

ДОГОВОР ИПОТЕКИ

г. _____

«__» _____ г.

_____ (организационно-правовая форма)
_____ (наименование), ОГРН _____, ИНН _____,
_____ в лице _____ (Ф.И.О.
уполномоченного лица), действующего на основании Устава/доверенности, именуем__ в
дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны,

и _____ (ФИО), «__» _____ года рождения, место
рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан
_____ (кем) _____ (когда), адрес регистрации по месту жительства:
_____, именуем__ в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны,
совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор
о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя, являющегося Заемщиком по обеспеченному настоящим Договором обязательству, вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения этого обязательства получить удовлетворение своих денежных требований к Залогодателю (вариант: Заемщику) по основному обязательству из стоимости Предмета залога.

Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по заключенному между ними в _____ (указать место заключения) Договору о _____ от «__» _____ г. N _____ (далее — Основной договор) со сроком исполнения до «__» _____ г.

Предметом залога по настоящему Договору является: жилой дом (вариант: квартира) общей площадью _____ кв. м, расположенн__ по адресу: _____, кадастровый номер: _____, этажность: _____, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: _____, по адресу: _____, общей площадью: _____, категория земель: _____, вид разрешенного использования: _____.

1.2. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.3. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту удовлетворения, в частности: _____ (варианты: сумму кредита/займа, проценты, повышенные проценты, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, расходы по взысканию задолженности и т.д.).

1.4. Обязательства Заемщика перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на пп. 3 и 4 п. 1 ст. 3 или ст. 4 Федерального закона.

1.5. Предмет залога считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

1.6. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки.

1.7. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается Выпиской из ЕГРН от «__» _____ г. N _____ (вариант: свидетельством о государственной регистрации прав _____ от _____ года N _____ серии _____), о чем в

Едином государственном реестре недвижимости «__» _____ г. сделана запись о регистрации N _____ (реестровый номер объекта) _____ (наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права на недвижимость).

1.8. Инвентаризационная стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается справкой от «__» _____ г. N _____, выданной _____.

1.9. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в _____ (_____) рублей на дату подписания Договора.

1.10. Последующий залог Предмета залога не допускается.

1.11. Взыскание на Предмет залога обращается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.12. Реализация Предмета залога осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13. При обращении взыскания освобождение Предмета залога осуществляется в порядке, установленном ст. 35, п. 2 ст. 95 и п. 2 ч. 2 ст. 106 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.14. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

Уступка Залогодержателем своих прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

Такое лицо становится на место Залогодержателя по настоящему Договору.

1.15. Предмет залога по договору об ипотеке может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с письменного согласия Залогодержателя.

1.16. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Предмета залога.

1.17. Для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, Залогодатель обязан принимать меры, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором, а если они не установлены — необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя.

1.18. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (вариант: истребовании) или об обременении указанного Предмета залога либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого Предмета залога, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее — суд) он должен привлечь Залогодержателя к участию в деле.

1.19. В случаях, указанных в п. 1.17 настоящего Договора, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

1.20. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать этот Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 — 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

СТАТЬЯ 2. ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Действует в соответствии со своими интересами без принуждения.

2.1.2. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц.

2.1.3. Предмет залога не имеет каких-либо скрытых свойств, в результате проявления которых могут произойти его утрата, порча или повреждение.

2.2. Залогодержатель гарантирует Залогодателю и указанным им лицам беспрепятственное пользование Предметом залога до прекращения настоящего Договора или до момента освобождения Предмета залога при обращении взыскания.

СТАТЬЯ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Залогодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости Предмета залога.

3.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

3.1.3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия Договора.

(Вариант: 3.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.)

3.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

3.1.6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

3.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

3.1.9. За свой счет застраховать Предмет залога на полную его стоимость от рисков утраты и повреждения.

3.2. Залогодатель вправе:

3.2.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

3.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства.

3.3. Залогодержатель вправе:

3.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога.

3.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск о Предмете залога.

СТАТЬЯ 4. СТРАХОВАНИЕ

4.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного ипотекой обязательства в пользу Залогодержателя (выгодоприобретателя).

4.2. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение Предмета залога произошли по причинам, за которые он отвечает.

4.3. При переходе прав кредитора в обязательстве, обеспеченном залогом, права выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому кредитору в полном объеме.

СТАТЬЯ 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления Сторон, поданного в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение ___ дней с момента подписания настоящего Договора.

5.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией ипотеки, оплачиваются за счет Залогодателя (варианты: Залогодержателя/Сторон в равной степени).

5.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по основному Договору или по настоящему Договору.

5.4. Изменение и расторжение настоящего Договора производятся по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения в письменной форме.

СТАТЬЯ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения Залогодателем п. 2.1 настоящего Договора Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере ___% (_____ процентов) от стоимости Предмета залога. Штраф уплачивается Залогодателем в течение ___ рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

СТАТЬЯ 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕТЕНЗИЙ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

СТАТЬЯ 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее _____ (_____) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее _____ (_____) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

8.2. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в ст. 9 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах — по одному экземпляру для каждой из Сторон.

СТАТЬЯ 9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: _____

Залогодатель: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель: Залогодатель:

_____/_____/_____/_____

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

(М.П.) (М.П.)