

В редакции, утвержденной  
приказом заместителя  
генерального директора  
ОАО «АИЖК»  
от 09.12.2013 г. № 301-од

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ**

**по Договору участия в долевом строительстве**

**по продукту «Молодые ученые», с использованием средств субсидии/МСК**

Город \_\_\_\_\_

(число, месяц, год прописью) \* года

\_\_\_\_\_, являющ\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_) (выделенный курсивом текст добавляется в случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией), именуем\_ в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_ (указывается наименование должности, Фамилия Имя Отчество представителя организации), действующе\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

гр. \_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), проживающ\_ по адресу: \_\_\_\_\_,

гр. \_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), проживающ\_ по адресу: \_\_\_\_\_,

именуем\_ в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор залога прав требования (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, являющийся Заемщиком по [Кредитному договору/Договору займа] (здесь и далее в скобках [ ] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки) от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее – [Кредитный договор/Договор займа]), в целях обеспечения принятых на себя по [Кредитному договору/Договору займа] обязательств, передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ права требования участника долевого строительства (далее – Заложненное право), вытекающие из

\* Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сноска по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, а также сноски подлежат корректировке.

*Вариант в случае, если не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан \_\_\_\_\_ (ф.и.о.) и \_\_\_\_\_ (ф.и.о.) по [Кредитному договору/Договору займа] от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – [Кредитный договор/Договор займа]), заключенному в \_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и гр. \_\_\_\_\_ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрированн\_) по адресу: \_\_\_\_\_, гр. \_\_\_\_\_ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрированн\_ по адресу: \_\_\_\_\_, (далее – Заемщик), передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ) права требования участника долевого строительства (далее – Заложненное право), вытекающие из

*Вариант в случае, если права требования участника долевого строительства возникли у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на основании договора участия в долевом строительстве:*

договора участия в долевом строительстве «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и \_\_\_\_\_ (указать наименование застройщика) (далее – Застройщик).

*Вариант в случае, если права требования участника долевого строительства возникли у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на основании договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:*

заключенного «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и \_\_\_\_\_ (указать наименование/ФИО цедента) (далее – Цедент) договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве от № \_\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве), заключенному между \_\_\_\_\_ (указывается наименование цедента по договору уступки прав по договору участия в долевом строительстве) и \_\_\_\_\_ (указывается наименование застройщика) (далее – Застройщик).

1.2. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в [Кредитном договоре/Договоре займа], если иное не определено Договором.

1.3. Государственная регистрация [Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] осуществлена \_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., номер государственной регистрации \_\_\_\_\_.

1.4. В соответствии с [Договором участия в долевом строительстве/Договором уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплатил [Застройщику/Цеденту] \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет заемных средств по [Кредитному договору/Договору займа] \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, и приобрел право требовать от Застройщика передачи ему в собственность жилого помещения, являющегося объектом долевого

строительства и находящегося по адресу \_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ комнат, общей проектной площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_ этаже \_\_-этажного жилого дома, под условным номером \_\_ в соответствии с проектно-сметной документацией (далее – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).

1.5. Стороны договорились, что права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Договору удостоверяются закладной, составляемой ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и выдаваемой ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ \_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) (далее – Закладная). В случае перехода прав ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Договору к другому лицу вследствие передачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ прав на Закладную другому лицу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет являться законный владелец Закладной.

1.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, выступающий Кредитором по [Кредитному договору/Договору займа], предоставляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ [кредит/займ] на следующих существенных условиях:

1.6.1. Размер [кредита/займа] – \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

1.6.1.1. Часть 1 [кредита/займа], в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, возвращаемая ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ Ежемесячными платежами в порядке, установленном п. 1.6.5.1 Договора (далее - Часть 1 [кредита/займа]),

1.6.1.2. Часть 2 [кредита/займа], в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, возвращаемая разовым плановым платежом в порядке, установленном п. 1.6.5.2 Договора (далее - Часть 2 [кредита/займа]).

1.6.2. Цель предоставления [кредита/займа] – оплата ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ части стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА по Договору участия в долевом строительстве с целью приобретения в собственность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА после завершения строительства объекта долевого строительства.

1.6.3. Срок пользования [кредитом/займом]:

1.6.3.1. По Части 1 [кредита/займа] – с даты фактического предоставления [кредита/займа] по [«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г./последнее число \_\_\_\_\_-ого календарного месяца] (указывается в соответствии с условиями [Кредитного договора/Договора займа] (обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных [Кредитным договором/Договором займа];

1.6.3.2. По Части-2 [кредита/займа]: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты фактического предоставления денежных средств.

1.6.4. Процентная ставка по [кредиту/займу]:

1.6.4.1. Со дня, следующего за днем предоставления [кредита/займа], по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена выдача ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, составляемой после окончания строительства и государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на построенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, процентная ставка составляет \_\_\_ (\_\_\_) процентов годовых; (указывается размер процентной ставки в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта, действующий до выдачи КРЕДИТОРУ Закладной 2, предметом ипотеки по которой является приобретенная квартира, при отсутствии личного страхования).

1.6.4.2. С первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена

выдача Залогодержателю Закладной, составляемой после окончания строительства и государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на построенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, действующая процентная ставка снижается на \_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(-ов/а) и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_) процентов годовых.

При выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта с личным страхованием, добавляются нижеследующие пункты 1.6.4.3–1.6.4.5:

1.6.4.3. В период надлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, согласно требованиям Кредитного договора (вариант – Договора займа), процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 1.6.4.1–1.6.4.2 Договора, уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(-ов/а). (указывается действующее значение страховой маржи)

1.6.4.4. Под ненадлежащим исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ об изменении процентной ставки, в соответствии с условиями Кредитного Договора (вариант – Договора займа (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки)).

В случае ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства по личному страхованию условие п. 1.6.4.3 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 1.6.4.1–1.6.4.2 Договора.

1.6.4.5. Заключение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЬ был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 1.6.4.3 Договора.

При выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ варианта кредитования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине), добавляются нижеследующие п.1.6.4.6-1.6.4.7

1.6.4.6. На дату заключения Договора **процентная ставка по кредиту (вариант – займу) составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_) процентов годовых. (в случае выбора ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта с личным страхованием указывается пониженная процентная ставка; при выборе ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ продукта без личного страхования указывается повышенная процентная ставка)

1.6.4.7. При изменении процентной ставки на условиях [Кредитного договора/Договора займа] пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к [Кредитному договору/Договору займа] и к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась.

1.6.5. Размер Ежемесячного платежа на дату заключения Договора, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей и действует по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления кредита в календарном году, следующем за годом предоставления кредита.

С первого числа месяца, следующего за месяцем, соответствующим месяцу предоставления кредита (Даты планового пересчета) в календарном году, следующем за годом предоставления кредита, до даты полного исполнения обязательств по Договору размер Ежемесячного платежа ежегодно изменяется и определяется согласно условиям [*Кредитного договора/Договора займа*].

За «год пользования кредитом» в рамках Договора принимается:

– период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам (один из которых является Первым процентным периодом), с даты фактического предоставления кредита по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления кредита в календарном году, следующем за календарным годом предоставления кредита (далее по тексту – первый год пользования кредитом);

– период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам, начало которого совпадает с Датой планового пересчета в каждом последующем календарном году (за исключением календарного года, в котором ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ были исполнены обязательства по [*Кредитному договору/Договору займа*] в полном объеме);

– период времени с Датой планового пересчета по дату исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств в полном объеме, размер которого не превышает 12 (двенадцать) процентных периодов (один из которых является Последним процентным периодом).

1.6.5.1 Размер ежемесячного платежа за первый год пользования кредитом определяется по формуле:

$$A_n = \frac{O_{D_{n-1}}}{\sum_{j=n}^T \left( \prod_{i=1}^{\lfloor \frac{j-1}{12} \rfloor + 1} g_i \frac{1}{(1+r_m)^j} \right)}, \quad (1)$$

За второй и последующие годы пользования кредитом размер Ежемесячного платежа, рассчитываемый в Дату планового пересчета, определяется по формуле:

$$A_i = A_{i-1} \cdot g_i \quad (2)$$

где:

**n** – порядковый номер процентного периода пользования кредитом; принимает значения от 1 до **T**;

**T** – количество процентных периодов, оставшихся до даты исполнения обязательств по Договору в полном объеме;

**j** – величина, принимающая значения от **n** до **T**;

**r<sub>m</sub>** – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной п. 1.6.4 Договора;

**ОД** – Остаток суммы займа, увеличенный на размер Накопленных процентов, либо сумма Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии) и неуплаченных Плановых процентов согласно условиям [*Кредитного договора/Договора займа*]

( $O_0$  равна сумме кредита на дату фактического предоставления кредита);

$A_i$  – размер Ежемесячного платежа в  $i$ -й год пользования кредитом;

$i$  – порядковый номер года пользования кредитом;

$g$  – коэффициент ежегодной индексации Ежемесячных платежей, определяемый следующим образом:

Год пользования кредитом	$i_1$	$i_2$	$i_3$	$i_4$	$i_5$	$i_6$	$i_7$	$i_8$	$i_9$	$i_{10}$	$i_{11}$	$i_{12}$	$i_{13}$	$i_{14}$	$i_{15}$	$i_{16-30}$
Значение $g$																

(Комментарий: значения  $g$  вносятся в таблицу при формировании Договора на основании данных, указанных в Паспорте ипотечного кредитного продукта "Ипотечный кредит для молодых ученых", и данных о возрасте ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на дату заключения Договора согласно паспортным данным ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. Количество периодов указывается в соответствии со сроком кредита, исходя из точного количества лет, т.е. если 14,3 года, то периодов должно быть 15.)

1.6.5.2. Платеж в счет погашения Части-2 кредита (*вариант – займа*) и процентов, начисленные за пользование Частью-2 кредита (*вариант – займа*) производится путем осуществления РПП, рассчитанного по формуле  $RPP = (C_2 \times (1 + (c \times t) / (K \times 100)))$ ,

где:

$C_2$  - Часть-2 кредита (*вариант – займа*) на дату ее выдачи за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее возврата (при наличии);

$c$  - процентная ставка, в процентах годовых;

$t$  - период пользования Частью-2 кредита (*вариант – займа*), в календарных днях;

$K$  - количество календарных дней в календарном году.

1.6.5.3. Размер разового планового платежа, руб. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей;

1.7. На момент подписания Договора Заложное право оценивается Сторонами в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей (*цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика*).

1.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает, что на день подписания Договора Заложное право никому не уступлено, не подарено, не заложено, в споре, под арестом не состоит, какими-либо иными обязательствами не обременено.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Не отчуждать (уступать) Заложное право, не осуществлять последующий залог и не распоряжаться Заложным правом каким-либо иным образом без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.2. В день подписания Договора под контролем и при участии ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ составить Закладную, удостоверяющую права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по [*Кредитному договору/Договору займа*] и по Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Закладной и Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

2.1.3. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Заложного права.

2.1.4. Не совершать действий, влекущих прекращение Заложного права или

уменьшение его стоимости.

- 2.1.5. Принимать меры, необходимые для защиты Заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц.
- 2.1.6. Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в Заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право.

## **2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:**

- 2.2.1. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставления документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного залогом, после его окончательного и надлежащего исполнения и передачи ему закладной.

## **2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:**

- 2.3.1. В случае прекращения Договора в связи с исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченного залогом обязательства в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ, передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного залогом, а также передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ Закладную.
- 2.3.2. В случае передачи прав на Закладную и самой Закладной новому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сообщить об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в течение 10 (десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав на Закладную.

## **2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:**

- 2.4.1. Проверять документально наличие (действительность прав) Заложенного права.
- 2.4.2. Осуществлять права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с действующим законодательством, в том числе предусмотренные Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 2.4.3. Независимо от наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства требовать в суде перевода на себя Заложенного права, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не исполнил обязанности, предусмотренные пп. 2.1.2 – 2.1.6 Договора.
- 2.4.4. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве.
- 2.4.5. В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных п. 2.1.5 Договора, самостоятельно предпринимать меры, необходимые для защиты Заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц.
- 2.4.6. Передать права на Закладную другому лицу путем совершения сделки и совершения на закладной отметки о новом владельце Закладной и передать саму Закладную.
- 2.4.7. Потребовать досрочного исполнения Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) обеспеченного залогом обязательства:
  - а) по основаниям, предусмотренным в [*Кредитном договоре/Договоре займа*];
  - б) по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
  - в) при обнаружении незаявленных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обременений на Заложенное право;

г) в случае утраты, уступки или прекращения Заложенного права.

2.4.8. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

### **3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**

3.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском на Заложенное право по следующим основаниям:

а) при просрочке ежемесячного платежа по исполнению денежного обязательства, предусмотренного [*Кредитным договором/Договором займа*], и (или) уплате начисленных процентов более чем на 45 (сорок пять) календарных дней;

б) при допущении просрочек по внесению ежемесячных платежей по исполнению денежного обязательства, предусмотренного [*Кредитным договором/Договором займа*], и (или) уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) в случае если требование ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о досрочном исполнении обеспеченного залогом денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

3.3. Требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование [*кредитом/займом*], пени, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по Договору и вышеуказанному [*Кредитному договору/Договору займа*], процедурой обращения с иском на Заложенное право и его реализации.

3.4. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, определенных в п. 3.3 Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика), не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.2. Заложенное право считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи о залоге в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает Стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации Договора.



4.3. В соответствии со ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог Заложенного права прекращается одновременно с прекращением Заложенного права в связи с завершением строительства объекта долевого строительства. В отношении НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, право собственности на которое будет принадлежать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по завершении строительства объекта долевого строительства, возникает ипотека в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.4. Замена Заложенного права по Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения к Договору, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

4.5. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога Заложенного права и выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, залога Заложенного права, выдачей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной.

4.7. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по вышеуказанному [*Кредитному договору/Договору займа*].

4.8. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

4.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

*ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ*

*ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(-И)*

Фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_,

выдан

\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Телефоны:

домашний: ( ) \_\_\_\_\_,

служебный: ( ) \_\_\_\_\_,

мобильный: ( ) \_\_\_\_\_,

e-mail:

\_\_\_\_\_.

*(Комментарий: форма изложения данного раздела может изменяться по усмотрению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. В подразделе «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из залогодателей.)*