

Договор N _____
об ипотеке жилого дома
(вариант: части жилого дома или квартиры)

г. _____ "___" _____ г.
_____"_____"_____, ОГРН _____, ИНН _____,
(организационно-правовая форма) (наименование)
_____,
(указать реквизиты лицензии Банка России, на основании которой залогодержатель осуществляет свою деятельность)
в лице _____, действующего на основании _____
(Ф.И.О. уполномоченного лица)

(Устава от "___" _____ г. (вариант: в ред. от "___" _____ г.),
_____,
доверенности от "___" _____ г. N __, вид документа,
удостоверяющего личность (указать реквизиты, кем и когда выдано))
именуем _____ в дальнейшем "Залогодержатель", с одной стороны, и
_____, "___" _____ года рождения, _____
(Ф.И.О. полностью) (число, месяц, год) _____
(вид документа, удостоверяющего личность)
_____,
(реквизиты документа, удостоверяющего личность) _____ (наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность)
зарегистрирован по адресу: _____,
проживающ _____ по адресу: _____,
именуем _____ в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, совместно
именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор
о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в ипотеку Залогодержателю принадлежащего на праве собственности Залогодателю Предмета ипотеки, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по заключенному между ними Договору _____ от "___" _____ г. N _____.

Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости Предмета залога другой Стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.2. Предмет залога - жилой дом (вариант: часть жилого дома или квартиры), расположенный по адресу: _____, состоящий из _____ изолированных комнат, общей площадью _____, жилой площадью _____.

Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.3. Ипотека установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору от "___" _____ г. N _____.

Сумма выданного кредита: _____ (_____) рублей.

Размер процентов _____ годовых (вариант: условия, позволяющие в надлежащий момент определить эти проценты).

Срок возврата кредита: _____.

Санкции по договору: _____.

1.4. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору от "___" _____ г. N _____.

(полностью/в части, предусмотренной договором об ипотеке)

1.5. Ипотека обеспечивает также уплату процентов за пользование кредитом.

1.6. Ипотека обеспечивает также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога;

4) в возмещение расходов по реализации Предмета залога.

1.7. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

1.8. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав _____ от "___" _____ г. N _____ серии _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "___" _____ г. сделана запись о регистрации N _____.

1.9. Стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается справкой от "___" _____ г. N _____, выданной _____.

1.10. Последующий залог Предмета залога (вариант: не) допускается (вариант: с письменного согласия Залогодержателя).

1.11. Удовлетворение требований Залогодержателя за счет Предмета залога без обращения в суд допускается на основании **соглашения** между Залогодержателем и Залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на Предмет залога.

1.12. 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 согласия Залогодержателя.

(Вариант: Последующая передача во владение, пользование, а также отчуждение третьим лицам Предмета залога не допускается.)

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

2. ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. 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, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N _____ от "___" _____ г., выданной _____.

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

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 об изменениях, происшедших с Предметом залога, 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.

(Вариант: Не отчуждать Предмет залога третьим лицам.

Не передавать во владение или пользование Предмет залога третьим лицам.)

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. Страховать Предмет залога.

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.

3.3.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

3.3.5. 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.

3.3.6. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Залогодержатель вправе использовать все предусмотренные способы защиты прав от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

4. СТРАХОВАНИЕ

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

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.

4.4. Залогодатель страхует Предмет залога в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления Залогодателя, 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).

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 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по кредитному и настоящему Договорам.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Залог прекращается:

- 1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
- 2) по требованию Залогодателя при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 343 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- 3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если Залогодатель не воспользовался правом на замену Предмета залога;
- 4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.4. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, 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.

9.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемые Сторонами друг другу по Договору, должны быть совершены 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 [статье 10](#) настоящего Договора.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в _____.
(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию)

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: _____

Залогодатель: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель :

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

(М.П.)

Залогодатель :

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)