

**Договор залога недвижимости
к договору денежного займа от 28.04.2020 г.**

город Москва

Двадцать восьмое апреля две тысячи двадцатого года

Гражданка РФ _____, пол: женский, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: _____, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) _____, адрес эл. почты: _____, именуемая в дальнейшем «**Займодавец**» и/или «**Залогодержатель**» или «**Сторона-1**», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель _____, пол: женский, гражданка РФ, дата рождения: _____, место рождения: _____, ОГРНИП: _____, ИНН: _____, СНИЛС: _____, зарегистрированная по адресу: _____ (ИП _____), дата регистрации: _____ г., паспорт: _____, выдан _____ --, дата выдачи паспорта _____ года, код подразделения: _____, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) _____, адрес эл. почты: _____ -, именуемая в дальнейшем «**Залогодатель**» или «**Сторона-2**», с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», действуя совместно по доброй воле, а не по принуждению, находясь в здравом уме и твердой памяти, отдавая полный отчет своим действиям, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Залогодержатель принимает, а Залогодатель передает в залог Залогодержателю объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.3. настоящего Договора. Залог обеспечивает возврат займа и иных обязательств по Договору денежного займа от 28.04.2020 года (далее – «**Договор займа**»), а также любой из его частей (п.п. 3.1.1, 3.1.2). Договор займа заключен между индивидуальным предпринимателем _____ (Заемщик/Залогодатель по Договору) и гражданкой РФ _____ (Займодавец по Договору) в городе Москва 28.04.2020 года. Залог действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств перед Займодавцем/Залогодержателем по Договору займа.

1.2. Условиями Договора займа предусмотрены следующие обязательства Заемщика:

1.2.1. сумма займа составляет – **XXX 000 (Прописью) рублей 00 копеек;**

1.2.2. плата за пользование займом составляет **X % (Прописью) в месяц** от суммы невозвращенного займа, а в случае просрочки оплаты Заемщиком предусмотренных графиком платежей любого из платежей, более чем на 30 календарных дней, плата за пользование займом устанавливается в размере **X% (Прописью) в месяц** от суммы невозвращенного займа;

1.2.3. проценты за пользование займом подлежат ежедневному начислению. Уплата процентов осуществляется Заемщиком в срок **до 18-го числа каждого месяца** в соответствии с Графиком платежей;

1.2.4. срок возврата суммы займа установлен **до 28 апреля 2021 года;**

1.2.5. Заём целевой и предоставляется Заемщику для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (для пополнения оборотных средств).

1.3. Залогодатель передает в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество (далее – «**Объект залога**»):

- **квартиру**, общей площадью – 57,8 (Пятьдесят семь целых и восемь десятых) кв.м, расположенную на 3 (Третьем) этаже многоквартирного жилого дома по адресу: _____, **кадастровый номер:** _____.

1.4. По соглашению сторон до заключения настоящего Договора была произведена независимая оценка закладываемого имущества. Стороны оценивают объект залога в **XXX 000 (Прописью) рублей 00 копеек**, что соответствует отчету об оценке, составленного независимым оценщиком – ООО «_____» (выбор оценщика согласован сторонами), согласно Отчету № ОЭ-04/2020-7 от 24.04.2020 г.

2. Справочная информация об Объекте залога

2.1. Объект залога принадлежит Залогодателю на основании Договора дарения на квартиру от _____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 марта 2020 года сделана запись регистрации № _____.

2.2. По адресу закладываемой **КВАРТИРЫ** на момент заключения настоящего Договора на регистрационном учете состоят: _____.

2.3. Залогодатель гарантирует Залогодержателю, что никто из лиц, зарегистрированных в указанной **КВАРТИРЕ**, не лишен дееспособности, под опекой, патронажем или попечительством не состоит.

2.4. Подписывая настоящий Договор, Залогодатель обязуется не регистрировать по месту жительства и/или месту пребывания никаких третьих лиц в закладываемой квартире без письменного нотариально заверенного согласия Займодавца/Залогодержателя до полного исполнения Заемщиком всех обязательств по настоящему Договору и Договору займа.

2.5. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора указанное недвижимое имущество никому не продано, не подарено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передано в бессрочное пользование.

2.6. Залогодатель гарантирует, что сделка по залогу не ущемляет прав никаких третьих лиц, а в случае обращения взыскания на заложенный объект недвижимости, Залогодатель берет на себя ответственность за все последствия, связанные с обращением взыскания, и обязуется освободить Объект залога, в том числе и от любого принадлежащего ему имущества, в течение 5 (Пяти) дней с момента требования Займодавца.

2.7. Залогодатель обязуется, в случае обращения взыскания на заложенное имущество, сняться с регистрационного учета и обеспечить снятие с регистрационного учета по адресу закладываемого имущества всех зарегистрированных третьих лиц в течение **5 (Пяти) дней** с момента требования Займодавца.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Залогодатель обязуется

3.1.1. Совместно с Займодавцем/Залогодержателем совершить все необходимые действия для государственной регистрации залога, в том числе: подготовить и подписать любые документы необходимые для регистрации залога, подать заявления о регистрации залога в регистрирующий орган (лично или через надлежаще уполномоченного представителя).

3.1.2. Залогодатель также обязуется не допускать действий и/или бездействий, направленных на уклонение от регистрации залога или на невозможность государственной регистрации залога. В случае препятствия со стороны Залогодателя в регистрации права залога, на

него возлагается обязанность по уплате отдельных штрафных санкций суммой в размере XXX (Прописью) рублей 00 копеек за каждый день препятствия регистрации залога.

3.1.3. Не сдавать Объект залога в наем, не передавать в безвозмездное пользование или каким-либо иным образом обременять его имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия на то Займодавца/Залогодержателя до полного исполнения обязательств Заемщиком по Договору денежного займа от 28.04.2020 года.

3.1.4. Принимать меры, необходимые для сохранения Объекта залога, включая текущий и капитальный ремонт.

3.1.5. В случае возникновения угрозы утраты или повреждения заложенного Объекта незамедлительно уведомить Займодавца/Залогодержателя.

3.1.6. Своевременно оплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с собственника Объекта залога, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника Объекта залога.

3.1.7. По требованию Залогодержателя, но не чаще одного раза в квартал, предоставлять Займодавцу/Залогодержателю платежные документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг.

3.1.8. Уведомить Залогодержателя (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) о замене документа, удостоверяющего личность Залогодателя, или внесении изменений в документ, удостоверяющий личность, а также об изменении места жительства, состава семьи, фамилии, а также о других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору и Договору займа - в десятидневный срок, считая от даты такого изменения.

3.1.9. 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 в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении ошибок записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя других гражданских дел (в т.ч. о банкротстве физического лица), способных повлиять на исполнение обязательств по Договору, а также о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством.

3.2. Залогодатель имеет право

3.2.1. Владеть и пользоваться Объектом залога в соответствии с его назначением, Сдавать объект залога в аренду при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, существенного повреждения или уменьшения стоимости. Стороны договорились существенным повреждением или уменьшением стоимости заложенного имущества считать сумму равную или превышающую 25% от стоимости объекта залога, определённую п. 1.4. настоящего Договора. Оценка ущерба определяется на основании заключения независимой экспертной организации.

3.2.2. Требовать от Займодавца/Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства после окончательного и надлежащего исполнения Заемщиком условий Договора денежного займа от 28.04.2020 года.

3.2.3. Не страховать предмет залога.

3.3. Займодавец/Залогодержатель обязуется

3.3.1. В случае прекращения настоящего Договора в связи с полным исполнением Заемщиком условий Договора займа, в тридцатидневный срок предоставить Залогодателю документ, подтверждающий исполнение Договора займа, и предпринять все необходимые меры

для снятия залога.

3.4. Займодавец/Залогодержатель имеет право

3.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Объекта залога.

3.4.2. Требовать от Залогодателя надлежащего использования заложенного Объекта и принятия мер, необходимых для его сохранности.

3.4.3. Требовать от Залогодателя предоставления документов, подтверждающих полную своевременную оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника Объекта залога, но не чаще одного раза в квартал.

3.4.4. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

3.4.5. Требовать от Залогодателя надлежащего исполнения настоящего Договора.

4. Обращение взыскания на заложенное имущество

4.1. Займодавец/Залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенный объект недвижимости в следующих случаях:

4.1.1. в случае возникновения у Заемщика просроченной задолженности по оплате любых причитающихся Займодавцу на основании Договора денежных сумм более чем на 30 (Тридцать) дней;

4.1.2. в случае неисполнения требований настоящего Договора;

4.1.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2. Обращение взыскания на Объект залога и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Обращение взыскания на заложенный по настоящему Договору объект возможно только в судебном порядке.

4.4. Залог является неделимым, взыскание может быть обращено на весь предмет залога путем продажи с публичных торгов одним лотом за общую продажную цену, установленную на основании отчета об оценке № XXX от 24.04.2020 г., составленного независимым оценщиком – ООО «_____», а именно **XXX 000 (Прописью) рублей 00 копеек.**

4.5. Требования Займодавца/Залогодержателя из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, штрафные санкции, начисленные за просрочку исполнения обязательств, проценты за пользование займом, расходы по взысканию и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком по настоящему Договору и/или по Договору денежного займа от 28.04.2020 года, процедурой обращения взыскания на закладываемый Объект и его реализации.

5. Иные условия

5.1. Признание недействительным какого-либо положения настоящего Договора не влечет за собой недействительность любого другого положения и настоящего договора в целом.

5.2. Все предварительные соглашения, согласования или заявления, как письменные, так и устные, относительно положений настоящего Договора после заключения настоящего Договора прекращают действие и не имеют силы.

5.3. Лица, подписавшие настоящий Договор, подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для сторон условиях. Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для сторон обстоятельств и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

5.4. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего года, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

5.5. Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации стороны, пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения до полного исполнения обязательств перед Залогодержателем несет Залогодатель.

5.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, залог как обременение возникает с момента государственной регистрации обременения (залога) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога.

5.7. Залог на основании настоящего Договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.8. Залогодатель при подписании настоящего договора гарантирует, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запись о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права на закладываемый объект недвижимости без его личного участия, а при наличии указанной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, действия Залогодателя будут расцениваться как хищение денежных средств, путем предоставления Займодавцу/Залогодержателю заведомо ложных и (или) недостоверных сведений.

5.9. Объект залога считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о залоге. Указанное обстоятельство не освобождает стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога на основании настоящего Договора.

5.10. Замена предмета залога по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Займодавца/Залогодержателя путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.11. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога вышеуказанной квартиры производится под контролем Займодавца/Залогодержателя.

5.12. Стороны договорились об электронной подаче Договора залога на государственную регистрацию.

5.13. Залогодатель оплачивает все расходы, связанные с заключением настоящего Договора и государственной регистрацией залога недвижимого имущества.

5.14. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору займа.

5.15. Последующий залог без согласия Залогодержателя не допускается.

5.16. Залогодатель предупрежден об уголовной ответственности за предоставление заведомо ложных и (или) недостоверных сведений Займодавцу/Залогодержателю, что является мошенничеством в сфере кредитования, то есть хищением денежных средств.

5.17. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров, Стороны договорились о передаче всех споров на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы (выбрана договорная подсудность в порядке ст. 32 ГПК РФ).

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

5.19. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Подписи Сторон

Займодавец/Залогодержатель:

_____ / _____ /

Залогодатель:

_____ / _____ /