

## ДОГОВОР ИПОТЕКИ № \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

КРЕДИТНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "СОЦЗАЙМ", включенный в государственный реестр кредитных потребительских кооперативов, рег. № 1213, являющийся членом Ассоциации "Саморегулируемая организация кредитных потребительских кооперативов "Кооперативные Финансы" с 25.10.2019, рег. № 619, именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_, и член (пайщик) номер членской книжки \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу \_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор ипотеки (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности имущества, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора (Далее по тексту - Предмет залога).

1.2. Предметом залога является:

- \_\_\_\_\_

1.3. Стороны оценивают Предмет залога, указанный в п.1.2. настоящего Договора в сумме \_\_\_\_\_.

1.4. Залог (ипотека) распространяется на неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести Залогодатель в течение срока действия настоящего Договора.

### 2. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств гражданина РФ \_\_\_\_\_ (Далее по тексту - Заемщик), возникших на основании Договора Займа № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. года, заключенного в г. \_\_\_\_\_ между Залогодержателем и Залогодателем (Далее по тексту - Договор Займа).

2.2. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора Займа и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Договору Займа Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

- Залогодержатель предоставляет в собственность Заемщику деньги в сумме \_\_\_\_\_ сроком на \_\_\_\_\_ мес., считая с даты предоставления займа, на условиях, установленных Договором Займа, а Заемщик обязуется возвратить в обусловленный срок Залогодержателю сумму займа и уплатить проценты за пользование суммой займа.
- Проценты за пользование займом устанавливаются в размере \_\_\_\_\_ % годовых и начисляются на сумму Займа с даты, следующей за датой подписания Договора Займа и по день возврата суммы займа включительно.
- Предоставление суммы займа производится перечислением на расчетный счет Заемщика, указанный в договоре займа, либо из кассы Залогодержателя в соответствии с п.17 договора займа.  
Реквизиты для перечисления: \_\_\_\_\_
- Срок возврата займа: \_\_\_\_\_
- Порядок погашения займа устанавливается согласно Графику погашения займа и уплаты процентов (далее - График), являющегося неотъемлемой частью Договора Займа, оформленного в виде Приложения № 1 к Договору Займа.

• Информация о полной стоимости займа:

Сумма займа, руб.	_____
Ставка, % годовых	_____
Срок займа, месяцы	_____
Дата выдачи займа	_____

- Ипотека обеспечивает денежные обязательства Залогодателя перед Залогодержателем из Договора Займа по погашению суммы займа, уплаты процентов за пользование суммой займа, неустойки, возмещению издержек по взысканию долга и других расходов в полном размере на день расчетов
- В случае нарушения срока оплаты суммы, установленной Графиком, Займодавец вправе требовать неустойку в размере ключевой ставки Центрального Банка РФ, действующей на день заключения договора.
- Иные обязательства Заемщика (Залогодателя), обеспечиваемые Договором, установлены в Договоре Займа, а также дополнительных соглашениях к нему, заключенных сторонами во изменение или дополнение условий Договора Займа, являющихся неотъемлемыми частями Договора Займа.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует что:

3.1.1. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет залога.

3.1.2. До момента заключения Договора Предмет Залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, право собственности Залогодателя никем не оспаривалось, Предмет Залога не обременен правами третьих лиц.

3.1.3 Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет Залога соответствует данным, указанным в предоставленных правоустанавливающих и технических документах на объект недвижимости.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Обязанности Залогодателя:

4.1.1. Не распоряжаться Предметом залога (в том числе осуществлять его продажу, мену, дарение, сдачу в аренду, передачу в качестве вклада (доли) в имущество юридического лица, включая передачу прав, связанных с пользованием и распоряжением заложенным имуществом) без предварительного согласия Залогодержателя, данного в письменной форме.

4.1.2. Принимать все необходимые меры для сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц до момента полного исполнения обеспечиваемых обязательств.

4.1.3. Своевременно оплачивать налоговые, коммунальные и иные платежи, связанные с закладываемым недвижимым имуществом. Предоставлять один раз в год (с даты заключения настоящего Договора) документы, подтверждающие своевременную уплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с Залогодателя как с собственника Предмета залога в соответствии с действующим законодательством РФ, а также информацию и документы, подтверждающие надлежащее выполнение иных обязательств собственника Предмета залога.

4.1.4. Не предоставлять Предмет залога в пользование третьим лицам, не регистрировать в нем третьих лиц (не давать согласие на регистрацию третьих лиц) без письменного уведомления Залогодержателя.

4.1.5. Сохранять конфиденциальность текста настоящего Договора и иных документов и информации, полученных Залогодателем в связи с заключением настоящего Договора.

4.1.6. В случае возникновения у Залогодержателя оснований для обращения взыскания на Предмет залога предпринять все меры и осуществить все действия, необходимые для удовлетворения денежных требований из стоимости Предмета залога.

4.1.7. В случае обращения взыскания Залогодержателем на Предмет залога освободить предмет ипотеки от проживания, сняться с регистрационного учета, а в случае проживания в Предмете залога третьих лиц, также обеспечить освобождение Предмета залога третьими лицами и снятие их с регистрационного учета в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования. За невыполнение данного требования Залогодатель уплачивает Залогодержателю пени (неустойку) в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы займа по Договору Займа за каждый день просрочки.

4.1.8. Залогодатель подтверждает, что заключение договора ипотеки недвижимого имущества, указанного в п.1.2. настоящего Договора, не требует согласия каких-либо государственных или муниципальных органов, передача имущества в ипотеку по настоящему Договору не противоречит закону, иным правовым и судебным актам, не нарушает прав и интересов третьих лиц.

4.1.9. В случае реальной угрозы утраты/гибели или повреждения Предмета залога, появления обременений и/или ограничений в отношении Предмета залога, уведомить об этом Залогодержателя не позднее следующего рабочего дня после того, как Залогодателю стало известно о возникновении такой угрозы/обременения и/или ограничения;

4.1.9.1. Под «реальной угрозой утраты/гибели или повреждения» Предмета залога Стороны понимают:

- появление трещин или иных повреждений в стенах, крыше, фундаменте, перекрытиях;
- вынесение органами пожарного надзора, санэпиднадзора, архнадзора и/или иными государственными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, строительных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, и иных правил содержания Предмета залога;
- признание Предмета залога аварийным;
- вынесение государственными органами и/или органами местного самоуправления решений о сносе или реконструкции Предмета залога;
- предъявление любыми лицами Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на заложенный Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или обременении Предмета залога и любых иных требований;
- предъявление любыми лицами в суд, арбитражный суд или третейский суд исков о признании права собственности на Предмет залога третьих лиц, о признании Предмета залога самовольной постройкой, об изъятии (истребовании) или об обременении Предмета залога, о признании сделки, на основании которой

у Залогодателя возникло право собственности на Предмет залога недействительной или незаключённой, о признании ненормативных правовых актов государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, на основании которых у Залогодателя возникло право собственности на Предмет залога недействительными, а также любых иных исков, удовлетворение которых может привести к утрате Залогодателем права собственности на Предмет залога;

- выбытие Предмета залога из владения Залогодателя;

4.1.10. Привлечь Залогодержателя к участию в деле при предъявлении к Залогодателю соответствующих исков в суде, арбитражном суде или третейском суде, в том числе в случае принятия судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом);

4.1.11. Уведомить Залогодержателя об изменении адреса для корреспонденции в течение 5 дней с момента наступления указанных обстоятельств. Уведомление об изменении адреса должно быть заверено нотариусом.

4.1.12. В случае, когда после заключения настоящего Договора Залогодержатель дал согласие на передачу Предмета залога в наем, до заключения договора найма предоставить Залогодержателю проект договора найма на согласование, после чего в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания договора найма предоставить надлежаще удостоверенную копию заключенного договора найма; 4.2. Права Залогодателя:

4.2.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его прямым назначением. При пользовании Предметом залога Залогодатель не должен допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости.

4.2.2. Осуществлять перепланировку Предмета залога при условии согласования перепланировки в органах государственной власти либо органах местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.3. Только при наличии предварительного письменного согласия Залогодержателя и на условиях, указанных Залогодержателем в таком согласии:

4.2.3.1. передавать Предмет залога внаём/в аренду, в безвозмездное пользование, предоставлять третьим лицам право ограниченного пользования Предметом залога, продавать, дарить, обменивать, вносить его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом распоряжаться Предметом залога.

4.2.3.2. осуществлять преобразование Предмета залога (межевание, перепланировку, переустройство, реконструкцию, разделение, объединение и т.д.). В случае всякого преобразования Предмета залога ипотека сохраняется и распространяется на преобразованный (вновь образованные) объект(-ы) недвижимости.

4.3. Обязанности Залогодержателя:

4.3.1. Уведомить Залогодателя об изменении адреса для корреспонденции в течение 10 дней с момента наступления указанных обстоятельств.

4.4. Права Залогодержателя:

4.4.1. Проверять по документам и фактически состояние и условия содержания Предмета залога.

4.4.2. Обратиться взыскание на Предмет залога в случае просрочки оплаты или неполной оплаты очередного ежемесячного платежа согласно Графику, или просрочки оплаты или неполной оплаты неустойки более чем на 45 календарных дней. Реализация Предмета залога, на которое обращено взыскание, производится в соответствии с ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Если сумма, вырученная при реализации Предмета залога, превышает размер обеспеченного ипотекой требования Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю за вычетом неустойки согласно п.2.2. Договора Залога.

4.4.3. Не требовать уплаты неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

4.4.4. Требовать от любого лица прекращения посягательства на Предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением.

4.4.5. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения.

4.4.6. Требовать от Залогодателя предоставления технического заключения независимой организации о техническом состоянии Предмета залога, в том числе (но не исключительно): при разработке проекта реконструкции, после реконструкции/перепланировки/переустройства, перед капитальным ремонтом Предмета залога, в случае повреждения Предмета залога в результате воздействия внешних факторов (пожар, наводнение, ДТП, падение воздушного судна и др.); при появлении неравномерной осадки, изломов и трещин в фундаменте и стенах, деформаций, других видимых дефектов (для подтверждения возможности последующего использования Предмета залога по назначению).

4.4.7. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случаях, предусмотренных законодательством и/или Договором Займа, в том числе (но не исключительно) при однократном неисполнении Залогодателем своих обязанностей, а именно:

- при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом залога;
- при нарушении Залогодателем правил содержания или охраны Предмета залога;

- при нарушении обязанности принимать меры по сохранению Предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты/гибели или повреждения Предмета залога;
- при отказе Залогодержателю в проверке Предмета залога;
- в случае распоряжения Предметом залога без согласия Залогодержателя;
- если при заключении настоящего Договора Залогодатель в письменной форме не предупредил Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотеки правах третьих лиц на Предмет залога (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах);
- если по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, Предмет залога утрачен или поврежден настолько, что вследствие этого обеспечение по Договору Займа существенно ухудшилось, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по Договору Займа.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем любого из обязательств по настоящему Договору, изложенных в п.п.3.1.3, 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4 настоящего Договора Залогодатель по требованию Залогодержателя обязан уплатить неустойку в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- 5.3. Уплата неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по настоящему Договору.

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

- 6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, который является обеспечением по Договору Займа, осуществляется, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на погашение задолженности в следующей последовательности независимо от указанного назначения платежа:
- 6.2.1. на погашение судебных и иных расходов, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств;
  - 6.2.2. на погашение просроченных процентов;
  - 6.2.3 на погашение части займа, не погашенного в срок;
  - 6.2.4. на погашение не погашенной части займа;
  - 6.2.5. на погашение начисленных неустоек или иных штрафных санкций;
  - 6.2.6. на погашение всех оставшихся задолженностей.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 7.1. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Залогодателем обеспеченного залогом обязательства.
- 7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с условиями Договора Займа происходит уступка Залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:
- 7.2.1. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему Договору.
  - 7.2.2. Залогодатель не имеет права переуступить или передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодержателя.
- 7.3. Последующая ипотека Предмета залога допускается с письменного согласия Залогодержателя.
- 7.4. В случае передачи Предмета залога в последующую ипотеку изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, влекущие обеспечение новых требований залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных настоящим Договором, не требуют согласия залогодержателя по последующему договору ипотеки.
- 7.5. Стороны обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, и любую иную информацию, которой Стороны обмениваются в связи с подготовкой и исполнением настоящего Договора (далее – «Конфиденциальная информация») (соблюдать конфиденциальность), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, в том числе, когда Конфиденциальная информация раскрывается:
- 7.5.1. в соответствии с законодательством Российской Федерации;
  - 7.5.2. Залогодержателем и Залогодателем с письменного согласия Залогодателя и Залогодержателя соответственно;
  - 7.5.3. родственникам и работодателям Залогодателя, организациям в целях досудебного возврата долга Заемщика в случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по Договору Займа, а также лицам, в процессе осуществления и защиты Залогодержателем своих прав, обязанностей и законных интересов, когда

предоставление персональных данных происходит в соответствии со сложившимся обычаем делового оборота (указанные лица должны быть обязаны Залогодержателем соблюдать условие конфиденциальности);

7.6. Настоящим Залогодатель дает согласие на обработку Залогодержателем персональных данных Залогодателя. Такое согласие действует до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору Займа, а также в течение следующих 10 (Десяти) лет. В случае отзыва названного согласия Залогодатель уполномочивает Залогодержателя продолжать осуществлять обработку персональных данных Залогодателя, на которое было дано согласие, до полного исполнения всех обязательств Заемщика по Договору Займа, после чего уполномочивает прекратить и уничтожить персональные данные Залогодателя в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты полного исполнения Заемщиком указанных обязательств, за исключением персональных данных, дальнейшая обработка которых является обязанностью Залогодержателя, установленной законодательством Российской Федерации.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, число и место рождения, адрес, семейное, социальное имущественное положение, образование, профессия, доходы, номер документа, удостоверяющего личность, дата, орган его выдавший и любая иная информация, доступная либо известная в конкретный момент времени Залогодержателю (далее – «Персональные данные»). Настоящим Залогодатель дает Залогодержателю свое согласие на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы или желаемы для целей исполнения настоящего Договора и Договора Займа и погашению задолженности по Договору Займа, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с ними. Обработка Персональных данных будет осуществляться Залогодержателем с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

7.7. Залогодатель гарантирует, что информация и документы, предоставленные Залогодателем Залогодержателю в связи с заключением настоящего Договора, а также которые будут предоставлены Залогодателем Залогодержателю в процессе исполнения настоящего Договора, получены Залогодателем на законных основаниях и для их предоставления Залогодержателю Залогодателем получены все предусмотренные применимым законодательством согласия и разрешения третьих лиц.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения обязательств, взятых Залогодателем по Договору Займа.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. При возникновении споров Стороны будут стремиться разрешить их путем переговоров.

9.2. Если споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, не удалось разрешить в досудебном порядке, то они подлежат разрешению в Кировский районный суд г. Перми.

## **10. ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ ПРЕТЕНЗИЙ, ТРЕБОВАНИЙ, УВЕДОМЛЕНИЙ**

10.1. В случае направления Стороне претензии, требования или уведомления (далее - претензии) лично или через курьера, два экземпляра претензии передаются другой Стороне на подпись, один экземпляр возвращается с указанием даты подписания, подписи с расшифровкой.

10.2. В случае направления претензии через АО "Почта России" претензия должна быть отправлена заказным письмом с уведомлением о вручении. Претензия считается полученной Стороной, если была отправлена адресату по адресу, указанному в настоящем Договоре или уведомлении одной из Сторон об изменении адреса для корреспонденции, вне зависимости от того, кем фактически получена, если уведомление о вручении вернулось с отметкой о вручении, а также при отказе от получения.

10.3. В случае отсутствия Стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, Сторона считается уведомленной, а юридические последствия уведомления наступившими.

10.4. Моментом получения претензии считается дата на уведомлении о вручении, либо дата зафиксированного АО "Почта России" отказа от получения претензии Стороной, либо зафиксированная АО "Почта России" дата невручения претензии в связи с отсутствием Стороны по указанному адресу.

10.5. В случае направления претензии по электронной почте она должна быть отправлена от и по адресам электронной почты указанным в п.12 настоящего Договора в реквизитах Сторон. Требования к электронному сообщению должны быть соблюдены в соответствии с п.10.6. настоящего Договора. Датой получения претензии считается дата отправки электронного сообщения.

10.6. Факсимильные и переданные по электронной почте в виде электронного изображения копии Договора и приложений к нему, претензий, требований, уведомлений имеют юридическую силу оригинала до получения подлинников этих документов. Документы должны содержать подписи сторон и находиться в формате PDF или JPG (JPEG) при разрешении документа не менее 150 DPI. Стороны устанавливают, что все документы, полученные посредством электронной связи, а также документы, подписанные электронной подписью или иным аналогом собственноручной подписи, допускаются в качестве письменных доказательств в судебных спорах между Сторонами и приравниваются к оригиналам документов, а также приравниваются к подлинным документам. Указанные документы будут иметь силу письменных доказательств в соответствии АПК и ГПК РФ.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписываемыми обеими Сторонами. Внесение в текст настоящего Договора дописок, допечаток не имеет юридической силы.

11.2. Стороны подтверждают, что они заключают настоящий Договор по своей воле и в своем интересе, свободны в установлении и определении любых не противоречащих законодательству условий Договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права и обязанности, и не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами) препятствующими осознанию сути подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях, сделка не является для них кабальной, что они не лишены дееспособности полностью или частично и не находятся под опекой или попечительством.

11.3. Стороны подтверждают, что все пункты настоящего Договора им понятны, разъяснены и согласованы.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодержателя и Залогодателя, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:**

КПК "СОЦЗАЙМ"

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

М.П.