**ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_ | «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ года. |

по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф. и.о. полностью), \_\_\_\_ года рождения (место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, “\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

, именуемая/ые в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

1.1. В обеспечение исполнения обязательств \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф. и.о. указывается полностью)*(далее по тексту – «ЗАЁМЩИК») по Договору стабилизационного займа №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (далее «Договор займа»), заключенному между по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее по тексту - «ЗАЙМОДАВЕЦ») и гр. \_\_\_\_\_\_, являющихся ЗАЁМЩИКОМ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащее ему право требования, вытекающего из Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее – «Договор долевого участия»), зарегистрированного в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним *(указать полное наименование)* за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 200\_ года, *и Договора уступки прав (цессии) № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее – «Договор уступки прав (цессии)») зарегистрированного в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (указать полное наименование) за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 200\_ года (ПРИМ: при наличии),* а именно: право требования передачи в собственность \_\_-х комнатной квартиры, общей площадью \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, жилой площадью \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., под условным номером \_\_ в соответствии с проектно-сметной документацией в доме, строящемся на строительной площадке по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - «ОБЪЕКТ»), согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Разрешительный документ от Администрации),* Договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г., Договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. Стоимость ОБЪЕКТА по Договору долевого участия №\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 200\_\_ года составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) российских рублей \_\_\_ коп.

1.2.Должником перед ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по Договору долевого участия (и *Договору уступки прав (цессии) ПРИМ: при наличии),* право требования по которому является предметом залога по настоящему Договору, является \_\_\_\_\_\_\_\_(*наименование застройщика)\_*\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование и место нахождения должника согласно Договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года (*основной договор долевого участия*).

1.3.  Существо обеспечиваемого обязательства:

1.3.1. Наименование обязательства: возврат суммы займа и процентов за пользование займом по Договору займа № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.;

1.3.2. Сумма займа – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.;

1.3.3. Срок исполнения обязательства – \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев;

1.3.4. Процентная ставка за пользование займом - \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) % процентов годовых;

1.3.5. Порядок возврата суммы займа и начисленных процентов:

В течение \_\_\_\_ месяцев с даты предоставления первой части займа (далее – Льготный период), платеж состоит только из начисленных процентов за пользование займом. Платеж подлежит уплате ежемесячно, за исключением первого платежа. Первый платеж в Льготный период уплачивается в срок второго платежа.

По окончании Льготного периода платежи по возврату займа и уплате начисленных процентов уплачиваются ежемесячно не позднее последнего числа каждого процентного периода (процентный период - период с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно) в виде единого ежемесячного платежа (кроме последнего платежа), определяемого по формуле:

Ежемесячный платёж = **ООД\*ПС/(1-(1+ПС)-(ПП-1))**,

где:

***ООД***– остаток основного долга (суммы обязательства) на расчетную дату;

***ПС*** – месячная [процентная ставка](https://pandia.ru/text/category/protcentnie_stavki/), равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых);

***ПП*** – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства).

Последний платёж включает в себя платёж по возврату оставшейся суммы займа и платёж по уплате начисленных процентов.

1.3.6. Ответственность:

- ЗАЁМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору займа всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

- При нарушении сроков возврата займа, а также сроков уплаты ежемесячных платежей, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе потребовать, а ЗАЁМЩИК обязан уплатить ЗАЙМОДАВЦУ неустойку в виде пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного ежемесячного платежа по каждому траншу, за каждый календарный день просрочки.

- При нарушении сроков уплаты начисленных по займу процентов ЗАЙМОДАВЕЦ вправе потребовать, а ЗАЁМЩИК обязан уплатить ЗАЙМОДАВЦУ неустойку в виде пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного ежемесячного платежа, за каждый календарный день просрочки.

- При нарушении ЗАЁМЩИКОМ заверений, указанных в Договоре займа, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе требовать, а ЗАЁМЩИК обязуется уплатить ЗАЙМОДАВЦУ неустойку в виде штрафа в размере ставки рефинансирования Центрального Банка действующей на дату подписания Договора займа, от суммы займа за весь фактический период пользования ЗАЕМЩИКОМ заемными средствами.

ЗАЙМОДАВЕЦ вправе потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору займа в следующих случаях:

а)  при просрочке ЗАЁМЩИКОМ уплаты очередного ежемесячного платежа более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

б)  при возникновении просрочек по уплате ежемесячных платежей более трёх раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в)  при нецелевом использовании ЗАЁМЩИКОМ займа;

г)  при неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЁМЩИКОМ любого из обязательств, предусмотренных Договором займа, Договорами страхования, заключение которых предусмотрено Договором займа;

д)  если информация, заявление, гарантия или документы, представленные ЗАЁМЩИКОМ для получения займа, оказались недостоверными, ложными, недействительными или не соответствующими действующему законодательству РФ;

1.3.7.Целевое использование займа - для погашения просроченной задолженности и уплаты ежемесячных платежей (суммы основного долга и процентов) по кредитному договору (договору займа) № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному с ЗАЁМЩИКОМ с целью приобретения квартиры путем заключения Договора участия в долевом строительстве;

1.4.Стоимость заложенного Права оценивается Сторонами в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) российских рублей.

1.5.  Право, являющееся предметом залога по настоящему Договору, не является предметом залога по другим договорам и не обременено никаким другим образом на момент заключения настоящего Договора.

1.6.В течение всего срока действия настоящего договора Право, передаваемое в качестве залога, не может быть использовано ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в качестве предмета залога в его договорах с третьими лицами, передано (уступлено) другим лицам, либо использовано каким-либо иным образом без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

1.7. В случае, если должник ЗАЛОГОДАТЕЛЯ исполнит свое обязательство до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства, все полученное ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ от его должника становится предметом залога с регистрацией ипотеки ОБЪЕКТА в силу закона в порядке, установленном п.2.2.7 настоящего Договора.

**2.  Права и обязанности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

2.1.  ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

2.1.1.  Осуществлять право, которое является предметом залога, в порядке и на условиях, установленных в настоящем Договоре, Договоре № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. (*основной договор долевого участия*) *и Договоре уступки прав (цессии) (ПРИМ: при наличии).*

2.1.2.  При наличии письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить предмет залога другим видом обеспечения исполнения обязательств по Договору займа.

2.1.3.  В любое время до продажи предмета залога прекратить обращение взыскания на него и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

2.2.1. Совершать действия, необходимые для обеспечения действительности заложенного Права, включая государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

2.2.2.  Не совершать действия, влекущие прекращение заложенного Права или уменьшение его стоимости.

2.2.3.  Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного Права, в т. ч., защиты от посягательств и требований третьих лиц.

2.2.4.  Сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших в заложенном Праве, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это Право.

2.2.5.  Не совершать уступки заложенного Права без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.2.6.  Проинформировать своего должника о состоявшемся залоге Права в письменной форме и представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию направленного должнику уведомления.

2.2.7. Залог прав по настоящему Договору прекращается в соответствии с действующем законодательством РФ. При регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ недвижимого имущества в соответствии со ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" возникает ипотека ОБЪЕКТА в силу закона.

2.2.8. При утрате предмета залога заменить утраченный залог залогом иных имущественных правили иного имущества по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

**3.  Права и обязанности ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

3.1.  ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

3.1.1.  Проверять по документам и фактически состояние предмета залога.

3.1.2.  Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения действительности заложенного Права.

3.1.3.  Независимо от наступления срока [погашения займа](https://pandia.ru/text/category/pogashenie_zajma/) по Договору займа требовать перевода на себя заложенного Права, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не исполнит обязанностей, предусмотренных в пунктах 2.2.1 – 2.2.5 настоящего Договора.

3.1.4.  Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном Праве.

3.1.5.  Обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченных залогом обязательств или обязательств по настоящему Договору.

3.1.6.  Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях**:**

а) нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил о замене предмета залога;

б) утраты предмета залога по основаниям, за которые ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не отвечает.

3.1.7. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на предмет залога в случаях:

а) нарушения правил о последующем залоге;

б) невыполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных п.2.2.3 настоящего Договора (по обеспечению сохранности заложенного Права, в т. ч., защите от посягательств и требований третьих лиц), и/или воспрепятствования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в реализации права, предусмотренного п.3.1.1 настоящего Договора;

в) нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил о распоряжении заложенным Правом.

3.1.8. Уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу с последующим уведомлением об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:

3.2.1. В случае обращения взыскания на предмет залога и последующей его реализации, возвратить ЗАЛОГОДАТЕЛЮ из вырученной суммы разницу в случае превышения вырученной суммы над суммой, необходимой для покрытия задолженности по Договору займа, с учетом процентов за пользование займом, уплаты неустоек в случае ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ принятых на себя обязательств, возмещения судебных и иных расходов, связанных с обращением взыскания на предмет залога, а также возмещения расходов по реализации предмета залога.

**4.  Порядок обращения взыскания на предмет залога**

4.1.Обращение взыскания на предмет залога производится в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.  Ответственность Сторон**

5.1.  За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.  Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**6.  Разрешение спора**

6.1.При возникновении спора между Сторонами по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде по месту нахождения ОБЪЕКТА. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по настоящему Договору ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право обратиться с соответствующим иском в суд без проведения переговоров либо осуществления каких-либо предварительных досудебных процедур.

**7.  Дополнительные условия Договора**

7.1.  Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

7.2.  ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

7.3.  Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до прекращения заложенного права в соответствии с законодательством Российской Федерации либо прекращения настоящего Договора по иным основаниям, предусмотренным законом.

7.4.  Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр находятся у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один – у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**