**Договор залога квартиры**

Город Москва, РФ
Двадцать шестого сентября две тысячи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Мы, БОНДАРЬ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ, 11.11.1955 г.р., паспорт 02 02 999555, выдан ОВД гор. Москвы 31.12.2002г., код подразделения 222-111, зарег.: г. Москва, ул. Мира, дом № 3, кв. № 1, именуемый в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ и ПЕТРОВА МАРИЯ АНДРЕЕВНА, 22.11.1978 г.р., паспорт 03 03 888444, выдан УВД гор. Москвы 12.12.2002 г., код подразделения 222-000, зарег.: гор. Москва, ул. Калинина, дом № 404, кв. № 1, именуемая в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По [договору займа](https://law-raa.ru/?s=договор+займа), удостоверенному Русиновой Е.Л., нотариусом гор. Москвы 03.09.2014 г. по реестру за № 1234, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставил ЗАЛОГОДАТЕЛЮ заем в сумме 300000 (триста тысяч) руб. сроком до двадцать третьего сентября две тысячи пятнадцатого года.
2. В обеспечение своевременного возврата займа Залогодатель заложил Залогодержателю в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, принадлежащую ему квартиру, состоящую из 4-х комнат, общей площадью 80,1 кв.м. (согласно справке БТИ от 18.09.2014 г. и техпаспорту на квартиру от 11.09.2014 г.) и 72,8 кв.м. (согласно Договору от 06.10.1992 г.), в том числе жилой площадью 53,6 кв.м., находящуюся по адресу: гор. Москва, ул. Калинина, дом № 404, кв. № 1, именуемую в дальнейшем "Предмет залога".
Указанная квартира принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли продажи от 12.12.2012 г. Свидетельства о праве собственности ВГ № 456789 от 01.01.2013 г. Зарегистрированного в Московское регистрационной палате за № 1325.
Инвентаризационная оценка квартиры составляет 139614 (сто тридцать девять тысяч шестьсот четырнадцать) руб.
3. Заложенная квартира оценивается сторонами в 300000 (триста тысяч) руб.
4. Оценка настоящего договора залога по согласованию сторон составляет 300000 (триста тысяч) руб.
5. Закладываемый Предмет залога остается в пользовании Залогодателя. В течение всего срока действия настоящего договора Залогодатель и члены его семьи: Петров Алексей Максимович и Петров Алексей Алексеевич, которые зарегистрированы и проживают в указанной квартире согласно справке о составе семьи от 20.09.15 г., имеют право пользования Предметом залога в соответствии с его назначением.
6. Залогодержатель видел Предмет залога, согласен с его оценкой и характеристикой, указанной в договоре, справке БТИ, в техпаспорте на закладываемую недвижимость.
7. В случае неисполнения Залогодателем своих обязательств, изложенных в договоре займа от 23.09.2014 г., обращение взыскания на заложенную недвижимость, указанную в п. 2 настоящего договора, производится в порядке, установленном главами IX-Х Закона "Об ипотеке (залоге) недвижимости", ст.ст. 348-351 ГК РФ.
8. Права и обязанности сторон:
ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

- принимать необходимые меры для сохранения недвижимости и обеспечивать ее надлежащую эксплуатацию; обеспечить сохранность и содержание Предмет залога в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;
- не совершать уступки, не закладывать, не отчуждать, не сдавать в аренду без согласования с Залогодержателем, данного в письменной форме; не допускать реализации Предмет залога полностью или частично;
- сообщать Залогодержателю в течение трех дней сведения обо всех изменениях, произошедших с Предметом залога;
- в течение пяти рабочих дней предоставлять Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога;
- нести риск случайной гибели Предмета залога;
- не препятствовать Залогодержателю проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога; обеспечивать по первому требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету залога;
- поддерживать Предмет залога в исправном состоянии и нести все расходы по содержанию Предмета залога; своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт в сроки, предусмотренные п. 2 ст. 30 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", производить оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и пользованием Предмета залога;
- в случае предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на предмет залога, о его изъятии или об обременении Предмета залога, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога, Залогодатель обязан письменно немедленно уведомить об этом Залогодержателя;
- в случае повреждения Предмета залога удовлетворить все требования Залогодержателя за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан и имеет право в любой момент в течение всего срока действия настоящего договора:

- обращать взыскание на Предмет залога в случае невыполнения Залогодателем обязательств по договору займа от 23.09.2014 г. и настоящему договору;
- проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога;
- в случае повреждения Предмета залога удовлетворить все свои требования за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю;
- требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога;
- требовать возврата займа в случае, если Предмет залога (или его часть) будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету залога;
- в случае недостаточной стоимости Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить все свои требования за счет любого другого имущества, принадлежащего Залогодателю в установленном законом порядке.

1. Согласно ст. 12 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Залогодатель гарантирует, что передаваемая им в залог недвижимость нигде ранее не заложена, не сдана кому-либо в аренду, судебных споров нет, третьи лица на нее не претендуют, на нее не наложен арест или запрещение на отчуждение в соответствии с действующим законодательством.
Согласно справке филиала Государственного предприятия "Краевая техническая инвентаризация" гор. Москвы от 18.09.2014 г. ограничений (обременений) права на закладываемую недвижимость не зарегистрировано.
2. По заявлению Залогодателя Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.
3. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.
4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
5. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями договора займа от 23.09.2014 г. и согласен отвечать за исполнение обязательств по указанному договору займа Предметом залога.
6. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в органах юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Залогодателем всех своих обязательств по договору займа от 23.09.2014 г.
7. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.
8. Все государственные налоги, пошлины и тарифы, равно как и другие расходы по подготовке и удостоверению настоящего договора, его государственной регистрации уплачивает Залогодатель.
9. Требования глав 1-14 ФЗ об ипотеке, ст.ст. 314,334-354,810,819 ГК РФ сторонам известны.
10. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны, удостоверены в установленным порядке.
11. Согласно ст. 29 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" договор подлежит обязательной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гор. Москве.

Текст настоящего договора сторонами прочитан.

ПОДПИСИ:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В соответствии со ст. 131 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. [Закон РАА](/)