

**ДОГОВОР ЗАЛОГА № \_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), находящийся по адресу: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН 7736046991, КПП 775001001, зарегистрирован Банком России от 22 апреля 1993г. № 2306 в г. Москве, Рег. № МРП 022.906 (Свидетельство, выданное МРП 12.05.1993 г., бланк серии ЛЗ № 003143), ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.07.2002 г., бланк серии 77 № 007846651), именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», от лица которого действует \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, удостоверенной нотариусом г. \_\_\_\_\_ и зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

и \_\_\_\_\_ (место и дата рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения), зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (место и дата рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года), зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемый/вместе именуемые в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 В обеспечение надлежащего исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ФИО ЗАЁМЩИКА по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ года (далее – «Кредитный договор»), заключённому в городе \_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЁМЩИКОМ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передаёт ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог квартиру № \_\_\_\_\_, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (далее по тексту – «Предмет ипотеки», «Недвижимость»).

1.2 Недвижимость принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании Договора \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., зарегистрированного \_\_\_\_\_ г. /переход права на который зарегистрирован за № регистрации \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ г. (если применимо), о чём в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.3 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, что на дату подписания Договора Недвижимость никому не продана; не подарена; не отчуждена иным образом; не внесена в качестве вклада в имущество юридического лица или простое товарищество; в споре, под арестом или запрещением не состоит; рентой; арендой; наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, за исключением обременения в форме залога в пользу (наименование Первичного кредитора) (далее – ПЕРВИЧНЫЙ КРЕДИТОР), возникшего в силу ст.77 Федерального закона от 16 июля 1998г., №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации Договора залога квартиры от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ПЕРВИЧНЫМ КРЕДИТОРОМ, (если применимо); лиц, сохраняющих право пользования Недвижимостью при переходе права собственности на нее в соответствии с действующим законодательством РФ не имеется; среди лиц, снятых с регистрационного учета по адресу Недвижимости не имеется граждан, которые в силу обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством РФ, имеют право вновь быть зарегистрированными по адресу Недвижимости; лиц, обладающих правом пользования Недвижимостью, в том числе согласно ст. 292 Гражданского кодекса РФ, не имеется/не имеется, за исключением \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, проживающих и зарегистрированных по адресу Недвижимости.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется не осуществлять действий, направленных на возникновение указанных в настоящем пункте обстоятельств, с даты подписания Договора до его прекращения без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Предоставление ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ заведомо ложной информации даёт ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право потребовать замены Предмета ипотеки иным равноценным имуществом.

1.4 Предмет ипотеки остаётся во владении и пользовании у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в течение всего срока действия Договора. Залог сохраняется в первоначальном виде до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/и ЗАЁМЩИКОМ обязательств по Договору.

1.5 Предмет ипотеки оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается заключением оценщика - \_\_\_\_\_ (ФИО) член \_\_\_\_\_ (наименование саморегулируемой организации) \_\_\_\_\_ (регистрационный номер) \_\_\_\_\_ (наименование организации с которой заключен трудовой договор, ее место нахождения (если применимо) \_\_\_\_\_ (дата и номер отчета об оценке). Оценка Предмета ипотеки осуществляется за счёт ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и проводится независимым оценщиком.

1.6 Существо обеспеченных ипотекой обязательств, их размер, сроки исполнения определены в Кредитном договоре.

ЗАЛОГОДАТЕЛЮ известны все условия Кредитного договора, в том числе:

1.6.1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставил ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/и ЗАЁМЩИКУ кредит в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита в порядке и на условиях, установленных Кредитным договором.

1.6.2 Кредит предоставлен на цели погашения ссудной задолженности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ/и ЗАЁМЩИКА перед \_\_\_\_\_ (полное наименование организации, реквизиты: св-во о регистрации кредитной организации, ОГРН, ИНН, номер к/сч, БИК, номер и дата лицензии, местонахождение) (далее – Первичный кредитор) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенному между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/и ЗАЁМЩИКОМ и Первичным кредитором в г. \_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор Первичного кредитора), а также на любые потребительские цели<sup>1</sup> (указанное курсивом применяется в зависимости от условий сделки, данный текст подлежит удалению).

<sup>1</sup> Под потребительскими целями в рамках Кредитного договора понимаются цели приобретения товаров (работ, услуг) для личных, семейных и иных непроизводственных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. К потребительским

1.6.3 За пользование кредитом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и/или ЗАЕМЩИК уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчёта годовой процентной ставки в размере:

\_\_\_\_\_ процентов годовых, начиная с Первого Процентного периода (включительно) и до дня окончания Процентного периода, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ получил закладную, выданную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой будет содержаться указание на обременение Недвижимости залогом в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

\_\_\_\_\_ процентов годовых, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ получил закладную, выданную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой будет содержаться указание на обременение Недвижимости залогом в пользу Залогодержателя по дату окончания срока исполнения денежных обязательств по Кредитному договору и документы, подтверждающие заключение договора (полиса) страхования рисков, указанных в п. 2.1.3 Договора либо замену залогодержателя по действующему на дату заключения Кредитного договора договору (полису) страхования рисков, указанных в п. 2.1.3 Договора в соответствии с условиями Кредитного договора, в случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и ЗАЕМЩИК/Недвижимость не включены в число застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования.

Обязательным условием изменения процентной ставки в соответствии с условиями настоящего подпункта Договора является получение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Закладной, замена выгодоприобретателя по действующему на дату заключения Кредитного договора договору (полису) страхования рисков, которые АЛОГОДАТЕЛЬ и ЗАЕМЩИК обязаны застраховать в соответствии с условиями Кредитного договора, где в результате произведенной замены выгодоприобретателя в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель или заключение Залогодателем нового договора (полиса) страхования рисков, обязанность по страхованию которых следует из условий Кредитного договора.

**1.6.3.1 Указанные ниже условия применяются в зависимости от условий сделки и программы кредитования, при этом настоящее предложение подлежит удалению)**

В случае приобретения страхового продукта «КСС» при дальнейшем исключении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и/или ЗАЕМЩИКА/Недвижимости из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования и заключения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и/или ЗАЕМЩИКОМ самостоятельно договора (полиса) страхования в порядке и на условиях, установленных Договором, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и ЗАЕМЩИК уплачивают/ет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчёта годовой процентной ставки установленной до даты исключения Залогодателя и/или ЗАЕМЩИКА/Недвижимости из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, увеличенной на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % годовых, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и/или ЗАЕМЩИКА /Недвижимость исключены из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, до даты окончания срока исполнения обязательства. **(абзац добавляется если программа кредитования «Рефинансирование» (вторичный рынок недвижимости) и только в случае страхования Залогодателя и заемщика по КСС и применения скидки к базовой ставке. Указывается стандартная надбавка, установленная тарифам, действующими на дату заключения кредитного договора.)**

В случае приобретения страхового продукта «КСС+» при дальнейшем исключении Залогодателя и/или ЗАЕМЩИКА из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и ЗАЕМЩИК уплачивают/ет Залогодержателю проценты из расчета годовой процентной ставки установленной до даты исключения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и/или ЗАЕМЩИКА из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, увеличенной на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % годовых, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ и /или ЗАЕМЩИК исключены из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, до даты окончания срока исполнения обязательства. **(абзац добавляется если программа кредитования «Рефинансирование» (вторичный рынок недвижимости) только в случае страхования заемщика по КСС+ и применения скидки к базовой ставке. Указывается стандартная надбавка, установленная тарифам, действующими на дату заключения кредитного договора).** В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по уплате процентов за пользование кредитом в период, установленный 3-м абзацем п. 1.6.3 Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе повысить процентную ставку до размера ключевой ставки Банка России, действующей на 1-й день календарного месяца, в котором было допущено нарушение, увеличенной на 4%, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором допущено соответствующее нарушение. В случае надлежащего исполнения своих обязательств по уплате процентов после повышения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки по кредиту в соответствии с условиями настоящего пункта Договора, процентная ставка по кредиту может быть снижена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ до размера, установленного 3-м абзацем п. 1.6.3 Договора, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором обязательства по уплате процентов были надлежащим образом исполнены ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ. **(абзац указывается, если программа кредитования «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для цели рефинансирования) и рефинансирование проводится после оформления недвижимости в собственность заемщиков)**

**1.6.3.2. Указанные ниже условия применяются в зависимости от условий сделки и программы кредитования, при этом настоящее предложение подлежит удалению)**

В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и/или ЗАЕМЩИКОМ обязанностей по страхованию риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности, риска утраты и повреждения Предмета ипотеки, риска утраты права собственности на Предмет ипотеки (выбрать нужное) в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в соответствии с условиями Кредитного договора, Залогодержатель, в случае неприменения штрафных санкций (пеней), предусмотренных условиями Кредитного договора, вправе увеличить процентную ставку за пользование кредитом, действующую на момент совершения нарушения, на 4 (четыре) % годовых начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и/или

ЗАЕМЩИКОМ допущено нарушение обязанности по страхованию, и/или самостоятельно застраховать риск утраты и повреждения Недвижимости, при этом взыскан с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЕМЩИКА убытки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в порядке ст. 393, 397 Гражданского кодекса РФ. **(абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (вторичный рынок недвижимости))**

Указанная в 3-м абзаце п. 1.6.3 Договора процентная ставка устанавливается в соответствии с Правилами предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ. РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.07.2018 г. №857, от 28.03.2019 г. №339. В случае невозмещения Залогодержателю суммы недополученных доходов Министерством Финансов Российской Федерации в течение срока, установленного 3-м абзацем п. 1.6.3 Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе повысить процентную ставку по кредиту до размера ключевой ставки Банка России, действующей на 1-й день календарного месяца, в котором было допущено нарушение, увеличенной на 4%, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ не получено возмещение.

**(абзац указывается, если программа кредитования «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для цели рефинансирования) и рефинансирование проводится после оформления недвижимости в собственность заемщиков)**

**1.6.3.3 Данный пункт указывается только в случае, если программа кредитования «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для цели рефинансирования) и рефинансирование проводится после оформления недвижимости в собственность заемщиков, настоящее предложение при этом подлежит удалению.**

В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей по страхованию риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности, риска утраты и повреждения Предмета ипотеки, *риска утраты права собственности на Предмет ипотеки* в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на условиях, установленных Кредитным договором, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в случае неприменения штрафных санкций (пеней), предусмотренных условиями Кредитного договора, вправе увеличить процентную ставку за пользование кредитом, действующую на момент совершения нарушения, на 4 (четыре) % годовых начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ допущено нарушение обязанности по страхованию. В случае надлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязанностей по страхованию, установленных Кредитным договором после повышения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки по кредиту, процентная ставка по кредиту может быть снижена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ до размера, установленного 3 -м абзацем п. 1.63 Договора, начиная Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором обязательства по страхованию были надлежащим образом исполнены ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

1.6.4 Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого права), и право залога Недвижимости в силу Договора залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ подлежат удостоверению закладной в предусмотренном Кредитным договором и Договором залога порядке, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

1.6.5 Проценты по кредиту начисляются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ ежемесячно на остаток суммы основного долга по кредиту, подлежащего возврату (ссудной задолженности), ежемесячно, начиная со дня, следующего за днём фактического предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно.

1.6.6 Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов за Периодический Процентный период, кроме последнего, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ/ и ЗАЕМЩИК производит в последний день Периодического Процентного периода.

Период с \_\_\_ числа каждого календарного месяца по \_\_\_ число следующего календарного месяца (первая дата исключительно, последняя - включительно), за который начисляются проценты на оставшуюся сумму кредита, называется Периодическим Процентным периодом.

Период с даты фактического предоставления денежных средств по первый день следующего за ним Процентного периода (первая дата исключительно, последняя – включительно), называется Первым Процентным периодом.

Период с последнего дня предшествующего ему Процентного периода, до момента фактического полного погашения кредита по Договору (первая дата исключительно, последняя – включительно), называется Последним Процентным периодом.

В случае отсутствия в календарном месяце числа, которое указано в качестве даты окончания Процентного периода, Процентный период истекает в последний день такого месяца. В случае если последний день Процентного периода приходится на нерабочий день надлежащей датой исполнения обязательства считается первый рабочий день, следующий за последним днём Процентного периода.

1.6.7 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ/ и ЗАЕМЩИК производит погашение кредита и оплату начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = OC3 \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-ПП}}$$

где

*OC3* – остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчётную дату;

*ПС* – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых);

*ПП* – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

Размер ежемесячного аннуитетного платежа (кроме последнего), рассчитанный по вышеуказанной формуле, на дату подписания Кредитного договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) российских рублей. Расчёт размера ежемесячного аннуитетного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по

математическим правилам. Последний платёж по кредиту включает в себя платёж по возврату оставшейся суммы кредита и платёж по уплате начисленных процентов, пени и исполнению всех иных обязанностей по Кредитному договору. При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования оставшейся суммой кредита.

1.7 Залогом будут обеспечены требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/и ЗАЁМЩИКУ по выполнению последним обязательств по Кредитному договору в том объеме, который указанные требования будут иметь к моменту их удовлетворения за счет заложенной Недвижимости, в том числе:

- по возврату основной суммы кредита;
- по уплате процентов за пользование кредитом;
- по уплате штрафных санкций (пеней) за несвоевременное погашение кредита, за несвоевременную уплату процентов за пользование кредитом, в размере ежедневной пени равной 0,06% от суммы просроченного платежа, при этом проценты за пользование кредитом, за соответствующий период нарушения обязательств, не начисляются;

- по уплате иных штрафных санкций (пеней) за нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/и ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора, в размере ежедневной пени равной 0,1% от остатка ссудной задолженности по кредиту, **100% (Сто процентов)** от суммы начисленных по Кредитному договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с даты неисполнения условий ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ соответствующих условий Кредитного договора до момента исполнения соответствующих условий, в размере 2 % от остатка ссудной задолженности по кредиту на дату истечения 6(шести) месяцев с даты предъявления, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования об устранении нарушений, в размере 20% (Двадцать процентов) от суммы начисленных по Кредитному договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с даты неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ и ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора, за неисполнение которых установлен соответствующий штраф, но не ранее чем с 30 (тридцатого) апреля текущего календарного года, и до момента исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ и ЗАЕМЩИКОМ соответствующих условий Кредитного договора, либо до 31 (тридцать первого) июля текущего календарного года, в зависимости от того, какая дата наступит ранее;

50% (Пятьдесят процентов) от суммы начисленных по Кредитному договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с 31 (тридцать первого) июля текущего календарного года, и до момента исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ /и ЗАЕМЩИКОМ соответствующих условий Кредитного Договора.

- по возмещению причиненных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ убытков, вызванных невыполнением условий Кредитного договора;
- по возмещению судебных издержек и расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по обращению взыскания на Предмет залога и его последующей реализации.

## 2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1 В течение **60 (Шестидесяти) календарных дней**, с даты предоставления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ /и ЗАЁМЩИКУ кредита на основании Кредитного договора совершить все указанные в настоящем пункте Договора действия:

а) подписать настоящий Договор, в соответствии с которым ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передаст ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ на оговоренных ниже условиях в залог Недвижимость, в обеспечение исполнения всех обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ /и ЗАЁМЩИКА по Кредитному договору в полном объеме, который указанные обстоятельства будут иметь к моменту их удовлетворения, за счет заложенной Недвижимости и обеспечить подачу Договора в регистрирующий орган с целью государственной регистрации залога Недвижимости;

б) оформить при непосредственном участии ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ закладную по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, которая будет удостоверяет права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору и право залога Недвижимости в силу Договора и обеспечить подачу закладной в регистрирующий орган с целью государственной регистрации ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в качестве законного владельца закладной;

в) предъявить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ оригинал (для сверки) и копию настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации залога Недвижимости.

2.1.2 В случае регистрации залога Недвижимости без выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется обеспечить устранение причин, по которым не была осуществлена выдача закладной, и обеспечить выдачу закладной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации залога Недвижимости.

2.1.3 Осуществлять за свой счёт страхование *риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности*, риска утраты и повреждения Предмета ипотеки, *риска утраты права собственности на Предмет ипотеки (выбрать нужное)* в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с условиями Кредитного договора.

2.1.4 Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные Кредитным договором.

2.1.5 Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника Предмета ипотеки. Предоставлять по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения такого запроса, документы (квитанции), подтверждающие уплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с собственника Предмета ипотеки, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязанностей собственника Предмета ипотеки. Данные документы и информация должны предоставляться за истекший год кредитования либо за иной период, который укажет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.6 Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ лично, (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

а) о замене документа, удостоверяющего личность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, или внесении изменений в документ, удостоверяющий личность – с представлением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ нового или изменённого документа, удостоверяющего личность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ – в десятидневный срок считая от даты такого изменения;

б) о вступлении в брак, о расторжении брака – в десятидневный срок считая от даты такого события;

в) о заключении, изменении или расторжении брачного договора - в десятидневный срок считая от даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержания в части установления правового режима Предмета ипотеки, а также признания в установленном порядке брачного договора

недействительным – с предоставлением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соглашения о разделе общего имущества супругов, брачного договора или документов о его изменении/расторжении соответственно;

г) об изменении места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии, а также о других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору - в десятидневный срок считая от даты такого изменения;

д) о фактическом вселении или регистрации по адресу Предмета ипотеки новых постоянных и/или временных жильцов – в десятидневный срок, считая от даты такого события;

е) о возбуждении в отношении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ дела особого производства в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством, о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об установлении ошибочных записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя, других гражданских дел, способных повлиять на исполнение обязательств по Договору и Кредитному договору – в десятидневный срок считая от даты, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ узнал об указанном событии.

ж) о возбуждении в отношении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ уголовного дела с соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством – в десятидневный срок считая от даты, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ узнал об указанном событии.

з) о возбуждении в отношении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ искового производства в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством, включая производство по иску об оспаривании права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет ипотеки, а также о возбуждении дела о назначении опекуном либо попечителем любого или любому из лиц, проживающих по адресу Предмета ипотеки – в десятидневный срок считая от даты, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ узнал об указанном событии;

2.1.7 Предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или его представителям периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих по адресу Предмета ипотеки, и оснований для их проживания.

2.1.8 Не обременять Предмет ипотеки арендой, безвозмездным пользованием и иными обременениями, не осуществлять его последующую ипотеку, а также не вселять и не регистрировать по адресу Предмета ипотеки постоянных и/или временных жильцов без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.9 Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц, а также нести риск случайной гибели, повреждения или утраты Предмета ипотеки. В случае причинения вреда, ухудшения состояния Предмета ипотеки (в том числе при наступлении страхового случая по договору страхования), ухудшения обеспечения кредита в результате снижения стоимости Предмета ипотеки по иным причинам ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ восстановить Предмет ипотеки, произвести необходимый косметический или капитальный ремонт, либо заменить Предмет ипотеки другим равноценным имуществом и/или по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставить дополнительное обеспечение на сумму кредита, не обеспеченную залогом (ипотекой).

2.1.10 Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки, о расторжении или признании недействительным Договора на приобретение Предмета ипотеки, полной или частичной утрате Предмета ипотеки, наложении ареста, изъятии, конфискации Предмета ипотеки, обнаружении незаявленных обременений Предмета ипотеки.

2.1.11 По запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не чаще двух раз в течение года предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы и информацию о своём финансовом положении и доходах за период, который укажет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ - в десятидневный срок с момента получения такого запроса от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.12 В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки, прекратить право пользования Предметом ипотеки сняться с регистрационного учёта лично и обеспечить снятие с регистрационного учёта всех иных проживающих по адресу Предмета ипотеки лиц, освободить Предмет ипотеки вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования о его освобождении, если иное не предусмотрено решением суда.

2.1.13. В случае наличия самовольного переустройства и/или перепланировки Недвижимости, по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и/или органа, осуществляющего согласование переустройства и/или перепланировки жилого помещения, согласовать переустройство и/или перепланировку Недвижимости либо привести Недвижимость в прежнее состояние в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а также предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение данного требования - в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения такого требования от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и/или органа, осуществляющего согласование переустройства и/или перепланировки жилого помещения.

## **2.2 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:**

2.2.1 Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечёт его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости, а также с соблюдением положений п.2.1. Договора.

2.2.2 Прекратить обращение взыскания на Предмет ипотеки в любое время до момента реализации Предмета ипотеки посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства и возместив ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ расходы, понесенные им в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки.

## **2.3 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:**

2.3.1 После исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЁМЩИКА по возврату кредита по Кредитному договору в полном объёме предоставить ЗАЛОГОДАТЕЛЮ и ЗАЁМЩИКУ документы, подтверждающие исполнение обязательств по Кредитному договору

2.3.2 Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

## **2.4 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:**

2.4.1 Передать свои права по Договору другому лицу, в том числе не имеющему лицензии на право осуществления банковских операций, в соответствии с требованиями законодательства РФ в порядке, установленном ст.47 Федерального

закона Российской Федерации от 16.12.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2.4.2 При просрочке хотя бы одного очередного ежемесячного платежа по кредиту привлекать, в порядке, установленном Федеральным законом от 03.07.2016 N230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц, при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» не более, чем одно третье лицо, являющееся кредитной организацией или лицом, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности, включенному в государственный реестр, для осуществления действий, направленных на возврат просроченной задолженности Залогодержателю

2.4.3 Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия сохранения и использования заложенного имущества.

2.4.4 Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет ипотеки, угрожающих его утратой, повреждением или иным ухудшением его состояния.

2.4.5 Потребовать от **ЗАЛОГОДАТЕЛЯ** и **ЗАЁМЩИКА** досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае неисполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** обязанностей, установленных п. 6.4.1. Общих условий Кредитного договора, п.2.1.1 Договора, а также, если сведения, изложенные в п.1.3. Договора, окажутся ложными.

2.4.6 Осуществлять иные предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ права **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**.

### **3 ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

3.1 **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ** вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет ипотеки в следующих случаях:

3.1.1 при неисполнении или ненадлежащем исполнении **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** и **ЗАЁМЩИКОМ** обязательств по Кредитному договору, с учетом требований, установленных действующим законодательством;

3.1.2 при неудовлетворении **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/** и **ЗАЁМЩИКОМ** требования **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;

3.1.3 при просрочке хотя бы одного ежемесячного платежа по Кредитному договору более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;

3.1.4 при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей по Кредитному договору более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

3.1.5 в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2 Обращение с иском на Предмет ипотеки и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3 При возникновении у **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** права обратиться с иском о взыскании на Предмет ипотеки, **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ** вправе обратиться с иском об обращении с иском о взыскании на Предмет ипотеки в суд, указанный в п.5.11 Договора. В случае принятия решения об обращении с иском о взыскании на Предмет ипотеки в судебном порядке, начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основе соглашения между **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** и **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ**, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

3.4 Требования **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** из стоимости Предмета ипотеки удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг по кредиту; начисленные проценты за пользование кредитом; 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** и **ЗАЁМЩИКОМ** и проведением процедуры обращения с иском о взыскании на Предмет ипотеки и отселению **ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**.

### **4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1 В случае неисполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных пунктами 2.1.2 - 2.1.5, подпунктов б-з) п. 2. 1. 6 , 2.1.7, 2.1.12 Договора, **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ** уплачивает **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** ежедневную пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от остатка ссудной задолженности по кредиту.

4.2 В случае неисполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных п.2.1.11 Договора, **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ** уплачивает **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** штраф в размере убытков **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**, связанных с необходимостью формирования резервов, в соответствии с требованиями ЦБ РФ. Размер штрафа определяется в следующем порядке:

20% (Двадцать процентов) от суммы начисленных по Кредитному договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с даты неисполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных п.2.1.11 Договора, но не ранее чем с 30 (тридцатого) апреля текущего календарного года, и до момента исполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных п.2.1.11 Договора, либо до 31 (тридцать первого) июля текущего календарного года, в зависимости от того, какая дата наступит ранее;

50% (Пятьдесят процентов) от суммы начисленных по Кредитному договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с 31 (тридцать первого) июля текущего календарного года, и до момента исполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных п.2.1.11 Договора.

4.3 В случае неисполнения **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** условий Договора, предусмотренных п.п. 2.1.13 Договора, **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ** уплачивает **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** штраф в размере 2 % (Два процента) от остатка ссудной задолженности по кредиту на дату выявления **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ** факта нарушения.

4.4 В случае неисполнения **Залогодателем** условий Договора, предусмотренных п.п. а) п. 2.1.6 Договора, **Залогодатель** уплачивает **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** штраф в размере убытков **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**, связанных с необходимостью формирования резервов, в соответствии с требованиями ЦБ РФ. Размер штрафа определяется в следующем порядке:

**100% (Сто процентов)** от суммы начисленных по Договору процентов за пользование кредитом ежемесячно, начиная с даты неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий Договора, предусмотренных п.п. а) п. 2.1.6 Договора и до момента исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий Договора,

## 5 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1 Договор считается заключённым с даты подписания его Сторонами. Залог предмета ипотеки в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ подлежит государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации.

5.2 Предмет ипотеки считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости. Указанное обстоятельство не освобождает стороны Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по надлежащей регистрации залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании Договора.

5.3 Договор действует до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЁМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

5.4 Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога Недвижимости производится с участием и под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

5.5 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией залога Недвижимости, а также несет другие расходы по Договору.

5.6 Замена Предмета ипотеки допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

5.7 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует соблюдение им требований законодательства о персональных данных в части получения им согласия третьих лиц на передачу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ их персональных данных, если в целях исполнения Договора требуется передача ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ персональных данных таких третьих лиц.

5.8 Заключая Договор, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит на учёте в наркологическом и психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть Договора или понимать значение своих действий при заключении Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие ЗАЛОГОДАТЕЛЯ заключить Договор на крайне невыгодных для себя условиях. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заключает Договор не под влиянием угрозы, обмана, заблуждения, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

5.9 Если иное не предусмотрено Договором, любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме и подписано уполномоченным лицом. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно направлено адресату курьером, либо заказным письмом (с уведомлением о вручении) по последнему известному Стороне адресу получателя уведомления. Любое уведомление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ считается полученным ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ на 10 (Десятый) рабочий день с даты его отправления в вышеуказанном порядке. Дата отправления уведомления определяется по штемпелю почтового отделения.

5.10 Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.11 Все споры между сторонами, связанные с Договором подлежат рассмотрению и разрешению по существу в компетентном суде. В случае, если истцом по спору будет выступать ЗАЛОГОДАТЕЛЬ - либо по месту нахождения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (для ООО указать - по месту нахождения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или операционного офиса ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ), либо по месту жительства или пребывания ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, либо по месту заключения или исполнения Договора - по выбору ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. В случае, если истцом по спору будет выступать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ - либо по месту нахождения предмета ипотеки, либо по месту последней известной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ регистрации ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на территории Российской Федерации. При рассмотрении споров применяется право Российской Федерации.

5.12 Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 6 РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество);

местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18;  
корреспондентский счёт Банка № 3010181050000000976, БИК 044525976; ИНН 7736046991

Absolut Bank, Moscow, Russia;

SWIFT: ABSLRUMM.

Для расчётов в долларах США (USD):

**JPMORGAN CHASE BANK N.A.**, 4 New York Plaza, Floor 15 New York City, NY 10004 USA SWIFT: CHASUS33 Account number 400210991;

Для расчётов в Евро (EURO):

**Raiffeisen Bank International AG**  
Am Stadtpark 9, A-1030 Vienna, Austria  
S.W.I.F.T.:RZBAATWW, Account with correspondent bank № 000-55.059.44.

### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения

паспорт № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ (указать наименование органа, выдавшего паспорт), код подразделения: \_\_\_\_\_.

место регистрации: \_\_\_\_\_  
(указывается, если отличается от места проживания, указанного в шапке договора)

почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
(указывается, если отличается от места проживания, указанного в шапке договора)

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

телефон: (в том числе для смс – информирования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /