

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКИ)

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Гражданин(ка) Российской Федерации _____,
«__» _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан
_____ «__» _____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован(а) по адресу: _____,
именуем_ в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице _____,
действующ_ на основании _____, с одной стороны,

и

_____ (полное наименование
юридического лица), именуем_ в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице
_____, действующ_ на основании
_____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,
заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В обеспечение исполнения обязательств Залогодателя (или иного лица — указать) перед Залогодержателем по основному обязательству, указанному в разделе 2 настоящего Договора, Залогодатель передаёт Залогодержателю в залог (ипотеку) принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество (далее — «Предмет залога»), а Залогодержатель приобретает право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ст. 334 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)').

1.2. Предмет залога имеет следующие характеристики:

1.2.1. Вид объекта недвижимости: _____ (квартира, жилой дом, земельный участок, нежилое помещение, здание, сооружение и т. п.).

1.2.2. Назначение: _____.

1.2.3. Адрес (местоположение): _____.

1.2.4. Кадастровый номер: _____.

1.2.5. Общая площадь: _____ кв. м.

1.2.6. Этаж (этажность): _____.

1.2.7. Иные характеристики, позволяющие идентифицировать Предмет залога:
_____.

1.3. Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании _____ (наименование, дата и реквизиты правоустанавливающего документа), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № _____ от «__» _____ 20__ г.

1.4. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет залога не заложен, не продан, не подарен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременён, кроме обременений, прямо указанных в пункте ___ настоящего Договора (при наличии).

2. Обязательство, обеспечиваемое залогом

2.1. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя (Должника) перед Залогодержателем по _____ (кредитному договору / договору займа / иному договору) № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее — «Основной договор»), заключённому между _____ и _____.

2.2. Существо, размер и срок обеспечиваемого обязательства (ст. 9 Федерального закона № 102-ФЗ):

2.2.1. Сумма основного долга: _____ (_____) рублей.

2.2.2. Размер процентов за пользование денежными средствами: _____ % годовых.

2.2.3. Срок исполнения основного обязательства: до «__» _____ 20__ г.

2.2.4. Порядок и сроки уплаты: _____ (ежемесячно / ежеквартально / единовременно — указать).

2.3. Залогом обеспечиваются требования Залогодержателя в том объёме, какой они имеют к моменту удовлетворения за счёт Предмета залога, включая в частности (ст. 337 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона № 102-ФЗ): сумму основного долга и процентов; неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного обязательства; убытки, причинённые просрочкой исполнения; проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами; судебные издержки и расходы по реализации Предмета залога; необходимые расходы Залогодержателя на содержание и охрану Предмета залога.

3. Оценка Предмета залога

3.1. По соглашению Сторон оценочная (залоговая) стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей. Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании отчёта об оценке № _____ от «__» _____ 20__ г., составленного независимым оценщиком _____.

3.2. Указанная стоимость является существенным условием настоящего Договора (ст. 9 Федерального закона № 102-ФЗ) и применяется Сторонами для целей расчёта объёма обеспечиваемого требования и определения начальной продажной цены Предмета залога при обращении на него взыскания.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Залогодатель обязан:

4.1.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц (ст. 343 ГК РФ).

4.1.2. Не совершать действий, влекущих утрату Предмета залога или уменьшение его стоимости, за исключением нормального износа.

4.1.3. Незамедлительно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога, а также о притязаниях третьих лиц.

4.1.4. Не отчуждать Предмет залога, не передавать его в последующий залог, аренду или безвозмездное пользование без предварительного письменного согласия Залогодержателя (ст. 37 Федерального закона № 102-ФЗ).

4.1.5. За свой счёт произвести государственную регистрацию ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством.

4.1.6. Нести расходы по содержанию Предмета залога, по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с Предметом залога.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено настоящим Договором (ст. 40 Федерального закона № 102-ФЗ).

4.2.2. С письменного согласия Залогодержателя передавать Предмет залога в пользование третьим лицам.

4.3. Залогодержатель вправе:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога (ст. 343 ГК РФ).

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а при его неисполнении — обратиться с иском на Предмет залога в случаях, предусмотренных ст. 351 ГК РФ и ст. 35 Федерального закона № 102-ФЗ.

4.3.4. Передать свои права по настоящему Договору другому лицу с одновременной передачей прав по обеспеченному залогом обязательству (ст. 47 Федерального закона № 102-ФЗ).

4.4. Залогодержатель обязан направлять Залогодателю по его запросу сведения о размере остатка задолженности по обеспечиваемому обязательству.

5. Страхование Предмета залога

5.1. Залогодатель за свой счёт обязан застраховать Предмет залога от рисков утраты и повреждения на полную стоимость, а если полная стоимость превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже размера такого обязательства, в порядке, установленном ст. 31 Федерального закона № 102-ФЗ.

5.2. Выгодоприобретателем по договору страхования является Залогодержатель в части, не превышающей размер обеспеченного ипотекой требования.

5.3. Залогодатель обязан в течение ____ дней со дня заключения настоящего Договора предоставить Залогодержателю оригинал договора страхования (страхового полиса) и документы, подтверждающие уплату страховой премии. Договор страхования подлежит

ежегодному (или иному согласованному) продлению на весь срок действия настоящего Договора.

6. Последующая ипотека

6.1. Последующая ипотека Предмета залога допускается только с предварительного письменного согласия Залогодержателя по настоящему Договору (ст. 43 Федерального закона № 102-ФЗ).

6.2. Договор последующей ипотеки, заключённый с нарушением пункта 6.1 настоящего Договора, может быть признан недействительным по иску Залогодержателя.

7. Обращение взыскания на Предмет залога

7.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога для удовлетворения за счёт него своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (ст. 50 Федерального закона № 102-ФЗ).

7.2. Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется по решению суда (ст. 51 Федерального закона № 102-ФЗ). По соглашению Сторон, оформленному в виде нотариально удостоверенного соглашения, допускается удовлетворение требований Залогодержателя во внесудебном порядке (ст. 55 Федерального закона № 102-ФЗ), за исключением случаев, когда внесудебный порядок не допускается законом.

7.3. Реализация Предмета залога, на который обращено взыскание по решению суда, осуществляется путём продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 102-ФЗ.

7.4. Начальная продажная цена Предмета залога при его реализации устанавливается равной залоговой стоимости, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, если иное не определено решением суда или соглашением Сторон.

7.5. Если сумма, вырученная при реализации Предмета залога, превышает размер обеспеченных ипотекой требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю. При недостаточности суммы Залогодержатель вправе при отсутствии иного указания в законе или договоре получить недостающую сумму из прочего имущества Должника.

8. Государственная регистрация ипотеки

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 339.1 ГК РФ, ст. 19 Федерального закона № 102-ФЗ) и считается заключённым с момента такой регистрации.

8.2. Расходы по государственной регистрации ипотеки, включая уплату государственной пошлины, несёт _____ (Залогодатель / Залогодержатель / Стороны поровну — указать).

8.3. Стороны обязуются совершить все необходимые действия и предоставить все требуемые документы для государственной регистрации настоящего Договора и обременения Предмета залога ипотекой.

9. Прекращение залога

9.1. Залог по настоящему Договору прекращается (ст. 352 ГК РФ, ст. 25 Федерального закона № 102-ФЗ):

9.1.1. С прекращением обеспеченного залогом обязательства;

9.1.2. В случае гибели или утраты Предмета залога, если Залогодатель не воспользовался правом на его восстановление или замену;

9.1.3. В случае реализации Предмета залога в целях удовлетворения требований Залогодержателя в порядке, установленном законом;

9.1.4. В иных случаях, предусмотренных законом или настоящим Договором.

9.2. Прекращение ипотеки подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством.

10. Ответственность Сторон

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

10.2. В случае нарушения Залогодателем обязанностей, предусмотренных пунктами 4.1.1–4.1.4 и 5.1 настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при его невыполнении — обратиться на Предмет залога (ст. 35 Федерального закона № 102-ФЗ).

11. Разрешение споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут разрешать путём переговоров. Срок ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней с даты её получения.

11.2. При недостижении соглашения спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Предмета залога в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме, подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и государственной регистрации в установленном законом порядке.

12.3. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе § 3 главы 23 Гражданского кодекса РФ (ст. 334–358) и Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

12.4. Настоящий Договор составлен в ____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Залогодатель	Залогодержатель
ФИО: Дата рождения: Место рождения: Паспорт: серия ____ № _____ Выдан: Дата выдачи: «__» _____ г. Код подразделения: __-__ СНИЛС: ИНН: Адрес регистрации: Телефон: Email: Банковские реквизиты: л/с: Банк: к/с: БИК:	Полное наименование: _____ Юридический адрес: _____ Фактический адрес: _____ ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____ Банковские реквизиты: р/с: Банк: к/с: БИК:
_____ / _____ / (подпись) (расшифровка)	Должность _____ / _____ / МП (подпись) (расшифровка)