

Приложение №4
к Жилищной Программе «Улучшение условий жизни населения»

ДОГОВОР № _____

ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. _____ « ____ » _____ 20__ года

Общественный фонд «Sweet Home», далее именуемое «Залогодержатель», в лице _____ г-на (г-жи) _____, действующего _____ (-ей) _____ на _____ основании _____, с одной стороны и _____, далее именуемый (ая) «Залогодатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ
ДОГОВОРЕ:**

Кредитный договор – это Договор займа № _____ от _____ 20__ г согласно которому Залогодержатель предоставил Залогодателю займ в размере _____ (_____) тенге на приобретение недвижимого имущества, окончательная дата расчета по которому « ____ » _____ 20__ года, с уплатой суммы займа согласно графика ежемесячных платежей.

Предмет залога – принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, приобретаемое на заемные средства: _____ квартира _____ расположенная _____ по _____ адресу: _____.

Спецификация и состав предмета залога определены в Приложении №1, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Уполномоченный орган – государственный орган или иная организация, осуществляющий (-ая) регистрацию залогового права в соответствии с требованиями законодательства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по Кредитному договору Залогодатель передает в залог Залогодержателю Предмет залога, а Залогодержатель приобретает залоговое право на принадлежащий Залогодателю Предмет залога.

1.2. Права Залогодателя на Предмет залога подтверждаются следующими документами, оригиналы /*нотариально удостоверенные копии*/ которых, в период действия настоящего Договора будут находиться у Залогодержателя:

- 1) _____ ;
- 2) _____ ;
- 3) _____ .

1.3. Рыночная стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) тенге, в соответствии с Отчетом об оценке Предмета залога. Указанная стоимость, с которой Стороны взаимно согласны, установлена Отчетом об оценке Предмета залога № ____ от

«__» _____ 20__ г., подготовленным _____ «_____» (государственная лицензия № _____, выдана Комитетом регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан _____. _____. _____. г.) (далее – Отчет об оценке). Залоговая стоимость, установленная по соглашению Сторон, Предмета залога составляет _____ (_____) тенге.

1.4. Предмет залога остается в пользовании и владении Залогодателя, без права распоряжения.

1.5. Настоящим Залогодатель гарантирует, что Предмет залога юридически и фактически не обременен и не будет обременен правами третьих лиц в течение всего срока действия настоящего Договора, если иное не будет определено дополнительным соглашением, заключенным Сторонами.

1.6. Оценка залогового имущества проводится по заявке Кредитора, оценочной компанией, выбранной Кредитором, при этом оплату оказанных услуг оценочной компанией осуществляет Заемщик.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Залогодержатель имеет право:

1) Удовлетворить свои требования из стоимости Предмета залога путем самостоятельной внесудебной его реализации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором, а также действующим законодательством.

2) Сохранять залоговое право на весь Предмет залога, в случае исполнения Залогодателем части обеспеченных залогом обязательств.

3) Требовать от Залогодателя осуществления переоценки Предмета залога в следующих случаях:

- реализации Предмета залога, а также установления снижения его рыночной стоимости вследствие его повреждения;

- изменения на рынке стоимости имущества, аналогичного Предмету залога;

- реконструкции и/или перепланировки Предмета залога, ухудшающей его качества;

- обращения Залогодателя к Залогодержателю о высвобождении Предмета залога и/или иного имущества/прав предоставленных Залогодержателю в качестве обеспечения исполнения обязательств Залогодателя по Кредитному договору;

- если рыночная стоимость Предмета залога более 100 000 (Сто тысяч) месячных расчетных показателей, но не более одного раза в год. При этом переоценка не проводится в случаях: ремонта жилья; пересмотра условий настоящего Договора, а также предоставления нового или дополнительного обеспечения (недвижимое имущество) для исполнения обязательств Залогодателя по Кредитному договору.

В случае если оценка\переоценка будет осуществлена Залогодержателем, то Залогодатель обязан все расходы, связанные с проведением переоценки оплатить в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования об оплате. Переоценку осуществляет независимый оценщик в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2.2. Залогодержатель обязан:

1) Сохранить оригиналы */нотариально удостоверенные копии/* документов, указанных в п. 1.2. настоящего Договора, в том же виде, в каком они были переданы ему на хранение, до полного исполнения Залогодателем своих обязательств.

2) В течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты обращения Залогодателя о высвобождении Предмета залога, принять меры по расторжению (изменению) настоящего Договора, при соблюдении Залогодателем всех нижеуказанных условий:

- наличия иного обеспечения, достаточного для удовлетворения требований Залогодержателя по Кредитному договору;

- в случае надлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору (обязательства по погашению задолженности исполняются своевременно и в полном объеме согласно условиям Кредитного договора, отсутствуют факты предоставления пролонгации/отсрочки по Кредитному договору);

- когда рыночная стоимость всего обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору, определенная независимой оценочной компанией на момент обращения Залогодателя о высвобождении Предмета залога и согласованная Залогодержателем превышает сумму неисполненной части обязательств Залогодателя.

2.3. Залогодатель обязан:

1) Предоставлять Залогодержателю все запрашиваемые последним документы, касающиеся Предмета залога, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты направления Залогодержателем соответствующего требования.

2) Оказывать содействие в проведении Залогодержателем проверок (по документам, а также фактического наличия, сохранности, состояния и условий эксплуатации) Предмета залога и нести расходы по таким проверкам.

3) В случае возникновения угрозы и/или наступления утраты, гибели или повреждения Предмета залога, а также в случае наложения ареста или иного обременения на Предмет залога, ущемляющего права Залогодержателя, по требованию Залогодержателя заменить и/или дополнить Предмет залога в срок, указанный Залогодержателем, иным не обремененным ликвидным и равноценным имуществом, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя. В целях замены и/или дополнения Предмета залога Залогодатель обязан в течение 7(семи) календарных дней с даты предъявления Залогодержателем требования о такой замене и/или дополнении предоставить полную информацию и правоустанавливающие/правоудостоверяющие и иные документы на предлагаемое имущество.

4) Не передавать Предмет залога в последующий залог (не совершать действий по перезалогу Предмета залога), не передавать в аренду, доверительное управление, не отчуждать в иной форме, либо иным образом распоряжаться Предметом залога, не производить перепланировку и/или реконструкцию, изменение целевого назначения Предмета залога без предварительного получения письменного согласия Залогодержателя.

5) В срок до «__» _____ 20__ года зарегистрировать настоящий Договор в Уполномоченном органе по месту нахождения Предмета залога с предоставлением Залогодержателю соответствующего подтверждающего документа. Сроки для осуществления регистрации возможных дополнительных соглашений к настоящему Договору, могущих быть заключенными в будущем, предусматриваются самими дополнительными соглашениями. В случае неисполнения обязательств по регистрации Договора в установленный настоящим подпунктом срок, Залогодатель оплачивает Залогодержателю пеню, предусмотренную подпунктом б) пункта 4.1. настоящего Договора, а Залогодержатель оставляет за собой право зарегистрировать Договор в уполномоченном органе самостоятельно с отнесением расходов по регистрации на Залогодателя.

6) Немедленно извещать Залогодержателя в письменном виде (с приложением соответствующих документов при их наличии) о возникновении обстоятельств, создающих угрозу утраты Залогодателем прав на Предмет залога и/или наличие и сохранности Предмета залога;

7) В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора застраховать Предмет залога, с указанием в договоре страхования в качестве выгодоприобретателя – Залогодержателя, с учетом требований действующего законодательства. Срок действия Договора страхования должен быть не менее срока действия Кредитного договора. В противном случае Залогодатель обязан возобновлять Договор страхования в каждом случае прекращения действия Договора страхования.

8) По требованию Залогодержателя в случае изменения основного обязательства заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении указанных условий.

2.4. Залогодатель имеет право:

1) Требовать высвобождения Предмета залога при наличии иного обеспечения, достаточного для удовлетворения требований Залогодержателя по Кредитному договору, в случае надлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору и при условии, когда рыночная стоимость иного обеспечения исполнения обязательств по Кредитному Договору, определенная независимой оценочной компанией на момент обращения Залогодателя о высвобождении Предмета залога превышает сумму неисполненной части обязательств Залогодателя.

3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

3.1. За счет Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в полном объеме (определяемом к моменту фактического удовлетворения) по обязательствам Залогодателя по Кредитному договору, а также убытки, причиненные неисполнением и/или ненадлежащим исполнением вышеуказанных обязательств. Возмещению за счет стоимости Предмета залога также подлежат издержки Залогодержателя по содержанию и охране Предмета залога, судебные издержки и расходы по обращению взыскания на Предмет залога и иные расходы, указанные в настоящем Договоре.

3.2. При неисполнении/ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств, предусмотренных Кредитным договором, Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога, как во внесудебном, так и в судебном порядке, либо обратиться в свою собственность, при этом для обращения взыскания на предмет залога в судебном порядке не требуется проведение Залогодержателем процедуры проведения внесудебной реализации. Все судебные расходы в данном случае несет Залогодатель, если иное не будет установлено соответствующим судебным решением.

3.3. В случае, если обеспечением по Кредитному договору выступает только Предмет залога, то при определении его стартовой цены учитывается, что она должна покрывать: сумму задолженности по основному долгу, аукционный сбор, почтовые, транспортные и иные расходы Залогодержателя, связанные с получением исполнения обязательств Залогодателя по Кредитному договору и/или настоящему Договору. При этом метод проведения внесудебных торгов по реализации Предмета залога определяется по усмотрению Залогодержателя.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что при реализации Предмета залога во внесудебном порядке Доверенное лицо назначается Залогодержателем.

3.5. Все уведомления, сообщения, связанные с реализацией Предмета залога, направляются Залогодержателем Залогодателю почтой по адресу, предоставленному Залогодателем в момент заключения настоящего Договора.

Информация по изменению адреса должна быть представлена Залогодателем Залогодержателю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения адреса.

Уведомления, направленные по адресу, указанному в настоящем Договоре считаются врученными Залогодателю в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Залогодатель отказывается от предъявления каких-либо претензий по вопросу неполучения уведомлений, связанных с реализацией Предмета залога.

3.6. До даты первой публикации объявления о торгах, Залогодатель вправе предложить Залогодержателю кандидатуру покупателя на Предмет залога, цена покупки которого покрывает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту фактического удовлетворения требований Залогодержателя. Данное лицо имеет право преимущественной покупки Предмета залога.

3.7. При неоплате лицом, имеющим право преимущественной покупки Предмета залога, предложенной им цены покупки в течение 10 (десять) рабочих дней с даты предложения Залогодержателю его кандидатуры в качестве покупателя, Залогодержатель проводит внесудебную реализацию Предмета залога в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Республики Казахстан.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательства, предусмотренного в подпункте 3) пункта 2.3. настоящего Договора и в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения Залогодателем всех обязательств по Кредитному договору, а при неисполнении Залогодателем данного требования в срок, указанный в требовании Залогодержателя, – обратиться с иском на Предмет залога в принудительном внесудебном порядке либо удовлетворить свои требования за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны пришли к соглашению рассматривать все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, которые невозможно урегулировать путем переговоров, в Арбитраже Алматы при ТОО «Арбитраж Алматы» в соответствии с Регламентом указанного арбитража, в составе одного арбитра, в городе Алматы, с соблюдением норм и порядка, установленного действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. Решение Арбитража Алматы является окончательными и обязательным для Сторон.

5.3. Стороны подтверждают, что указанное в разделе 5 настоящего Договора является арбитражным соглашением – письменным соглашением Сторон, о передаче возникшего или могущего возникнуть из гражданско-правовых отношений спора на рассмотрение в Арбитраж Алматы при ТОО «Арбитраж Алматы».

5.4. Стороны подтверждают, что ознакомлены и согласны с Регламентом Арбитраж Алматы при ТОО «Арбитраж Алматы» лично.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, а право залога возникает у Залогодержателя с даты государственной регистрации настоящего Договора в Уполномоченном органе.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с выполнением всех обязательств Залогодателем по Кредитному договору, а в части взаиморасчетов – до их полного завершения.

6.3. Все изменения и/или дополнения и/или приложения к настоящему Договору, имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме, подписаны Сторонами и являются его неотъемлемыми частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

6.4. Залогодержатель вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, в случае уступки прав по Кредитному договору.

6.5. Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменить условия настоящего Договора в случае изменения условий Кредитного договора.

6.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

6.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и Уполномоченного органа.

6.11. Настоящий Договор составлен на русском языке. Стороны договорились, что при наличии противоречий, приоритет остается за экземпляром Договора составленном на русском языке.

МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Товарищество с ограниченной ответственностью «___»

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

/_____

ОТ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

(_____)

М.П.

ОТ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

(_____)

М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____

залога недвижимого имущества
от «__» _____ 20__ года

СОСТАВ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА:

№ п/п					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

ОТ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

ОТ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

(_____)

(_____)

М.П.

М.П.

