договора.*

*При выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ варианта кредитования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине), добавляются нижеследующие п.1.6.4.6-1.6.4.7*

* + - 1. На дату заключения Договора **процентная ставка по кредиту *(вариант – займу)* составляет** \_\_\_\_ (\_\_\_) процентов годовых. *(в случае выбора ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта с личным страхованием указывается пониженная процентная ставка; при выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта без личного страхования указывается повышенная процентная ставка)*
			2. При изменении процентной ставки на условиях *[Кредитного договора/Договора займа]* пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к *[Кредитному договору/Договору займа]* и к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась.
		1. Размер Ежемесячного платежа на дату заключения Договора, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и действует по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления кредита в календарном году, следующем за годом предоставления кредита.

С первого числа месяца, следующего за месяцем, соответствующим месяцу предоставления кредита (Даты планового пересчета) в календарном году, следующем за годом предоставления кредита, до даты полного исполнения обязательств по Договору размер Ежемесячного платежа ежегодно изменяется и определяется согласно условиям *[Кредитного договора/Договора займа]*.

За «год пользования кредитом» в рамках Договора принимается:

* период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам (один из которых является Первым процентным периодом), с даты фактического предоставления кредита по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления кредита в календарном году, следующем за календарным годом предоставления кредита (далее по тексту – первый год пользования кредитом);
* период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам, начало которого совпадает с Датой планового пересчета в каждом последующем календарном году (за исключением календарного года, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ были исполнены обязательства по *[Кредитному договору/Договору займа]* в полном объеме);
* период времени с Даты планового пересчета по дату исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств в полном объеме, размер которого не превышает 12 (двенадцать) процентных периодов (один из которых является Последним процентным периодом).
	+ - 1. Размер ежемесячного платежа за первый год пользования кредитом определяется по формуле:

$A\_{n}=\frac{ОД\_{n-1}}{\sum\_{j=n}^{T}\left(\prod\_{i=1}^{(\left⌊\frac{j-1}{12}\right⌋+1)}g\_{i}\frac{1}{\left(1+r\_{m}\right)^{j}}\right)}$, (1)

За второй и последующие годы пользования кредитом размер Ежемесячного платежа, рассчитываемый в Дату планового пересчета, определяется по формуле:

$А\_{i}=А\_{i-1}∙g\_{i}$ (2)

где:

**n** –порядковый номер процентного периода пользования кредитом; принимает значения от 1 до **T**;

**T** – количество процентных периодов, оставшихся до даты исполнения обязательств по Договору в полном объеме;

**j** – величина, принимающая значения от **n** до **T**;

**rm** – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной п. 1.6.4 Договора;

**ОД** – Остаток суммы займа, увеличенный на размер Накопленных процентов, либо сумма Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии) и неуплаченных Плановых процентов согласно условиям *[Кредитного договора/Договора займа]* (**ОД0** равна сумме кредита на дату фактического предоставления кредита);

**Ai** –размер Ежемесячного платежа в i-й год пользования кредитом;

**i** –порядковый номер года пользования кредитом;

**g** – коэффициент ежегодной индексации Ежемесячных платежей, определяемый следующим образом:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Год пользования кредитом* | i1 | i2 | i3 | i4 | i5 | i6 | i7 | i8 | i9 | i10 | i11 | i12 | i13 | i14 | i15 | i16-30 |
| *Значение* ***g*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*(Комментарий: значения g вносятся в таблицу при формировании Договора на основании данных, указанных в Паспорте ипотечного кредитного продукта "Ипотечный кредит для молодых ученых", и данных о возрасте ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на дату заключения Договора согласно паспортным данным ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. Количество периодов указывается в соответствии со сроком кредита, исходя из точного количества лет, т.е. если 14,3 года, то периодов должно быть 15.)*

* + - 1. Платеж в счет погашения Части-2 кредита *(вариант – займа)*и процентов, начисленные за пользование Частью-2 кредита *(вариант – займа)* производится путем осуществления РПП, рассчитанного по формуле

РПП=(Ч2 х (1 + (с х t)/(K х 100)),

где:

Ч2 - Часть-2 кредита *(вариант – займа)* на дату ее выдачи за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее возврата (при наличии);

с - процентная ставка, в процентах годовых;

t - период пользования Частью-2 кредита *(вариант – займа)*, в календарных днях;

К - количество календарных дней в календарном году.

* + - 1. Размер разового планового платежа, руб. \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей;
	1. На момент подписания Договора Заложенное право оценивается Сторонами в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей *(цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).*
	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.
	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;
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.
6. **ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**
	1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратить взыскание на Заложенное право по следующим основаниям:
7. при просрочке ежемесячного платежа по исполнению денежного обязательства, предусмотренного *[Кредитным договором/Договором займа],* и (или) уплате начисленных процентов более чем на 45 (сорок пять) календарных дней;
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;
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 подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
	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. Указанное обстоятельство не освобождает Стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации Договора.
	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 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, 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, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
	5. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога Заложенного права и выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
	6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, залога Заложенного права, выдачей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной.
	7. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по вышеуказанному *[Кредитному договору/Договору займа].*
	8. 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.
	9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Телефоны:

домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(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-1)