

Договор залога № _____

«_____» 20 _____ года

Гражданин Российской Федерации _____ Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, регистрация по месту жительства, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с одной стороны, и

Акционерное общество «ОТП Банк» (АО «ОТП Банк»), ИНН 7708001614, КПП 774301001, местонахождение: 125171, Московская область, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16а, строение 1, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2766 от «27» ноября 2014 года, в лице _____, действующего на основании доверенности от «___» _____ г. № _____, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор, далее по тексту "Договор", о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора «Залогодатель» передает в залог «Залогодержателю» принадлежащее «Залогодателю» недвижимое имущество, указанное в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее по тексту "Предмет залога"), в обеспечение исполнения обязательств «Залогодателя», являющегося «Заемщиком», перед «Залогодержателем», являющимся «Кредитором» по Индивидуальным условиям Кредитного договора № _____, заключенному между «Залогодержателем» и «Залогодателем» в городе _____ «___» _____ года (далее – "Кредитный договор").

1.2. «Залогодержатель» имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Залогодателем» своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований (включая требования по возврату суммы Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом, неустойки, возмещению других расходов по Кредитному договору и иных расходов) из стоимости заложенного недвижимого имущества, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, преимущественно перед другими кредиторами «Залогодателя».

1.3. Недвижимое имущество, переданное в залог по настоящему Договору, остается у «Залогодателя» в его владении, пользовании и распоряжении, согласно ст.37 Федерального Закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст.346 ГК РФ».

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. Предметом залога является принадлежащее «Залогодателю» недвижимое имущество, индивидуальные признаки которого указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Передача Предмета залога в залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.3. Если Предмет залога будет утрачен или поврежден либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, «Залогодатель» обязан заменить Предмет залога другим равноценным имуществом по согласованию с «Залогодержателем» или восстановить его.

2.4. Последующий залог Предмета залога допускается при условии предоставления письменного согласия предшествующего залогодержателя.

2.5. «Залогодатель» гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Предмет залога никому не отчужден, в том числе не продан, не подарен, третьим лицам не обещан, в споре, под запретом (арестом) и залогом не состоит, свободен от притязаний третьих лиц, не передан в аренду (за исключением нежилых помещений, в случае сдачи аренды предоставляется копия договора аренды), доверительное управление, найм, рентой не обременен, не внесен в качестве вклада в уставные капиталы и иные фонды хозяйственных обществ,

товариществ и иных организаций, право собственности «Залогодателя» на него никем не оспаривается.

2.6. При подписании настоящего Договора «Залогодатель» обязан в письменной форме предупредить «Залогодержателя» обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет залога (в том числе, правах залога, пожизненного пользования, аренды, найма, сервитутах и любых других правах). Неисполнение этой обязанности дает «Залогодержателю» право потребовать досрочного исполнения обеспеченного настоящим Договором (ипотекой) обязательства либо изменения условий настоящего Договора.

3. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

3.1. По соглашению Сторон, оценочная стоимость Предмета залога в целом на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей (залоговая стоимость).

4. СУЩЕСТВО, РАЗМЕР И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ИПОТЕКОЙ

4.1. Предметом залога по настоящему Договору обеспечивается исполнение обязательств «Залогодателя», возникших на основании Индивидуальных условий Кредитного договора АО «ОТП Банк» №____ от «____» _____года, заключенного Сторонами в городе _____ (далее – «Индивидуальные условия»).

4.2. Обязательства «Залогодателя», исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

обязательства по погашению основного долга (Кредита);

обязательства по уплате процентов за пользование Кредитом;

обязательства по уплате штрафов, пеней, неустоек;

судебные и иные расходы «Залогодержателя», связанные с реализацией прав по Кредитному договору;

возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

4.3. Залог по настоящему Договору обеспечивает требования «Залогодержателя» в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

5. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

5.1. «Залогодатель» подтверждает и гарантирует, что:

5.1.1. Заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой.

5.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не является предметом залога по другим договорам, не сдан в аренду, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц.

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

5.1.4. На момент подписания настоящего Договора «Залогодатель» не имеет задолженности по коммунальным и налоговым платежам по Предмету залога.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. «Залогодатель» принимает на себя следующие обязательства:

6.1.1. Не совершать никакие юридические и/или фактические действия с Предметом залога, в том числе не передавать Предмет залога в собственность, аренду, найм, постоянное и временное безвозмездное пользование другим лицам, а также не обременять Предмет залога иным любым способом без предварительного письменного согласия «Залогодержателя».

6.1.2. Принимать за свой счет соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

6.1.3. Не совершать действия, влекущие изменение или прекращение Предмета залога или уменьшение его стоимости за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации Предмета залога в ходе его нормальной хозяйственной эксплуатации.

6.1.4. Немедленно уведомлять «Залогодержателя» о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

6.1.5. Обеспечивать «Залогодержателю» возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 3 (трех) рабочих дней предоставлять «Залогодержателю» любую запрашиваемую информацию и/или документы относительно Предмета залога.

6.1.6. Немедленно ставить в известность «Залогодержателя» об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

6.1.7. В день подписания Договора Сторонами представить «Залогодержателю» полный комплект документации, необходимой для государственной регистрации Договора в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

6.1.8. «Залогодатель» несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

6.1.9. Немедленно сообщать и предоставлять «Залогодержателю» любое распоряжение, указание, формальное письменное требование, разрешение, извещение или любой другой документ, который касается или может коснуться Предмета залога, и вручен «Залогодателю» каким-либо третьим лицом.

6.1.10. Заключить на весь срок действия договора залога (единовременно или на ежегодной основе, в зависимости от выбранной Программы страхования) Договор обязательного страхования, указав «Залогодателя» в качестве выгодоприобретателя, в течение 2 календарных дней с момента регистрации уполномоченным органом обременения в виде ипотеки по настоящему Договору. В противном случае Договор об ипотеке подлежит расторжению по инициативе «Залогодержателя» в одностороннем порядке.

Страховая сумма по рискам, выраженная в валюте Кредита, по условиям Договора обязательного страхования в каждый конкретный день срока действия Договора не должна быть меньше Остатка ссудной задолженности «Залогодателя» по Кредитному договору, исчисленной в соответствии с условиями Кредитного договора.

При заключении Договора обязательного страхования, «Залогодатель» обязан предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение такого договора страхования (оригиналы договора страхования, документа об оплате страховой премии). Если Договор обязательного страхования заключается на ежегодной основе, «Залогодатель» ежегодно не позднее пяти рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии, предоставляет Кредитору оригинал документа, подтверждающего уплату страховой премии и продление Договора обязательного страхования.

6.1.11. В день подписания настоящего Договора под контролем и при участии «Залогодержателя», совершить все необходимые с его стороны действия по передаче настоящего договора в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

6.1.12. В случаях, предусмотренных законодательством, предоставлять «Залогодержателю» соответствующие документы (информацию), и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России Предмета залога по месту его хранения (нахождения).

6.2. «Залогодатель» имеет право:

6.2.1. Досрочно погасить основную сумму Кредита полностью или частично в соответствии с условиями Кредитного договора.

6.2.2. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и с учетом ограничений, предусмотренных настоящим Договором, а также получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

6.2.3. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

6.2.4. Требовать досрочного прекращения действия Договора при досрочном прекращении обязательств по Кредитному договору с соблюдением всех условий Кредитного договора.

6.2.5. Требовать от «Залогодержателя» предоставления письма либо заявления о снятии всех обременений с Предмета залога после надлежащего исполнения всех обязательств перед «Залогодержателем» по Кредитному договору.

6.3. «Залогодержатель» имеет право:

6.3.1. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога (ипотеки), угрожающих его утратой или повреждением.

6.3.2. Проверять по документам и/или фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях предоставления «Залогодателем» необходимых документов.

6.3.3. Требовать от «Залогодателя» принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

6.3.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск, прямо или косвенно связанный с имуществом и/или правами на имущество, являющееся Предметом залога по Договору.

6.3.5. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении «Залогодателем» любой из обязанностей (обязательств), предусмотренных действующим законодательством, Кредитным договором и/или настоящим Договором.

6.3.6. Требовать от «Залогодателя» досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Кредитным договором, настоящим Договором.

6.3.7. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае невыполнения «Залогодателем» обязанности, установленной п.6.1.11 настоящего Договора.

6.4. «Залогодержатель» обязан:

6.4.1. После исполнения «Залогодателем» своих обязательств по Кредитному договору в полном объеме надлежащим образом письменно уведомить об этом органы обязательной государственной регистрации для прекращения залога.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

7.3. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору залога.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

8.1. «Залогодержатель» вправе обратиться с взысканием на Предмет залога, если «Залогодатель» не исполнит свои обязательства по Кредитному договору, в том числе по уплате основного долга, Процентов, Неустойки, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, Кредитным договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Залогодателем» требования «Залогодержателя» о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору.

При этом «Залогодержатель» имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества перед другими кредиторами «Залогодателя».

8.2. Если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога, согласно настоящего договора, признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него с взысканием.

8.3. Порядок обращения с взысканием и реализации Предмета залога определяется действующим законодательством.

9. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗАЛОГА

9.1. Залог (Ипотека) по настоящему Договору прекращается:

9.1.1. С прекращением обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору;

9.1.2. В случае гибели Предмета залога, если «Залогодатель» не заменил его с согласия «Залогодержателя» другим равноценным имуществом;

9.1.3. В случае реализации Предмета залога при обращении на него с взысканием, а также в случае перехода прав на заложенное имущество «Залогодержателю».

9.1.4. В иных случаях, предусмотренных законом.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

1) на возмещение издержек Кредитора по получению исполнения, в том числе на судебные расходы;

2) на уплату просроченных начисленных процентов за пользование кредитом;

3) на уплату просроченной суммы кредита (части кредита);

4) на уплату начисленных (текущих) процентов;

5) на уплату суммы кредита (части кредита);

6) на уплату неустойки в виде пени за нарушение срока уплаты начисленных процентов за пользование кредитом;

7) на уплату неустойки в виде пени за нарушение срока возврата кредита (части кредита).

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае частичного исполнения «Залогодателем» обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения «Залогодателем» обеспеченного залогом обязательства.

11.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и/или в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка «Залогодержателем» обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- «Залогодержатель» вправе без согласия «Залогодателя» передать свои права по настоящему Договору и Кредитному договору с соблюдением правил о передаче прав Банка и залогодержателя путем совершения уступки требования.

- «Залогодержатель» обязан сообщить об уступке требования «Залогодателю» в течение 30 (Тридцати) дней, считая от даты такой уступки.

11.3. Залог подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией залога несет «Залогодатель».

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами. Обременение в виде ипотеки в силу договора на Предмет залога в пользу «Залогодержателя» возникает с момента её государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

12.2. Договор действует до полного исполнения «Заемщиком» / «Залогодателем» своих обязательства по Кредитному договору и по настоящему Договору.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Условия Договора Сторонами согласованы и приняты, носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, изменением, расторжением настоящего Договора, либо прямо или косвенно связанные с настоящим Договором, должны быть урегулированы путем переговоров. Иски Залогодателя к Залогодержателю о защите прав потребителей предъявляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По искам Залогодержателя к Залогодателю, которые возникнут или могут возникнуть в будущем в любое время до принятия дела судом к своему производству, за исключением случаев, установленных федеральными законами, установлена особая территориальная подсудность дел, а именно: _____ / по месту нахождения «Залогодателя», указанному им в настоящем договоре.

Стороны признают, что предусмотренная настоящим пунктом подсудность рассмотрения споров установлена по взаимному согласию Сторон, соответствует их взаимным и личным интересам и не направлена на ущемление прав и интересов какой-либо из Сторон.

Претензионный порядок разрешения споров сторонами не установлен.

13.3. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, и зарегистрированных в порядке, предусмотренных для Договора.

13.5. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

13.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 13.5. Договора).

13.7. Содержание статей 167, 209, 288, 292, 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам известно и понятно. Требования статей 34-37 Семейного кодекса Российской Федерации сторонами соблюдены.

13.8. Настоящий Договор прочитан Сторонами вслух и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении Предмета договора.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех идентичных по тексту экземплярах, один – для «Залогодателя», один – для «Залогодержателя», один хранится в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

13.10. К настоящему Договору прилагается:

- Приложение № 1 (Индивидуальные признаки Предмета залога).

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Залогодержатель: АО «ОТП Банк» Юридический адрес: 125171, Московская область, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16а, строение 1 к/с 30101810000000000311 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу БИК 044525311 ИНН 7708001614 КПП 997950001 ОГРН 1027739176563</p> <p>_____ (должность)</p> <p>_____</p> <p>(_____)</p>	<p>ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> _____ _____ (Фамилия, Имя, Отчество полностью собственноручно Заемщиком)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> _____ (Подпись)</p> <p>« ____ » _____ 20 ____ г. (Дата)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Индивидуальные признаки Предмета залога.

1. В качестве обеспечения исполнения обязательств перед «Залогодержателем», являющимся «Кредитором» по Кредитному договору, Предметом залога по Договору является следующее недвижимое имущество:

_____ /наименование объекта залога/, _____ /указывается общая площадь _____ и иные характеристики объекта залога/, расположенная(-ый,-ое) по адресу: _____, кадастровый/условный номер _____;

На момент заключения Договора в указанном Предмете залога зарегистрированы: _____, что подтверждается выпиской из домовой книги.

2. Предмет залога принадлежит «Залогодателю» на праве собственности на основании (указывается наименование и реквизиты документа-основания: договор, акт приватизации и др. в соответствии со свидетельством о праве), зарегистрировано (полное наименование рег органа) «___» _____ __ года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним/Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № _____, что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности (серия номер)/ Выпиской из ЕГРП от «___» _____ г./Выпиской из ЕГРН от «___» _____ г.

или

2. Предмет залога принадлежит «Залогодателю» на праве собственности:
- _____ на основании (указывается наименование и реквизиты документа-основания: договор и др. в соответствии со свидетельством о праве), зарегистрировано (полное наименование рег. органа) «___» _____ __ года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним/Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № _____, что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности (серия номер)/ Выпиской из ЕГРП от «___» _____ г. /Выпиской из ЕГРН от «___» _____ г.

<p>Залогодержатель: АО «ОТП Банк» Юридический адрес: 125171, Московская область, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16а, строение 1 к/с 30101810000000000311 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу БИК 044525311 ИНН 7708001614 КПП 997950001 ОГРН 1027739176563 _____ (должность) _____ (_____)</p>	<p>Залогодатель: <input checked="" type="checkbox"/> _____ _____ (Фамилия, Имя, Отчество полностью собственноручно Заемщиком) <input checked="" type="checkbox"/> _____ (Подпись) «___» _____ 20__ г. (Дата)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------