

**ДОГОВОР**  
**ЗАЛОГА ПАЕВОГО ВЗНОСА (ПАЕНАКОПЛЕНИЙ) В ЖСК «\_\_»**

г. Южно-Сахалинск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство»,** в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., к.п. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_

гр. \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., к.п. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_

именуемый (ые) в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Залогодатель передает, а Залогодержатель принимает в залог имущественные права на паевой взнос (паенакопления) Залогодателя (далее – Пай) в жилищно – строительном кооперативе «\_\_», ИНН \_\_, ОГРН\_\_ (далее – ЖСК «\_\_\_\_\_»), результатом которого является приобретение Залогодателем права собственности на Объект недвижимости, указанный в п.1.4. настоящего договора, а также право требования Залогодателя к кооперативу о выплате паенакоплений и передаче Объекта недвижимости по договору о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г. , заключенному между Залогодателем, Администрацией города Южно – Сахалинска и жилищно – строительным кооперативом «\_\_».

**1.2.** Пай в ЖСК передается Залогодателем в залог Залогодержателю в полном объеме в качестве обеспечения надлежащего исполнения всех обязательств Заемщика (Залогодателя) по договору займа №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенному между Залогодержателем (Займодавцем) и Залогодателем (Заемщиком).

Сумма займа \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок займа \_\_\_\_ месяцев.

Процентная ставка на дату заключения договора \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) годовых.

Размер аннуитетного платежа \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Целевое назначение займа: оплата пая в ЖСК «\_\_» для строительства в составе ЖСК квартиры (объекта недвижимости) указанной в п.1.4. настоящего договора.

**1.3.** Пай принадлежит Залогодателю на основании договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенному между Залогодателем, Администрацией города Южно – Сахалинска и жилищно – строительным кооперативом «\_\_».

**1.4.** Общая сумма пая соответствует объекту недвижимости:

Вид жилого помещения: квартира в многоквартирном жилом доме.

Земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома: кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_; площадь земельного участка \_\_кв.м.

Адрес расположения: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. \_\_, \_\_

Строительный номер (обозначение) квартиры: \_\_.

Подъезд номер \_\_.

Этаж, на котором расположена квартира: \_\_.

Проектная площадь: \_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь лоджий (на лоджии коэф. 0.5) \_\_\_\_\_ кв.м.

Условиями Договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» предусмотрена возможность корректировки общей площади квартиры по фактическим объемам уполномоченной организацией в области технической инвентаризации.

**1.5.** Залоговая стоимость пая определена соглашением сторон и составляет

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

**1.6.** Пай оплачен Залогодателем следующими средствами:

Первоначальный паевой взнос в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет собственных средств Залогодателя.

Второй паевой взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет средств областного бюджета Сахалинской области \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, за счет средств местного бюджета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (\_\_\_\_). Средства социальной выплаты.

Третий паевой взнос в размере \_\_ (\_\_\_\_) рублей, за счет заемных средств по договору займа № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенному между Залогодержателем и Залогодателем.

Паевой взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет средств областного бюджета Сахалинской области \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, за счет средств местного бюджета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, вносится за Залогодателя Администрацией города Южно-Сахалинска в соответствии с постановлением Администрации города Южно-Сахалинска № 3300 от 02.11.2016 года (в ред. от 07.12.2016 № 3876) «Об утверждении списка претендентов и его резерва с указанием размеров социальных выплат участников мероприятия «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем» подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы», с учетом категории Залогодателя \_\_\_\_\_, путем перечисления установленной социальной выплаты в течение 20 рабочих дней, при условии предоставления Залогодателем необходимого перечня документов, предусмотренных Подпрограммой:

- Платежных документов, подтверждающих факт внесения Залогодателем первоначального паевого взноса согласно п. 3.3.1 Договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК №\_\_ «\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_ года;
- Договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» №\_\_ от \_\_\_\_\_ года;
- Документов, подтверждающих возможность оплаты участником Подпрограммы, полной стоимости строящегося в соответствии с Договором о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК №\_\_ «\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_ года за вычетом размера предоставляемой социальной выплаты и внесенного первоначального паевого взноса, в том числе: справка о платежеспособности из банка или выписка с лицевого счета Залогодателя, или договор вклада (с выпиской) на Залогодателя, или договор займа на Залогодателя, или документ об обязательствах работодателя предоставить финансовые средства Залогодателю и т.п.;
- Документов, подтверждающих внесение вступительного и первого членского взноса в соответствии с Уставом ЖСК «\_\_\_\_\_» и о вступлении в члены ЖСК «\_\_\_\_\_».

**1.7.** Согласно п. 3.4 Договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК №\_\_ «\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_ года внесение паевых взносов осуществляется в рублях в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЖСК «\_\_\_\_\_» с указанием назначения платежа «Целевой паевой взнос на строительство жилья» или наличными денежными средствами путем внесения их в кассу (бухгалтерию) ЖСК «\_\_\_\_\_».

**1.8.** Подписанием настоящего Договора Залогодатель подтверждает, что предмет залога принадлежит Залогодателю в соответствии с законодательством, а также то, что пай не является предметом залога по соглашениям Залогодателя с третьими лицами.

**1.9.** Залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

**1.10.** Право залога прекращается исполнением обеспеченного обязательства Залогодателем по настоящему Договору, а также по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Залогодатель обязан:**

**2.1.1.** Письменно сообщить правлению ЖСК о состоявшемся залоге пая, с указанием Залогодержателя, а также передать все необходимые сведения для внесения информации в реестр членов кооператива;

**2.1.2.** Не совершать уступки заложенного пая, последующего залога пая в ЖСК без предварительного письменного согласия Залогодержателя;

**2.1.3.** Не совершать действий, влекущих прекращение участия в ЖСК, уменьшение стоимости пая, принимать иные меры, необходимые для обеспечения действительности пая и защиты пая от возможных посягательств третьих лиц;

**2.1.4.** Сообщать Залогодержателю сведения обо всех изменениях в составе паенакоплений, о притязаниях третьих лиц на пай, об угрозе возникновения утраты или повреждения заложенного имущества;

**2.1.5.** Сообщить Залогодержателю о передаче Залогодателю Объекта недвижимости завершеного строительством в течение 10 (десяти) дней с момента подписания соответствующего акта (документа);

**2.1.6.** Вносить изменения и дополнения в договор о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. с предварительного письменного согласия Залогодержателя;

**2.1.7.** При получении Залогодателем от ЖСК суммы паевых взносов в связи с его выходом из состава кооператива (прекращением его членства) и расторжения договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по любым основаниям или признания его недействительным, Залогодатель обязуется уведомить ЖСК о необходимости перечисления соответствующих сумм на расчетный счет Залогодержателя.

## **2.2. Залогодатель имеет право:**

**2.2.1.** Запрашивать и получать от Залогодержателя документы, в том числе в случае исполнения обеспеченного обязательства, после его надлежащего исполнения.

## **2.3. Залогодержатель обязуется:**

**2.3.1.** Не вмешиваться в корпоративные отношения между Залогодателем и ЖСК;

**2.3.2.** Передавать все необходимые документы Залогодателю, касающиеся исполнения обеспеченного договора обязательств.

## **2.4. Залогодержатель имеет право:**

**2.4.1.** В случае неисполнения обеспеченных залогом обязательств, предусмотренных договором займа, обратиться взыскание на предмет залога.

**2.4.2.** Вступать в качестве третьего лица в дело, в случае рассмотрения дела о заложенном пае судом.

## **3. ПОРЯДОК УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

**3.1.** В силу соглашения о взаимодействии, заключенному между ЖСК и Залогодержателем, кооператив в реестре членов кооператива отражает информацию об оплате пая за счет заемных средств и наличии залога пая в пользу Залогодержателя.

**3.2.** В случае если при наступлении срока исполнения обязательства оно не будет исполнено Залогодателем, Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на Предмет залога и получить удовлетворение своих требований за счет стоимости Предмета залога.

**3.3.** Обращение взыскания на имущественные права требования производится путем уступки права требования в пользу Залогодержателя.

**3.4.** Право требования считается перешедшим к Залогодержателю в день, следующий за днем, когда обязательство по договору займа должно было быть исполненным в соответствии с условиями договора займа. При этом такая уступка не требует каких-либо дополнительных согласований между Сторонами настоящего Договора.

**3.5.** Залогодатель должен передать Залогодержателю оригиналы всех выданных документов, которые являлись основанием для возникновения права требования.

**3.6.** Обращение взыскания на предмет залога не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоизмерим стоимости заложенного имущества. Предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства значительно и размер требований залогодержателя соразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что соблюдено хотя бы одно из следующих условий:

- при просрочке осуществления Залогодателем (Заемщиком по договору займа) очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в случае полной или частичной утраты, или повреждения Предмета залога;
- при грубом нарушении правил пользования Предметом залога, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета залога;
- при необоснованном отказе Залогодержателю (Займодавцу по договору займа) в проверке Предмета залога;
- при обнаружении незаявленных обременений на Предмет залога;
- при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Имущественному страхованию, предусмотренных Договором;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. В силу ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ, Объект недвижимости, приобретаемый Залогодателем в соответствии с настоящим договором, считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона. Права АО «Сахалинское ипотечное агентство» как Залогодержателя по обеспеченной ипотекой обязательству Залогодателя удостоверяются Закладной по правилам главы 3 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

#### 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Залогодатель подтверждает, что ему разъяснено и понятно содержание настоящего договора, разъяснены и понятны условия договора займа.

4.2. Залогодатель проинформирован о праве Залогодержателя уступить права требования принадлежащие Залогодержателю по договору займа, а также передать связанные с правами требования документы и информацию третьему лицу. Залогодатель также проинформирован, что в случае уступки прав третьему лицу, к нему перейдут также права требования по договору.

4.3. Все остальные условия, которые не урегулированы настоящим Договором, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Стороны настоящего Договора примут все меры к разрешению споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего Договора и/или в связи с ним путем переговоров между собой.

4.5. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть по настоящему Договору и/или в связи с ним, если они не будут разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции в соответствии с гражданским законодательством РФ.

4.6. С момента оформления права собственности Залогодателя на Объект недвижимости и его залога (ипотеки) в пользу Залогодержателя споры и разногласия будут разрешаться в суде по месту нахождения объекта недвижимости.

4.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, скреплены печатями (при наличии).

4.7. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. Право залога возникает у Залогодержателя в момент оплаты пая по договору о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «\_\_\_\_\_» №\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г. Действие договора прекращается в момент государственной регистрации прав собственности Залогодателя на Объекта недвижимости и внесения на основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке Объекта недвижимости.

4.8. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

#### 5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### Залогодержатель:

АО «Сахалинское ипотечное агентство», ИНН 6501275110, ОГРН 1156501005066; Юридический адрес: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, д. 32, оф. 246; Фактический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. имени Ф.Э. Дзержинского, д.40, 6 этаж, оф.601; телефон: 8 (4242) 31-25-33; Банковские реквизиты: р/с \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в Банке \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
АО «Сахалинское ипотечное агентство»

\_\_\_\_\_  
М.П.

##### Залогодатель:

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

Телефоны:

мобильный: \_\_\_\_\_

мобильный (для смс-информирования): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

Телефоны:

мобильный: \_\_\_\_\_

ЗАЛОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

мобильный (для смс-информирования): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

---

ЗАЛОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_