

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР ЗАЛОГА № _____

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:

а) подписать с Залогодержателем Договор залога (далее по тексту – «Договор залога»), в соответствии с которым Залогодатель передаст Залогодержателю на оговоренных ниже условиях в залог недвижимое имущество – квартиру, находящуюся в жилом доме по адресу: _____, состоящую из _____ жилых комнат, общей площадью _____ кв.м., расположенную на _____ этаже (далее по тексту – «Недвижимость») 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 и обеспечить подачу Договора залога 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 на Недвижимость в силу Договора залога 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 Договора залога с отметкой о государственной регистрации залога Недвижимости.

Залогодатель обязуется совершить все указанные в настоящем пункте Договора действия в течение **60 (Шестидесяти) 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 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 (далее – регистрирующий орган), 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.

Обязательными условиями изменения процентной ставки в соответствии с условиями настоящего подпункта Договора являются: получение Залогодержателем Закладной, замена Выгодоприобретателя по действующему на дату заключения Договора договору (полису) страхования рисков, которые Залогодатель 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.

1.1.3.1 В случае исключения Залогодателя и Заемщика/Недвижимости из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования и заключения Залогодателем и Заемщиком самостоятельно договора (полиса) страхования в порядке и на условиях, установленных Договором, Залогодатель и Заемщик уплачивает Залогодержателю проценты из

расчёта годовой процентной ставки установленной до даты исключения Залогодателя и 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 Заемщик /Недвижимость исключены из числа застрахованных по договору коллективного ипотечного страхования, до даты окончания срока исполнения обязательства. (Пункт добавляется 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.)

1.1.3.2. 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 взыскав с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЕМЩИКА убытки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в порядке ст. 393, 397 Гражданского кодекса РФ.

1.1.4 Права Залогодержателя по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого права), и право залога на Недвижимость 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.

1.1.5 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 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.

1.1.7 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 обязательства 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, 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.

- по возмещению причиненных Залогодержателю/и Заемщику убытков, вызванных невыполнением условий Кредитного договора;

- по возмещению судебных издержек и расходов Залогодержателя по обращению взыскания на предмет залога и его последующей реализации.

3 Недвижимость как предмет залога будет оценена Сторонами в сумме не менее _____ (_____) российских рублей.

4 На дату подписания Договора, Недвижимость обременена залогом _____.
(указать основание возникновения обременения, в пользу кого зарегистрировано, реестровый номер обременения, даты регистрации обременения)

5 Залогодатель гарантирует, что на дату заключения Договора залога между Залогодателем и Залогодержателем Недвижимость будет принадлежать ему на праве собственности, не будет ни заложена, ни продана, ни подарена, ни отчуждена в пользу третьих лиц иным образом, не будет состоять в споре и под арестом и будет свободна от иных обременений.

6 Недвижимость будет оставаться во владении и пользовании у Залогодателя в течение всего срока действия Договора залога. Залог будет сохраняться в первоначальном виде до полного исполнения Залогодателем всех обязательств по Кредитному договору.

7 Последующий залог Недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Залогодателя и третьих лиц перед третьими лицами без предварительного письменного согласия Залогодержателя будет запрещен.

8 Залогодатель будет обязан:

- обеспечить предоставление полного комплекта документов, необходимого для государственной регистрации залога Недвижимости и выдачи закладной;

- в случае невыдачи регистрирующим органом закладной Залогодержателю совершить все необходимые действия для устранения причин невыдачи закладной и обеспечить ее повторную подачу в регистрирующий орган;

- осуществлять за свой счет страхование Недвижимости в пользу Залогодержателя в соответствии с условиями Кредитного договора;

- 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 Недвижимости, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязанностей собственника Недвижимости. 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;

- уведомить Залогодержателя (лично, телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) в десятидневный срок: о замене документа, удостоверяющего личность Залогодателя, или внесении изменений в документ, удостоверяющий личность; о вступлении в брак, о расторжении брака; о заключении, изменении или расторжении брачного договора, 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; об изменении места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии, а также о других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору; о фактическом вселении или регистрации по адресу Недвижимости новых постоянных и/или временных жильцов.

- уведомить Залогодержателя (лично, телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) в десятидневный срок, считая от даты, когда Залогодатель узнал о возбуждении в отношении себя дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении неправомерности записей в книгах актов гражданского состояния; уголовного дела; искового производства, включая производство по иску об оспаривании права собственности Залогодателя на Недвижимость, а также о возбуждении дела о назначении опекуна либо попечителем любого или любому из лиц, проживающих по адресу Недвижимости.

- уведомлять Залогодержателя о заключении Залогодателем новых сделок по получению Залогодателем новых займов и кредитов, а также о выступлении в качестве заемщика, залогодателя, гаранта или поручителя за другие организации или физических лиц - в десятидневный срок, считая от даты такого события;

- 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;

- 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.

- нести расходы по государственной регистрации залога, другие расходы по Договору залога;

- принимать меры, необходимые и достаточные для обеспечения сохранности Недвижимости, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц. В случае причинения вреда или ухудшения состояния Недвижимости (в том числе при наступлении страхового случая по заключенным Залогодателем договорам страхования), ухудшения обеспечения кредита в результате снижения стоимости Недвижимости по иным причинам Залогодатель по согласованию с Залогодержателем восстановить Недвижимость, произведя необходимый косметический или капитальный ремонт, либо заменить Недвижимость другим равноценным имуществом и/или по требованию Залогодержателя предоставить дополнительное обеспечение на сумму кредита, не обеспеченную залогом (ипотекой) Недвижимости.

- предоставлять возможность Залогодержателю или его представителям периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Недвижимости, а так же состава лиц, постоянно или временно проживающих в ней, и основания для их проживания;

- уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимости и ухудшении обеспечения кредита, в том числе о расторжении или признании недействительным Кредитного договора, договора залога, иного документа-основания приобретения права собственности на Недвижимость, полной или частичной утрате Недвижимости, наложении ареста, изъятии, конфискации Недвижимости, обнаружении незаявленных обременений Недвижимости;

- в случае обращения взыскания на Недвижимость, сняться с регистрационного учета лично и обеспечить снятие с регистрационного учета всех иных проживающих по адресу Недвижимости лиц, а также освободить Недвижимость вместе со всеми иными проживающими в ней лицами в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Залогодержателем требования о ее освобождении, если иное не предусмотрено решением суда.

- в случае наличия самовольного переустройства и/или перепланировки Недвижимости, по требованию Залогодержателя/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.

9 При невыполнении Залогодателем указанных в п. 1 Договора обязанностей в срок, предусмотренный Договором, Залогодатель 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.

10 В случае регистрации залога 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.

11 Замена предмета залога по Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя.

12 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 филиала и ОО указать – по месту нахождения Залогодержателя или филиала/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.

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

14 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, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

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

16 Договор составлен в трех экземплярах равной юридической силы: два – для Залогодержателя, один – для Залогодателя.

17 Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты государственной регистрации залога в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

18 Реквизиты Сторон:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

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

местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18;

Филиал _____

место нахождения филиала: _____ (указывать только филиалам)

корреспондентский счёт Банка № 3010181050000000976, БИК 044525976; ИНН 7736046991

Absolut Bank, Moscow, Russia;

SWIFT: ABSLRUMM.

корреспондентский счёт Филиала Банка № _____ в ГРКЦ _____,

БИК _____, ИНН/КПП _____ / _____ (указывать только филиалам)

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):

KBC BANK NV; Havenlaan 2, B – 1080 Brussels, Belgium

SWIFT: KREDBEBB; Account number 488591799660

_____ / _____ / _____

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) _____

_____ / _____ / _____
