

## ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВ № \_\_\_\_\_

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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее – «Кредитный договор»), заключённому в городе \_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЁМЩИКОМ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передаёт ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог, возникшие у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Договору участия в долевом строительстве/договором уступки прав (требований) от № \_\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве)/(Договор уступки прав), заключенном между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и \_\_\_\_\_ (указать полное наименование Застройщика и его ОГРН, ИНН) (далее по тексту - «Застройщик»), зарегистрированного «\_\_\_» года \_\_\_\_\_ (указать наименование органа, зарегистрировавшего договор – из штампа о регистрации) за номером регистрации \_\_\_\_\_ имущественные права (требования) (далее по тексту именуемые также «Предмет залога») на:

- передачу ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в собственность объекта долевого строительства – квартиры, находящейся в жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_, состоящей из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) жилых комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., расположенной на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже (далее по тексту – «Недвижимость»), после окончания срока ее строительства,

- возврат внесенных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требований денежных средств в счет оплаты стоимости Предмета залога в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в случае прекращения Договора об участии в долевом строительстве.

1.2 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, что на дату подписания Договора предмет залога в споре и под арестом не состоит, не заложен третьим лицам и свободен от требований третьих лиц, а также других обременений.

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 равноценной замены предмета залога.

1.3 Стоимость предмета залога определяется сторонами в размере \_\_\_\_\_.

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

ЗАЛОГОДАТЕЛЮ известны все условия Кредитного договора, в том числе следующие Индивидуальные условия:

1.4.1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставил ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/и ЗАЁМЩИКУ кредит в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, состоящих в том числе из:

Субсидируемый транш \_\_\_\_\_ погашение процентов по которому субсидируется \_\_\_\_\_

Коммерческий транш \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита в порядке и на условиях, установленных Кредитным договором

1.4.2 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 Первоначального кредитора).

1.4.3 За пользование кредитом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ /и ЗАЁМЩИК уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчёта годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ процентов годовых.

Процентная ставка на дату заключения договора состоит в том числе из :

Субсидируемой процентной ставки (\_\_\_) процентов годовых.

Период субсидирования (\_\_\_) месяцев с даты предоставления кредита.

В случае неисполнения ЗАЕМЩИКОМ обязанностей по обеспечению непрерывности страхования риска причинения вреда жизни ЗАЕМЩИКА и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКОМ, а также обязанности по предоставлению Залогодержателю документов, подтверждающих исполнение указанной обязанности, процентная ставка за пользование кредитом быть увеличена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на 4 (Четыре) % годовых, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором ЗАЕМЩИКОМ допущено соответствующее нарушение. (применимо, если обязанность по страхованию указанного в настоящем условии Договора риска установлена Индивидуальными условиями Кредитного договора и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ неприменены другие меры ответственности за неисполнение указанной в настоящем условии обязанности).

1.4.4 Объект Недвижимости, который созданный или возникший в результате передачи объекта долевого строительства, будет считаться находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ вместо прежнего предмета залога с момента передачи застройщиком по акту приема-передачи объекта долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Залог Недвижимости, в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ подлежит государственной регистрации при одновременной государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость. После момента регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость под предметом залога понимается Недвижимость. Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному залогом, без предоставления других доказательств существования этого права), и право залога Недвижимости в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ подлежат удостоверению закладной в предусмотренном Кредитным договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

1.4.5 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.

1.4.6 Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов за Периодический Процентный период, кроме последнего, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ/ и ЗАЕМЩИК производит в последний день Периодического Процентного периода ( далее по тексту- Платежная дата).

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.

1.4.7 ЗАЕМЩИК производит ежемесячное погашение кредита и оплату начисленных процентов в следующем порядке :

Платежи по кредиту, за исключением первого платежа, включающего остаток ссудной задолженности (далее – ОСЗ) и проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления кредита, по последний день календарного месяца предоставления кредита, и подлежит внесению в первую Платежную дату, следующую за датой предоставления кредита, рассчитываются как сумма следующих выплат:

Проценты на ОСЗ по Субсидируемому траншу, начисленные по Субсидируемой процентной ставке, рассчитываемые по формуле:

$$1) \text{ ПРОЦст} = \sum_{i=1}^n ((\text{ДНЕЙ})_{\text{МЕС}}) \times ((\text{ОСТ})_{\text{ст}})^{i-1} \times (\text{ПССУБ}) / ((\text{ДНЕЙ})_{\text{ГОД}} \times 100)$$

где

ДНЕЙМЕС - фактическое количество календарных дней в Процентном периоде

ДНЕЙГОД - фактическое количество календарных дней в году (365 или 366)

[(ОСТ)<sub>ст</sub>]<sup>i-1</sup> - ОСЗ по Субсидируемому траншу (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало i-го Процентного периода)

ПРОЦст – проценты, начисленные по Субсидируемой процентной ставке

ПССУБ – Субсидируемая Процентная ставка в процентах годовых.

2) Платеж (аннуитетный) в погашении несубсидируемой части Процентов и ОСЗ по субсидируемому траншу, рассчитываемые по формуле:

$$[(\text{РЕП})\_СТ = [(\text{ОСЗ})\_СТ \times ((\text{ПС} - [(\text{ПС})\_СУБ]) / (12 \times 100 \times [(1 - (1 + ((\text{ПС} - [(\text{ПС})\_СУБ]) / (12 \times 100)))^{-(\text{КОЛ.МЕС} - 1)]))])$$

где

КОЛ.МЕС – количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита

ОСЗСТ - ОСЗ по Субсидируемому траншу (за исключением просроченной задолженности) на начало дня даты проведения расчета

ПС – Процентная ставка по Кредиту на дату проведения расчета в процентах годовых

ПССУБ – Субсидируемая Процентная ставка в процентах годовых

РЕПСТ – размер аннуитетного платежа по Субсидируемому траншу.

- 3) Платеж (аннуитетный) по Коммерческому траншу, а также по Кредиту в целом в случае прекращения субсидирования, рассчитываемый по формуле:

$$[(\text{РЕП})\_КТ = [(\text{ОСЗ})\_КТ \times \text{ПС} / (12 \times 100 \times [(1 - (1 + \text{ПС} / (12 \times 100)))^{-(\text{КОЛ.МЕС} - 1)]))$$

где

КОЛ.МЕС – количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита

ОСЗКТ - ОСЗ (за исключением просроченной задолженности) по Коммерческому траншу/ Кредиту (в случае прекращения субсидирования) на начало дня даты проведения расчета

ПС – Процентная ставка по Кредиту на дату проведения расчета в процентах годовых

РЕПКТ – размер платежа по Коммерческому траншу/ Кредиту (в случае прекращения субсидирования).

В случае если размер Платежа за предпоследний Процентный период не превышает полный фактический объем обязательств ЗАЕМЩИКА то вышеуказанный платеж производится в размере полного фактического остатка объема обязательств ЗАЕМЩИКА на дату его совершения, а сам платеж будет последним. В противном случае последний платеж по кредиту подлежит внесению в платежную дату, отстоящую от даты предоставления Кредита на число календарных месяцев, равных сроку погашения кредита.

Последний Платеж по кредиту включает в себя оставшуюся сумму Ккредита и сумму начисленных процентов.

Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы кредита за фактическое количество дней начиная с даты, следующей за датой окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты фактического окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно. Размер ежемесячного платежа рассчитывается с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.

Конкретные размеры ежемесячных платежей, рассчитываются КРЕДИТОРОМ по вышеуказанным формулам, на дату предоставления кредита и передаются заемщику в виде Информационного расчета.

1.5 Залогом будут обеспечены требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/и ЗАЕМЩИКУ по выполнению последним обязательств по Кредитному договору в том объеме, который указанные требования будут иметь к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога, 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, в размере **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;
- в размере 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;
- в размере 2 % (от остатка ссудной задолженности по кредиту на дату истечения 60 календарных дней с даты, на которую ЗАЕМЩИК должен оформить Закладную и обеспечить подачу Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае неисполнения ЗАЕМЩИКОМ обязанности по регистрации закладной.
- 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 даты у предоставления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ /и ЗАЁМЩИКУ кредита на основании Кредитного договора совершить все указанные в настоящем пункте Договора действия:

а) подписать настоящий Договор обеспечить подачу Договора в регистрирующий орган с целью государственной регистрации залога прав;

2.1.1.2 В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты предоставления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ кредита:

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

2.1.2 Предмет залога не подлежит страхованию до момента регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость. Не позднее \_\_\_ (\_\_\_) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан осуществлять за свой счёт страхование риска утраты и повреждения Предмета залога, *риска утраты права собственности на Предмет залога (выбрать нужное)* в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с условиями Кредитного договора.

2.1.2.1 Осуществлять за свой счет страхование риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности,

2.1.3 Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные Кредитным договором.

2.1.4 После регистрации права собственности Заемщика на Недвижимость не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника Предмета залога. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ ежегодно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания каждого года кредитования, а также 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 залога, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязанностей собственника Предмета залога. 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.

2.1.5 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 измененного 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 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.

е) 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.

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

з) о фактическом вселении или регистрации после регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость.

2.1.6 После регистрации права собственности ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на предмет залога предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или его представителям периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета залога, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих по адресу Предмета залога, и оснований для их проживания.

2.1.7 Не передавать без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предмет залога в последующий залог, не допускать иного обременения предмета залога и уступку прав по Договору участия в долевом строительстве. После регистрации права собственности на Недвижимость, не обременять Предмет залога арендой, безвозмездным пользованием и иными обременениями, не осуществлять его последующую ипотеку без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, а также не вселять и не регистрировать по адресу Предмета ипотеки постоянных и/или временных жильцов, без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.8 В случае ухудшения обеспечения кредита в результате снижения стоимости Предмета ипотеки ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ либо заменить Предмет залога другим равноценным имуществом и/или по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставить дополнительное обеспечение на сумму кредита, не обеспеченную залогом

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

2.1.9 Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о расторжении или признании недействительным Договора долевого участия/Договора уступки прав требований залога, полной или частичной утрате Предмета залога, наложении ареста, изъятии, конфискации Предмета залога, обнаружении незаявленных обременений Предмета залога, а после регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога также уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

2.1.10 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.

2.1.11 В случае обращения взыскания на Предмет залога прекратить право пользования Предметом залога сняться с регистрационного учёта лично и обеспечить снятие с регистрационного учёта всех иных проживающих по адресу Предметом залога лиц, освободить Предмет залога 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 (если применимо).

2.1.12. В случае наличия самовольного переустройства и/или перепланировки Предмета залога, по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и/или органа, осуществляющего согласование переустройства и/или перепланировки жилого помещения, согласовать переустройство и/или перепланировку Предмета залога либо привести Предмет залога 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 (если применимо).

## **2.2 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:**

2.2.1 Владеть и пользоваться Предметом залога 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 залога в любое время до момента реализации Предмета залога посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства и возместив ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ расходы, понесенные им в связи с обращением взыскания на Предмет залога.

## **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 Предмета залога, а после регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Недвижимость также проверять условия сохранения и использования Предмета залога.

2.4.4 Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога, 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.1.2. 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 залога 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 о взыскании на Предмет залога 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 залога, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском об обращении взыскания на Предмет залога в суд, указанный в п.5.11 Договора. В случае принятия решения об обращении взыскания на Предмет залога в судебном порядке, начальная продажная цена Предмета залога 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 Предмета залога определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости Предмета залога определенной в отчете оценщика.

3.4 Требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ из стоимости Предмета залога 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 Предмета залога; судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЁМЩИКОМ и проведением процедуры обращения с иском о взыскании на Предмет залога и отселению ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (если применимо).

### 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий Договора, предусмотренных пунктами 2.1.2 - 2.1.5, подпунктов 6-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.2.1.10 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.2.1.10 Договора, но не ранее чем с 30 (тридцатого) апреля текущего календарного года, и до момента исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий Договора, предусмотренных п.2.1.10 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.2.1.10 Договора.

4.3 В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий Договора, предусмотренных п.п. 2.1.12 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.2.17 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ ежедневную пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от остатка ссудной задолженности по кредиту до дня предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документов, подтверждающих устранение указанного нарушения, включительно.

4.5 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 залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ подлежит государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации.
- 5.2 Предмет залога считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи о залоге (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 Предмета залога производится с участием и под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 5.5 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией залога Предмета залога, а также несет другие расходы по Договору.
- 5.6 Замена Предмета залога 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 осознать 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, злостного 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 Стороны пришли к соглашению, что все расходы, связанные с заключением настоящего Договора в установленной действующим законодательством РФ форме, несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.
- 5.13 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) \_\_\_\_\_

Договор залога прав в рамках программ кредитования работников ОАО «РЖД»  
«Рефинансирование» при условии субсидирования части начисленных процентов.

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

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