*Редакция от 6/11/2020*

**Настоящий документ предназначен только для информационных целей. Английская версия настоящего документа считается юридически обязательным документом.**

# *Ограничение доступного жилья для обеспечения ипотечного кредита по проектам полного разрешения*

# ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ

 **(**Ограничение доступного жилья по адресу

[*вставить адрес жилья:*] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Массачусетс)

НАСТОЯШИЙ ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (настоящий «Договор залога недвижимости») составлен\_\_\_\_\_\_\_ (день) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц) 20\_\_ года, между [*вставить ФИО покупателя жилья:*]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающего по адресу, указанному ниже («Заемщик по ипотеке»), и Агентством жилищного финансирования Массачусетса, муниципальной корпорацией, организованной и управляемой по положениям Главы 708 Закона 1966 года штата Массачусетс, с поправками, действующей как Агентство финансирования («Агентство финансирования») от имени Департамента жилищного и местного развития штата Массачусетс, при этом Агентство финансирования имеет офисы, расположенные по юридическому адресу: Ван Бикон Стрит, Бостон, Массачусетс 02108 («держатель ипотеки»).

ПОСКОЛЬКУ, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, программой помощи строительства жилья для семей с низким и средним уровнем дохода, Держатель ипотеки обеспечил возможность для заемщика по ипотеке приобрести недвижимость с ремонтом, расположенную по адресу и с номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Массачусетс, более подробно описанную в Приложении A к настоящему документу («Жилье»), по цене меньше, чем справедливая рыночная цена; и

ПОСКОЛЬКУ, заемщик по ипотеке, по встречному удовлетворению, получил право на Жилье в соответствии с Ограничением доступного жилья («Ограничение»), зарегистрированное как дополнительное положение к договору о передаче права собственности на жилье заемщику по ипотеке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 202\_ года, и зарегистрировал его в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [(\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район)] регистрирующем органе [и] [одновременно внес в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [(\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район)] районный реестр земельного суда ]. Ограничение предполагает определенные ограничения и требования, связанные с использованием и проживанием, рефинансированием и перепродажей жилья заемщиком по ипотеке, эти ограничения и требования относятся к земле и являются обязательными для правопреемников и уполномоченных лиц заемщика по ипотеке, и более подробно описаны в Ограничении.

ПОЭТОМУ, в целях обеспечения выполнения обязательств, ограничений и соглашений заемщика по ипотеке, как указано в Ограничении, настоящим заемщик по ипотеке ДАРУЕТ И ПЕРЕДАЕТ ПРАВО держателю ипотеки, с ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ ПО ИПОТЕКЕ, на ЗАКОННОМ ОСНОВАНИИ и с ЮРИДИЧЕСКИМИ ПОЛНОМОЧИЯМИ ПРОДАЖИ, на Жилье, вместе со всеми улучшениями жилья, проведенными на тот момент и после, при этом Жилье является частью и включает все льготы; права; преимущественные права; арендную плату; плату за право пользования; права на полезные ископаемые, нефть и газ и доход от них; воду, права на воду и запас воды; а также все устройства любого характера, которые на тот момент и после относятся к Объекту недвижимости, в котором Жилье составляет его часть. Все из этого, включая замены и добавления, считается и остается частью Жилья. Все из вышеперечисленного в степени доли заемщика по ипотеке вместе с жильем далее по тексту называется «Объект недвижимости».

Заемщик по ипотеке признает, что он юридически связан с полученным объектом недвижимости и имеет право на ипотеку, предоставление Объекта недвижимости и права собственности на него; что Объект недвижимости не обременен, за исключением ипотечных кредитов, перечисленных в приложении B к настоящему документу («разрешенная ипотека»); и что заемщик по ипотеке должен гарантировать и в целом защищать право собственности на Объект недвижимости от всех претензий и требований, подчиняясь всем зарегистрированным декларациям, льготам и ограничениям. Держатель ипотеки настоящим признает и соглашается, что разрешенная ипотека имеет приоритет по праву, собственности и доле в этом ипотечном кредите.

1. Обязательства заемщика по ипотеке. Заемщик по ипотеке, для [себя] и [его/ее/их] наследников, преемников, администраторов, исполнителей, юридических представителей и уполномоченных лиц обязуется выполнять и соглашается со следующим:
	1. Выполнять и соблюдать все обязательства, ограничения и условия, описанные или упомянутые в настоящем ипотечном кредите и Ограничении, условия которых четко определены в настоящем документе;

* 1. В случае, если право собственности на Объект недвижимости или его любую часть перейдет к другому лицу, а не к заемщику по ипотеке, держатель ипотеки может, без оповещения заемщика по ипотеке, провести сделку с таким преемником или преемниками в доле на основе настоящего ипотечного кредита и обязательств по нему, таким же образом, как с заемщиком по ипотеке, без какого-либо без отмены или снятия юридических обязательств заемщика по ипотеке по настоящему документу или закрепления обязательств.

Если иное четко не определено в настоящем документе, никакая продажа или иная передача Объекта недвижимости, воздержание от осуществления права на часть держателя ипотеки, и никакое продление в устной или письменной форме срока исполнения обязательств по настоящему документу, выданное держателем ипотеки, не может применяться для освобождения от обязательств, модификации, изменения или воздействия на начальную юридическую ответственность заемщика по данному документу, в целом или ее части.

1. Случаи неисполнения обязательств. По собственному выбору держателя ипотеки, следующие нарушения могут являться случаями неисполнения обязательств, по которым держатель ипотеки будет иметь ЗАКОННЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ ПРОДАЖИ с оповещением заемщика по ипотеке и держателей разрешенной ипотеки за пятнадцать (15) дней без требования или дополнительного оповещения:
	1. Заемщик по ипотеке не исполняет или нарушает любые обязательства или соглашения, описанные или упомянутые в ипотечном кредите или в Ограничении;
	2. Право собственности на объект недвижимости или на его любую часть переходит к любому другому физическому или юридическому лицу в нарушение любых обязательств или соглашений, описанных в настоящем документе, или без предварительного письменного согласия держателя ипотеки.
2. Воздержание держателя ипотеки от реализации права. Любое воздержание держателя ипотеки от реализации любого права или меры правовой защиты по настоящему документу, или по закону или праву справедливости, не должно рассматриваться как отказ от или нежелание реализовать любое такое право или меру правовой защиты.
3. Взаимодополняющий характер мер правовой защиты. Все меры правовой защиты, описанные в настоящем ипотечном кредите, являются четкими и взаимодополняющими в отношении любого иного права или меры правовой защиты по настоящему ипотечному кредиту, или по закону или праву справедливости могут быть реализованы раздельно, независимо или последовательно.
4. Применимость условий. В случае, если одно или более из условий или положений настоящего ипотечного кредита или его применение к любому лицу или обстоятельству в любой степени будет признано судом компетентной юрисдикции как незаконное или необязательное, остальные условия и положения настоящего ипотечного кредита или применение таких условий или положений к лицам или обстоятельствам, за исключением тех, которые признаны незаконными или необязательными, остаются в силе, и каждое такое условие и положение настоящего ипотечного кредита остается законным и обязательным в полной степени, разрешенной законом.
5. Отмена и изменение. Условия или положения настоящего ипотечного кредита могут быть отменены или изменены только при помощи документа, подписанного стороной, против которой вводятся принудительные меры.
6. Закрепление и принятие. Настоящий ипотечный кредит и обязательства заемщика по ипотеке по настоящему документу могут быть закреплены за успешным собственником Объекта недвижимости и приняты им только после четко определенного предварительного письменного согласия держателя ипотеки.
7. Погашение долга. После продажи Объекта недвижимости заемщиком по ипотеке в соответствии с обязательствами, ограничениями и соглашениями, описанными или упомянутыми в настоящем Ограничении, держатель ипотеки должен осуществить погашение настоящего ипотечного долга. Такое погашение должно быть обеспечено без затрат для заемщика по ипотеке; однако при условии, что заемщик по ипотеке оплатит все затраты на регистрацию такого погашения, если они присутствуют.
8. Оповещения. Когда оповещения по настоящему ипотечному кредиту соответствующим образом направляются держателю ипотечного кредита или заемщику кредита, они также выполняются в письменном виде и считаются доставленными в случае отправки по почте с предварительной оплатой, зарегистрированной или сертифицированной почтой Соединенных Штатов, с уведомлением о вручении, на адрес держателя ипотеки или заемщика кредита, указанные выше, как применимо, и в Контролирующий орган на адрес, указанный в Ограничении или в Соглашении об услугах контроля, описанное в нем. Оповещение считается выполненным, доставленным и полученным на дату фактического получения или заявки на доставку и отказа, как указано в уведомлении о вручении.
9. Подготовка договора. Настоящий документ и другие включенные документы должны быть оформлены в виде договора штата Массачусетс; они должны быть велены в действие как документ, закрепленный печатью; они должны определять общий договор между его сторонами; они должны иметь обязывающую и юридическую силу в пользу его сторон и их соответствующих наследников, преемников, исполнителей, юридических представителей, администраторов и уполномоченных лиц. Если под заемщиком кредита понимается более одной стороны, все обязательства и соглашения заемщика кредита, перечисленные в настоящем документе, а также обязательства, возникающие из них, должны быть совместными, как для одной стороны. Поэтому, когда необходимо, единственное число будет включать несколько сторон, множественное число будет означать всех, а пол будет означать как мужской, так и женский.

ИМЯ ЗАЕМЩИКА ПО ИПОТЕКЕ УКАЗАНО В ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ СВИДЕТЕЛЬСТВЕ

*[ЧАСТЬ СТРАНИЦЫ ОСТАВЛЕНА ПУСТОЙ ПРЕДНАМЕРЕННО]*

*Ипотечный кредит (Ограничение по доступному жилью) – Страница для подписи*

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ВЫШЕСКАЗАННОГО, нижеподписавшийся реализовал указанную сделку в день и год, указанные выше.

ЗАЕМЩИК ПО ИПОТЕКЕ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Имя (печатными буквами):

[*в случае нескольких подписантов, добавить строчку для каждого:*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Имя (печатными буквами):]

ШТАТ МАССАЧУСЕТС

Административный округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_(день) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (месяц) 20\_\_\_\_\_\_ года, в присутствии меня, нижеподписавшегося публичного нотариуса, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*если несколько подписантов:* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] лично, [каждый] посредством удовлетворительных фактов идентификации, лично подтвердил(а) мне, посредством [ действующие водительские права, выданные государственным органом], [действующий паспорт Соединенных Штатов ], [идентификация подписанта на основе моих личных знаний личности подписанта], является лицом, подпись которого стоит на предшествующем или прилагаемом документе, и подтвердил(а), что подпись была поставлено добровольно для указанной цели как акт его/ее доброй воли.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Публичный нотариус:

Срок полномочий истекает:

**После регистрации, пожалуйста, заполните:**

[*вставьте название, контакты и адрес контролирующего органа*:]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИМЕРЫ:

Пример A – Юридическое описание

Пример B – Разрешенный ипотечный кредит

ПРИЛОЖЕНИЕ A

Юридическое описание

# ПРИЛОЖЕНИЕ B

## Разрешенный ипотечный кредит

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кредитное учреждение** | **Дата кредита** | **Сумма основного кредита** | **Приоритет** |
|  |  | $ | Первый  |
| [*удалить строчку, если не применимо*] |  | $ | Второй |
| [*удалить строчку, если не применимо*] |  | $ | Третий |