

# ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

## залога недвижимости

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

ФИО заемщика \_\_\_\_\_ (паспортные данные), именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодержатель", и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - "Договор") о нижеследующем:

### СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества (комната, квартира, здание, земельный участок, коммерческое помещение и пр.) (далее - "Предмет залога").

1.2. Предметом залога является:

1.2.1. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости – (здание, комната, квартира, зем. участок) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, по адресу: \_\_\_\_\_, под инвентарным номером согласно копии экспликации Территориального бюро технической инвентаризации \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., составленной по состоянию на " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., являющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1). Границы здания, входящего в Предмет залога, установлены в соответствии с копиями поэтажных планов Территориального бюро технической инвентаризации \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2).

1.3. Право собственности Залогодателя на здание, указанное в подп. 1.2.1 настоящего Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года N \_\_\_\_\_ серии \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. сделана запись о регистрации N \_\_\_\_\_ (реестровый номер объекта) \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права на недвижимость).

1.5. Инвентаризационная стоимость указанного в подп. 1.2.1 объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_ рублей, что подтверждается справкой N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., выданной Территориальным БТИ \_\_\_\_\_.

1.6. Нормативная цена здания (комнаты, квартиры, земельного участка) указанного в подп. 1.2.2 настоящего Договора, в соответствии с \_\_\_\_\_

составляет на день подписания Договора \_\_\_\_\_ рублей исходя из его кадастровой оценки (рыночной стоимости).

1.7. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_ рублей.

1.8. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

1.9. Предмет залога остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

## **СТАТЬЯ 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ**

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств \_\_\_\_\_,

(далее - "Заемщик") перед \_\_\_\_\_ по договору о предоставлении кредита (договор «Займа») № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г., (далее по тексту - "Кредитный договор"), заключенного в г. \_\_\_\_\_, который вступает в силу с момента его подписания и действует до полного погашения суммы кредита и уплаты процентов по нему. В случае частичного исполнения обязательства, предусмотренного Кредитным договором, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.

2.2. \_\_\_\_\_ предоставляет Заемщику кредит на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на \_\_\_\_\_ года.

Сумма кредита выдается в течение трех банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в \_\_\_\_\_ (наименование регистрирующего органа).

2.3. Процентная ставка по кредиту составляет \_\_\_\_\_% годовых.\*

2.4. Повышенная процентная ставка составляет \_\_\_\_\_% годовых от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.\*

## **СТАТЬЯ 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, \_\_\_\_\_

3.1.2. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, права аренды Залогодателя никем

не оспариваются, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав N \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., выданной \_\_\_\_\_.

3.1.3. Возражений против обременения залогом объекта недвижимости со стороны \_\_\_\_\_ не имеется, что подтверждается \_\_\_\_\_.

3.1.4. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

## СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель обязан:

4.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости заложенного имущества.

4.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

4.1.3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия настоящего Договора.

4.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

4.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

4.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства.

4.3. Залогодержатель вправе:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

## СТАТЬЯ 5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

5.1. Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога в случае неисполнения Заемщиком обязательств, определенных в условиях Кредитного договора, по истечении \_\_\_\_\_ после наступления срока исполнения указанных обязательств, в том числе: при неуплате или несвоевременной уплате суммы основного долга полностью или в части, а также при нарушении сроков внесения процентов за пользование кредитом.

5.2. Обращение с иском на Предмет залога производится по решению суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Залог объектов недвижимости обеспечивает требования Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Заемщиком, включая проценты, повышенные проценты за просрочку платежей, а также возмещение расходов по взысканию и по реализации заложенного имущества. Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- на уплату штрафов и неустоек;
- на уплату просроченных процентов за пользование кредитом;
- на уплату срочных процентов;
- на погашение просроченной задолженности по кредиту;
- на погашение срочной задолженности по кредиту.

## СТАТЬЯ 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор подлежит регистрации в установленном порядке и считается вступившим в законную силу с момента его регистрации.

6.2. После регистрации настоящего Договора, заключающейся в удостоверении посредством совершения специальной регистрационной надписи на Договоре, один оригинал Договора передается Залогодержателю, а другой - Залогодателю.

6.3. Изменение и расторжение настоящего Договора производятся по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения в письменной форме и зарегистрированного в установленном законодательством РФ порядке.

6.4. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

## СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Залогодателем п. 1.8 или подп. 4.1.6 настоящего Договора Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ процентов) от стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.7 Договора. Штраф уплачивается Залогодателем в течение пяти рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

## СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

## СТАТЬЯ 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в \_\_\_\_\_ в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов. В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.3. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом,

если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в статье 10 настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Кредитного Договора (договора Займа) N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в - \_\_\_\_\_.

#### **СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Залогодержатель:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Залогодатель:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\* - в случае заключения процентного договора займа. В ином случае в пункте 2.3 прописывается график платежей. Пункт 2.4. дублирует штрафные санкции прописанные в договоре займа.