

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВ № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 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 1993 г. № 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

\_\_\_\_\_ (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 «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ» и «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1 По Договору ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в соответствии с условиями Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Кредитный договор»), обязуется подписать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Договор залога прав (требований) (далее по тексту – «Договор залога прав»), возникших у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Договору участия в долевом строительстве/договором уступки п (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 \_\_\_\_\_ в соответствии с которым ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передаст ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ на оговоренных ниже условиях, посредством заключения предварительного залога прав (в форме, установленной действующим законодательством П+РФ), в залог имущественные права (требования) (далее по тексту именуемые также «Предмет залога») на:

- передачу ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в собственность недвижимого имущества – 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

- на возврат внесенных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в случае прекращения Договора об участии в долевом строительстве,

в обеспечение исполнения всех обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ/и \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика) по Кредитному договору в полном объеме, который указанные обстоятельства будут иметь к моменту их удовлетворения, за счет заложенной Недвижимости.

Стоимость предмета залога определяется Сторонами в размере \_\_\_\_\_.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется совершить все указанные в настоящем пункте Договора действия в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней, с даты предоставления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/и Заемщику кредита на основании Кредитного договора.

1.1 Существо обеспеченных залогом обязательств, их размер, сроки исполнения определены в Кредитном договоре.

**ЗАЛОГОДАТЕЛЮ известны все условия Кредитного договора, в том числе:**

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

1.1.2 Кредит предоставлен на цели погашения ссудной задолженности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ/и Заемщика 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 Заемщиком и Первичным кредитором в г. \_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор Первоначального кредитора);

1.1.3 За пользование кредитом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ/и Заемщик уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

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

Начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ получил Договор залога прав, зарегистрированный органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в котором будет содержаться указание на обременение прав требований ЗАЛОГОДАТЕЛЯ залогом в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчета годовой процентной ставки, указанной в настоящем пункте, сниженной на 2% годовых. При этом обязательным условием снижения процентной ставки будет являться замена выгодоприобретателя по действующему на дату заключения Договора договору (полису) страхования жизни ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и потери трудоспособности ЗАЛОГОДАТЕЛЕ, где в результате произведенной замены выгодоприобретателя в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ или заключение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ нового договора (полиса) страхования жизни ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и потери трудоспособности ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости)).

Указанная процентная ставка устанавливается с учетом принятия ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности обеспечить предоставление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной в срок до \_\_\_\_\_ г. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости)).

Стороны вправе изменить плановую дату предоставления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной на основании письменного обращения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ с указанием причины изменения даты и при условии согласования данного изменения со стороны ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости)).

За пользование кредитом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает КРЕДИТОРУ проценты из расчёта годовой процентной ставки в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых до дня окончания Процентного периода, к которому Залогодержателем получен настоящий Договор с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации ипотеки прав требований ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на получение в собственность Недвижимости в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. (абзац указывается если программа кредитования: «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для целей рефинансирования))

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

В случае если до даты, указанной абзаце 3 в п. 1.1.3. Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не обеспечит получение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ закладной, выданной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой будет содержаться указание на обременение Недвижимости залогом (ипотекой) в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты из расчёта годовой процентной ставки, увеличенной на 1% годовых, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен был обеспечить получение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ закладной. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости)).

Начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ получил настоящий Договор с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации ипотеки прав требований ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на получение в собственность Недвижимости в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты в размере \_\_\_\_\_ годовых до конца срока действия Договора. При этом обязательным условием снижения процентной ставки будет являться замена выгодоприобретателя по действующему на дату заключения Договора договору (полису) страхования жизни Залогодателя и потери трудоспособности ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, где в результате произведенной замены выгодоприобретателя в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель или заключение Залогодателем нового договора (полиса) страхования жизни Залогодателя и потери трудоспособности Залогодателем, в случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не включен в число застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования. (абзац указывается если программа кредитования: «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для целей рефинансирования))

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

В случае, если процентная ставка увеличена до даты предоставления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной, в соответствии с п.1.1.3.1. Договора, ставка снижается на 1%, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ предоставлена закладная. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости)).

В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по уплате процентов за пользование кредитом в период, установленный п. 1.1.3.1 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 ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ 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 п. 1.1.3.1 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 целей рефинансирования))

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

В случае исключения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ Недвижимости из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования и заключения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ самостоятельно договора (полиса) страхования в порядке и на условиях, установленных Договором, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает Залогодержателю проценты из расчёта годовой процентной ставки установленной до даты исключения Залогодателя Недвижимости из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, увеличенной на 0,25 (ноль целых двадцать пять сотых) % годовых, начиная с Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором Залогодатель Недвижимости исключены из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, до даты окончания срока исполнения обязательства. (пункт указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости) только в случае страхования заемщика по КСС и применения скидки к стандартной ставке)

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 (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 взыскав с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЕМЩИКА убытки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в порядке ст. 393, 397 Гражданского кодекса РФ. (абзац указывается если программа кредитования «Рефинансирование» (первичный рынок недвижимости))

Указанная в пункте 1.1.3.1 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», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 года №1711. В случае невозмещения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ суммы недополученных доходов Министерством финансов Российской Федерации в течение срока, установленного п. 1.1.3.1 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ вправе повысить процентную ставку по кредиту до размера, 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 целей рефинансирования))

**1.1.3.4 (Указанный пункт применяется если программа кредитования: «Первичный рынок недвижимости с государственной поддержкой для семей с детьми» (для целей рефинансирования), при этом настоящее предложение 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

п. 1.1.3 Договора, начиная Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором обязательства по страхованию были надлежащим образом исполнены ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

1.1.4 Объект Недвижимости, 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 силу Договора залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ будут подлежать удостоверению закладной в предусмотренном Кредитным договором и Договором залога порядке, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

1.1.5 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.

1.1.6 Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов за Периодический Процентный период, кроме последнего, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ 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.

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

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

где

ОСЗ – 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.

2 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 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, 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от остатка ссудной задолженности по кредиту до дня предъявления Залогодержателю документов, подтверждающих устранение указанного нарушения, включительно, **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 или 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.

3 На дату подписания Договора, права требования на получение в собственность Недвижимости обременены залогом \_\_\_\_\_ (указать основание возникновения обременения, в пользу кого зарегистрировано, реестровый номер обременения, даты регистрации обременения)

4 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что на дату заключения Договора залога прав между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмет ипотеки не будет заложен третьим лицам и будет свободен от требований третьих лиц, а также от других обременений.

5 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что на дату заключения Договора залога прав между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ согласие на залог прав в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ лица (лиц), имущественные права (требования) к которому будут переданы в залог по Договору залога прав, получено.

6 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ будет обязан:

- в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты заключения Договора залога прав уведомить лицо (лиц), имущественные права (требования) к которому переданы в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ о состоявшемся залоге имущественных прав;

- своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору участия в долевом строительстве, а также информировать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о выполнении своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве;

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан принимать меры, необходимые и достаточные для защиты имущественных прав от посягательств и требований со стороны третьих лиц, незамедлительно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты имущественных прав, наложении ареста, обнаружении незаявленных обременений имущественных прав;

- в случае уменьшения рыночной стоимости имущественных прав относительно оценочной стоимости, указанной в пункте 1 Договора, более чем на 20 (Двадцать) процентов вследствие изменения конъюнктуры рынка или иных причин ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заменить имущественные права иным равноценным имуществом (имущественными правами).

- уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

- о замене документа, удостоверяющего личность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЁМЩИКА, или внесении изменений в документ, удостоверяющий личность – с представлением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ нового или измененного документа, удостоверяющего личность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЁМЩИКА – в десятидневный срок считая от даты такого изменения;

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

- 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 содержании в части установления правового режима приобретаемой Недвижимости, 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;

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

- в случае передачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ функций (прав) обслуживания платежей ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЁМЩИКА по Договору и Кредитному договору третьему лицу и уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЁМЩИКА о вышеуказанной передаче, исполнять требования обслуживающей организации, как если бы они исходили от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- не распорядиться Предметом залога без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, удостоверенного подписями уполномоченных представителей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в том числе не продавать, не отчуждать любым иным способом, не передавать их во владение и/или пользование третьим лицам, а также не вносить их в качестве вклада в имущество юридического лица или простое товарищество;

- с момента подписания Договора залога прав не допускать последующих залогов предмета залога в обеспечение исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или иных лиц без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- При наступлении обстоятельств, требующих замены Предмета залога, осуществить равноценную замену Предмета залога с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

- После регистрации права собственности на Недвижимость, осуществлять за свой счет риска утраты и повреждения Предмета залога, риск утраты права собственности на Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с условиями Кредитного договора.

- в случае предъявления к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ другими лицами требований о признании за ними прав на Предмет залога либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или утрату Предмета залога, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан немедленно письменно уведомить об этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. При предъявлении к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ такого иска он обязан привлечь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к участию в деле и предоставить ему копии всех документов, имеющихся в деле в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты возбуждения дела (принятия иска к производству), но не позднее даты, предшествующей дню проведения судебного заседания;

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав Предмет залога, предусмотренные статьей 12 ГК РФ, а при отказе ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от защиты своих имущественных прав или её не осуществлении, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе использовать эти способы защиты от имени ЗАЛОГОДАТЕЛЯ без специальной доверенности и потребовать от него возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов, включая судебные расходы;

7 При невыполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ указанных в п.1 Договора обязанностей в срок, предусмотренный Договором, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней.

8 Замена Предмета залога по Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

9 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.

10 Договор залога прав будет также содержать иные условия, согласованные Сторонами при его подписании, а также включенные в Договор залога прав на основании Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и других нормативных актов.

11 Закрывая 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, злостного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

12 Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны только при условии их подписания Сторонами.

13 Договор составлен в трех экземплярах равной юридической силы: два – для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один – для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

14 Стороны пришли к соглашению, что все расходы, связанные с заключением в будущем Договора залога прав в форме, установленной действующим законодательством будет нести ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

15 Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты заключения Договора залога прав или до момента полного исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Кредитному договору.

16 Реквизиты Сторон:

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:**

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество);  
местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18;

корреспондентский счёт Банка № 30101810500000000976, 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  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_

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