

ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

на квартиру в строящемся доме

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Залогодержатель**», с одной стороны, и гр.
_____, паспорт: серия _____, №
_____, выданный _____, проживающий по адресу:
_____, именуемый в дальнейшем
«**Залогодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили
настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор является неотъемлемой частью кредитного договора № _____ от
« ____ » _____ 2020 года, по которому Залогодержатель предоставил Залогодателю
кредит в сумме _____ рублей сроком погашения до « ____ » _____ 2020 года.

1.2. Залогодатель под обеспечение обязательства по указанному в п.1.1 кредитному договору
передает Залогодержателю в залог принадлежащее ему право собственности на квартиру в
строящемся доме в соответствии с п.п.1.3-1.5 данного договора.

1.3. Должником по отношению к Залогодателю является
_____, которая по договору № _____ от
« ____ » _____ 2020 года обязуется передать залогодателю в счет долевого участия в
строительстве жилого дома в соответствии с п.5 ст.5 Закона «Об инвестиционной
деятельности» и ст.24 Жилищного кодекса РФ в собственность квартиру, находящуюся по
адресу: _____ общей площадью _____ кв.
метров, состоящую из _____ комнат _____ кв. метров жилой площади.

1.4. Залогодатель приобрел право собственности на указанную квартиру посредством
регистрации договора от « ____ » _____ 2020 года № _____ в
_____.

1.5. Право собственности на указанную квартиру подтверждается Свидетельством о
собственности на жилище № _____ от « ____ » _____ 2020г., удостоверено
_____ нотариальной конторой « ____ » _____ 2020 года по
реестру № _____.

1.6. Балансовая стоимость квартир по состоянию на « ____ » _____ 2020 года
составляет _____ рублей.

1.7. По соглашению сторон право собственности на указанную квартиру оценено _____ рублей.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Залогодатель обязан:

2.1. Совершать действия, необходимые для обеспечения действительности заложенного права.

2.2. Не совершать уступки заложенного права.

2.3. Не совершать действий, влекущих прекращение заложенного права или уменьшение его стоимости.

2.4. Принимать меры, необходимые для защиты заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц.

2.5. Своевременно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, происшедших в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами и о их притязаниях на это право.

2.6. В соответствии с требованиями ст.55 Закона «О залоге» письменно уведомить _____ до исполнения Залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, исполнит свое обязательство.

2.7. Представить залог на регистрацию в территориальный орган Бюро технической инвентаризации (БТИ).

2.8. В месячный срок после возникновения залога внести в Книгу записи залогов запись о залоге права собственности.

2.9. Залогодатель обязан:

2.10. Требовать от Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих полное (частичное) исполнение обязательств по кредитному договору.

2.11. В любое время до момента реализации заложенного права прекратить обращение взыскания на него посредством исполнения обязательства по кредитному договору.

2.12. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1 договора.

2.13. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

2.14. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Отдела нежилых помещений и Межведомственной комиссии райсовета.

2.15. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, а также капитальный ремонт этих помещений, связанный с деятельностью Арендатора.

2.16. Необходимый ремонт помещения, установленный при заключении договора, Арендатор производит в объеме и сроки согласно прилагаемой описи «___» _____ 2020г.

2.17. Письменно сообщить Отделу нежилых помещений и Арендодателю не позднее, чем за две недели о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия

договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормативного износа.

2.18. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в поднаем без письменного разрешения Арендодателя.

2.19. В случае оставления Арендатором помещения до истечения срока договора он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им лежащего на его обязанности капитального ремонта помещений.

2.20. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделимые без вреда от конструкций помещений.

3. ПЛАТЕЖИ

3.1. За указанное в п.1 договора помещение Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату по установленным ставкам или по соглашению сторон. При подписании договора перечисляются _____ рублей, а в дальнейшем по _____ рублей за каждый квартал вперед с оплатой 1-го числа первого месяца каждого квартала.

3.2. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы, центральное отопление и оказываемые ему коммунальные услуги по расшифрованному расчету, согласованному Арендодателем и Арендатором и прилагаемому к договору. Указанный расчет является неотъемлемой частью договора. Оплата эксплуатационных расходов и центрального отопления производится Арендатором вперед ежемесячно 1-го числа каждого месяца в твердых (1/12 часть годовой суммы) по платежному поручению. Коммунальные услуги оплачиваются Арендатором в десятидневный срок за прошедший месяц в твердой сумме по платежному поручению. Окончательный расчет по всем платежам производится сторонами по истечении года, на основании данных о фактических расходах Арендодателя. Разница по перерасчету доплачивается Арендатором или удерживается им при очередном взносе платежа.

3.3. При неуплате Арендатором в сроки арендной платы, платежей в покрытие эксплуатационных расходов, за центральное отопление и коммунальные услуги Арендодатель вправе выставить на инкассо счет – требование со ссылкой на номер и дату договора или взыскать с Арендатора задолженность в бесспорном порядке путем предъявления исполнительной надписи нотариальной конторы.

4. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невзноса Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере _____% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере _____% суммы годовой арендной платы.

4.3. Уплата санкций, установленных настоящим договором или взыскание с Арендатора задолженности в бесспорном порядке производится путем совершения исполнительной надписи нотариальной конторы.

5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению:

- при использовании строения или помещения (в целом или части его) не в соответствии с договором аренды;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;
- если Арендатор не внес арендную плату в течение трех месяцев;
- если Арендатор не производит капитального ремонта в тех случаях, когда по Закону или договору капитальный ремонт лежит на обязанности Арендатора;
- в случае государственной или общественной необходимости в арендуемом помещении (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды).

5.2. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

- если Арендодатель не производит лежащего на его обязанности капитального ремонта помещения;
- если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для пользования.

6. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по договору аренды обязательства, по окончании действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Залогодатель

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель _____

Залогодатель _____