**ДОГОВОР ЗАЛОГА № Б/Н**

**к договору Займа № Б/Н от «\_\_\_» августа 2024 г.**

**Приморский край пгт. Лучегорск «\_\_\_» августа 2024 г.**

Мы, **Рассказов Александр Игоревич**, 11.05.1985 г. рождения, паспорт: 08 04 № 468851, выдан УВД Индустриального района г. Хабаровска 03.06.2005 года, код подразделения: 270-003, зарегистрирован по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Автобусная, д.4, кв.31, телефон: +7-914-155-02-00, именуемый в дальнейшем «Займодавец» и/или «Залогодержатель», с одной стороны, и

**Куваев Александр Андреевич**, 10.07.1995 г. рождения, паспорт: 05 17 №457453 выдан ТП ФМС России по Приморскому краю в Пожарском Муниципальном районе 31.03.2017 года, код подразделения: 250-043, зарегистрирован по адресу: Приморский край, пгт. Лучегорск, мкр 1-й, д.11, кв.84, **именуемый в дальнейшем «Заемщик» и/или «Залогодатель»**, с другой стороны, **заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Залогодатель передает в залог Залогодержателю в обеспечение исполнения обязательств по договору займа № Б/Н от «\_\_\_» августа 2024 г., заключенного между «Займодавцем», «Заемщиком» и Куваевой Анастасией Константиновной (далее – «Созаемщик»), следующее имущество, находящееся в собственности Залогодателя (далее - Предмет залога):

- квартиру, назначение: жилое, площадь: 41.2 кв.м, этаж 1, адрес: Приморский край, пгт. Лучегорск, мкр 1-й, д.11, кв.84, кадастровый номер 25:15:080101:1212.

Право собственности залогодателя Куваева Александра Андреевича зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 25:15:080101:1212-25/063/2023-3 от 18.09.2023 года; документы-основания: Договор купли-продажи от 18.09.2023 года.

1.2. Указанным залогом гарантируется и обеспечивается исполнение обязательств Заемщика/Созаемщика по Договору займа, а именно: Займодавец передал Заемщику/Созаемщику в собственность денежные средства в размере **450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей**, а Заемщик/Созаемщик обязуются возвратить Займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) с начисленными процентами за фактическое время пользования в срок: **до 05.08.2029 года.** Срок возврата займа может быть изменен по письменному соглашению сторон. По соглашению сторон Заемщик/Созаемщик за пользование денежными средствами обязуется выплачивать Займодавцу проценты по ставке **5 % в месяц от суммы займа, что составляет 22 500 (двадцать две тысячи пятьсот) рублей.** Оплата производится до **5-го** числа каждого месяца. Ежемесячные платежи осуществляются в безналичной форме на счет, указанный Займодавцем. По соглашению сторон заем предоставляется в целях, связанных с предпринимательской деятельностью. Денежные средства будут переданы Заемщику/Созаемщику после государственной регистрации залога (ипотеки), возникающей на основании договора залога недвижимости. Стороны пришли к соглашению, что в случае просрочки Заемщиком/Созаемщиком исполнения денежных обязательств по оплате ежемесячных платежей и возврату основной суммы займа Заемщик/Созаемщик уплачивает Займодавцу пеню в размере **2 % процента** в день от суммы займа за каждый день просрочки, начиная с 1 (первого) дня просрочки платежа

1.3. Пролонгация договора (увеличение срока займа) возможна при согласовании сторон и при соблюдении условий данного договора.

1.4. На момент заключения настоящего Договора оценка Предмета залога устанавливается по соглашению Сторон и составляет: 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей, из них стоимость индивидуального жилого дома составляет 800 000 (восемьсот тысяч) рублей, а стоимость земельного участка составляет 600 000 (шестьсот тысяч) рублей.

1.5. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Предмет залога не имеет каких-либо обременений, в том числе: не заложен, не находится под арестом, не передан в доверительное управление, аренду, безвозмездное пользование, не заключен предварительный договор купли-продажи предмета залога, предмет залога не продан, не подарен и не участвует (прямо или косвенно) в каких бы то ни было обязательствах Залогодателя перед третьими лицами, не приобретён полностью или частично за счёт денежных средств материнского капитала. Несоответствие настоящей гарантии действительному положению вещей, влечет возможность наступления для Залогодателя ответственности, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации, в том числе по ст. 159 УК РФ.

1.6. Стороны при заключении настоящего договора залога договорились, что в случае, если сумма долговых обязательств по договору займа, указанному в п. 1.1. настоящего договора, превысит стоимость заложенного имущества, согласно пункта 1.4. настоящего договора залога, то предмет залога, указанный в пункте 1.1. настоящего договора залога переходит в собственность залогодержателю.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

2.1. Залогодатель обязан:

2.1.1. В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Договора, передать Залогодержателю все документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

2.1.2. Нести все расходы по сбору необходимых документов согласно п. 2.1.1. Договора и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.1.3. Нести все расходы по эксплуатации Предмета залога, его техническому обслуживанию и содержанию в надлежащих условиях.

2.1.4. Незамедлительно предъявлять Залогодержателю Предмет залога по месту его фактического нахождения в целях осуществления контроля, а также представлять в распоряжение Залогодержателя по его требованию дополнительные документы и информацию относительно Предмета залога в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения запроса, отправленного посредством факсимильной связи, телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении либо врученного нарочно.

2.1.5. Предупредить Залогодержателя о возможных рисках, падающих на Предмет залога (в том числе вытекающих из деятельности Залогодателя и других событиях, влияющих на состояние Предмета залога).

2.1.6. В случае повреждения/гибели Предмета залога (или его части) восстановить его либо заменить залогом другого имущества, равного по стоимости.

2.1.7. Нести все риски по данному Договору, связанные с сохранностью и целостностью Предмета залога.

2.1.8. В случае если Залогодатель не исполняет условия договора займа, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и настоящего договора залога в части ежемесячных платежей и на момент предъявления залогодержателем требования или искового заявления о возврате суммы займа, сумма подлежащая уплате с учетом процентов и пени будет равна либо превышать стоимость заложенного имущества, указанное заложенное имущество переходит в собственность Залогодержателя по решению суда, без принудительного исполнения через Федеральную службу судебных приставов РФ.

2.1.9. Залогодатель (заемщик) обязуется в случае возникновения судебных разбирательств по ненадлежащему (не должному) исполнению своих обязанностей по Договору займа, указанному в п. 1.1. настоящего договора, и настоящему Договору залога, не оспаривать в суде стоимость заложенного имущества, которая была установлена в пункте 1.4. настоящего Договора залога.

2.1.10. В случае непринятия Залогодателем мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения заложенного имущества, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства от Заемщика. Залогодержатель также вправе требовать досрочного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, а также обращения взыскания на заложенное имуществом в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.2. Залогодатель имеет право:

2.2.1. Владеть, пользоваться Предметом залога. Предмет залога находится во владении и пользовании Залогодателя.

2.2.2. С письменного согласия Залогодержателя изменить состав Предмета залога по настоящему Договору при условии, что его общая стоимость не становится меньше указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

2.3. Залогодатель не вправе осуществлять последующий залог Предмета залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

2.4. Залогодатель не вправе отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг или иным образом распоряжаться Предметом залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя. Без письменного согласия Залогодержателя Залогодатель не вправе вселять, предоставлять право пользования и проживания, осуществлять регистрацию по месту жительства граждан в жилом помещении, передаваемом в залог по настоящему договору.

2.5. Залогодатель не вправе изменять технические и любые иные свойства Предмета залога, в том числе производить его реконструкцию, изменять адрес и осуществлять иные действия, которые могут повлечь изменение характеристик объекта, зарегистрированных в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним без предварительного письменного согласия Залогодержателя. Нарушение данной обязанности будет являться основанием для реализации Залогодержателем своего права на требование досрочного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

3.1. Залогодержатель обязан:

3.1.1. Освободить от залога Предмет залога в срок не более 5 рабочих дней с момента исполнения Заемщиком в полном объеме обеспеченных залогом обязательств по Договору займа.

3.2. Залогодержатель вправе:

3.2.1. В любое время по своему усмотрению осуществлять проверки Предмета залога и требовать от Залогодателя в этих целях необходимые документы.

3.2.2. Потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором займа.

3.2.3. Обратить взыскание на Предмет залога, если на момент наступления срока исполнения обязательств, обеспеченного залогом, они не будут исполнены.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, передать свои права по договору залога, а также по обеспеченному договором залога (а также договора займа к данному договору) обязательству третьим лицам, при этом уведомить залогодателя.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За ненадлежащее исполнение или неисполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае если Залогодатель не исполняет условия договора займа, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и настоящего договора залога в части ежемесячного платежа и на момент предъявления залогодержателем требования или искового заявления о возврате суммы займа, сумма подлежащая уплате с учетом процентов и пени будет равна либо превышать стоимость заложенного имущества, указанное заложенное имущество переходит в собственность Залогодержателя по решению суда, без принудительного исполнения через Федеральную службу судебных приставов РФ.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Настоящий Договор действует до момента полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору займа.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Стороны договора подтверждают, что договор заключен на основании свободного волеизъявления сторон, отсутствуют факты насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон, договор не заключается в период стечения тяжелых обстоятельств.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они изложены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

6.3. В случае изменения наименования, места нахождения и прочих реквизитов Стороны, в том числе номеров телефонов и иных средств связи, требуемых для надлежащего исполнения Договора, данная Сторона обязана в пятидневный срок с момента вступления в силу соответствующих изменений письменно уведомить об этом другую Сторону способом, позволяющим подтвердить факт получения другой Стороной такого извещения. Сторона, не исполнившая/исполнившая ненадлежащим образом положения настоящего пункта, несет все связанные с этим имущественные риски и возмещает другой Стороне причиненный таким неисполнением/ненадлежащим исполнением ущерб.

6.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны передаваться Сторонами друг другу в письменной форме путем вручения лично в руки либо направления телеграммой или посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в настоящем договоре адресам Сторон. Уведомления, сообщения, требования, направляемые в рамках договора Залогодержателем Залогодателю по почте и/или телеграммой, считаются полученными последним по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты их отправки Залогодержателем.

6.5. Любой спор, разногласие или требование, которые могут возникнуть между Сторонами настоящего договора, в связи с его заключением, а также в ходе и по поводу исполнения предусмотренных в них обязательств и иных положений либо связанные с их изменением, расторжением, недействительностью или толкованием, взысканием задолженности, подлежат рассмотрению в суде.

6.6. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях. Текст договора прочитан Сторонами, его содержание Сторонам понятно, замечаний и дополнений к договору не имеется.

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

6.8. Договор составлен и подписан в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 - для Залогодержателя, 1 - для Залогодателя, 1-для регистрирующего органа.

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_