

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

Город _____,

(число, месяц, год)

Полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, наименование органа, осуществившего такую регистрацию, код причины постановки на учет, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), именуемое в дальнейшем "ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ", в лице ФИО, действующего на основании _____, с одной стороны, и Фамилия, имя и отчество гражданина, дата и место рождения, гражданство, пол, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания именуемый в дальнейшем "ЗАЛОГОДАТЕЛЬ", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в обеспечение обязательств, принятых на себя по Кредитному договору (договору займа) № _____ от _____, заключенному в городе _____ между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее – Кредитный договор), передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: _____ (далее – квартира или жилой дом, земельный участок).

Заложенное имущество остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.2. Стороны договорились, что права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору удостоверяются закладной, составляемой ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (если залогодатель и заёмщик разные лица либо не все заёмщики залогодателя указывается: ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ) и выдаваемой ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ органом, осуществляющим государственную регистрацию прав по _____ (наименование органа).

1.3. Кредит согласно Кредитному договору предоставляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ (если залогодатель не является заёмщиком либо не все заёмщики являются залогодателями указывается: должникам) КРЕДИТОРОМ-ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на следующих существенных условиях:

1.3.1. Размер кредита – _____ рублей;

1.3.2. Цель предоставления кредита - приобретение в общую совместную (вариант – общую долевую, частную) собственность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ Квартиры (Жилого дома с земельным участком), на приобретение которой выдан кредит;

1.3.3. Срок возврата кредита - _____ месяца, считая от даты фактического предоставления кредита.

1.3.4. Процентная ставка - ____ (____) % годовых.

1.3.5. Порядок возврата суммы кредита и начисленных процентов: _____

1.4. Указанный объект, принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности и зарегистрирован _____ (наименование органа регистрации).

Описание Объекта недвижимости: _____.

1.5. На момент подписания настоящего Договора объект оценивается сторонами как предмет ипотеки в _____ (_____) российских рублей.

1.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ информирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на день заключения настоящего Договора вышеуказанный объект недвижимости никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования указанным объектом, в том числе согласно ст.292 Гражданского кодекса РФ, не имеется за исключением граждан, указанных в подпункте а) пункта 4.9. настоящего Договора *(данное условие указывается при наличии таких граждан)*.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Не отчуждать передаваемую в залог КВАРТИРУ, не осуществлять ее последующую ипотеку либо иным образом распоряжаться ею без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.2. Не сдавать вышеуказанную ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.3. Принимать меры, необходимые для сохранения заложенной КВАРТИРЫ, включая текущий и капитальный ремонты.

2.1.4. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенной по настоящему Договору КВАРТИРЫ.

2.1.5. Своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника КВАРТИРЫ, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника КВАРТИРЫ.

2.1.6. Предоставлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не реже одного раза в год документы (квитанции), подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника КВАРТИРЫ.

2.1.7. Не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания гр. _____ (ФИО) и Продавцом Квартиры (Жилого дома с участком), на приобретение которой предоставлялся кредит, Передаточного Акта о фактической передаче вышеуказанной квартиры, приобретенной на кредитные средства, предоставить КРЕДИТОРУ копию этого Акта.

Не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента регистрации права собственности гр. _____ (ФИО) на Квартиру, приобретенную за счет заемных средств, и получения Свидетельства о регистрации права собственности на такой Объект недвижимости предоставить КРЕДИТОРУ его копию.

2.1.8. В день подписания настоящего Договора под контролем и при участии ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ составить закладную, удостоверяющую права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору и по настоящему Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче закладной и настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

2.1.9. Не позднее (____) рабочих дней, считая со дня регистрации настоящего Договора застраховать в Страховой компании, письменно согласованной с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, за свой счет Объект недвижимости от рисков утраты и повреждения в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ - на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договор (полис) страхования имущества, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ;

- риски утраты права собственности владельца квартиры в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (по желанию сторон) - на срок действия настоящего Договора плюс один рабочий день, заключив Договор (полис) страхования рисков утраты права собственности владельца квартиры, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.

Страховое возмещение по условиям указанных Договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату срока их действия, не должно быть меньше остатка ссудной задолженности по каждому Договору, исчисленной в соответствии с п.1. настоящего Договора и увеличенной на десять процентов.

При этом страховая сумма по Договорам страхования имущества и риска утраты права собственности не может превышать действительной стоимости Квартиры (согласно п.1.5. настоящего Договора) на момент заключения данных Договоров (полисов) страхования.

(Настоящий пункт применяется в случае, если согласно Кредитному договору страхование предмета ипотеки не произведено ранее, например, в течение определённого срока после регистрации права собственности).

2.1.10. Не изменять условия Договоров страхования, указанных в Кредитном договоре и в п. 2.1.8 настоящего Договора, без предварительного согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

2.1.11. В случае передачи прав по закладной, удостоверяющей права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по обеспеченному ипотекой обязательству и по настоящему договору, изменить в течение 5 (Пяти) дней, считая от даты получения уведомления о состоявшейся передаче прав по закладной, первого выгодоприобретателя в Договорах страхования, указанных в Кредитном договоре и в п. 2.1.8 настоящего Договора, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной (он же новый ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ).

2.1.12. Не изменять без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ выгодоприобретателя в Договорах страхования, указанных в Кредитном договоре и в п. 2.1.8 настоящего Договора, кроме случая, предусмотренного п.2.1.10. настоящего Договора.

2.1.13. Надлежащим образом выполнять обязанности, установленные в Договорах страхования, указанных в Кредитном договоре и в п. 2.1.8 настоящего Договора в том числе, но не ограничиваясь, обязательством производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами страхования, не допуская просрочек и задолженностей.

2.1.14. Предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или его представителю периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенной КВАРТИРЫ, а так же состав лиц постоянно или временно проживающих в КВАРТИРЕ и основания для их проживания.

2.1.15. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его письменному требованию информацию (справку о доходах физического лица) о своем финансовом положении и доходах.

2.1.16. В случае обращения взыскания на заложенную КВАРТИРУ, освободить ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в течение 30 (Тридцати) дней, считая от даты предъявления новым собственником требования об освобождении КВАРТИРЫ и сняться с регистрационного учета по месту жительства по месту расположения КВАРТИРЫ.

2.1.17. Заблаговременно письменно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае временного отсутствия Залогодателя в городе _____ сроком более одного месяца, либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие которых Залогодатель не сможет самостоятельно исполнять свои обязанности по настоящему Договору.

2.2 ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

2.2.1. Владеть и пользоваться заложенной КВАРТИРОЙ в соответствии с ее назначением при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

2.2.2. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (при передаче прав по закладной – нового владельца закладной) по исполнении части обеспеченного ипотекой денежного обязательства, возникшего из Кредитного договора № _____ от «____» _____ г., удостоверения частичного исполнения (внесении ежемесячного, в том числе досрочного, платежа) способом, достаточным для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и очевидным для возможных последующих владельцев закладной.

2.2.3. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного ипотекой, после его окончательного и надлежащего исполнения, и передачи ему закладной. 2.3.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:

2.3.1. В случае прекращения настоящего Договора в связи с исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченного ипотекой обязательства в 15 (Пятнадцати)-дневный срок выдать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, а также передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ закладную.

2.3.2. В случае передачи прав по закладной и самой закладной новому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, сообщить об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в течении 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав по закладной.

2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

2.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания заложенной КВАРТИРЫ, а так же состав лиц, постоянно или временно проживающих в КВАРТИРЕ, и основания для их проживания.

2.4.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ надлежащего использования заложенной КВАРТИРЫ и принятия мер, необходимых для ее сохранности.

2.4.3. Осуществлять права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Передать права по закладной другому лицу путем совершения сделки и производства на закладной отметки о новом владельце закладной и передать саму закладную.

2.4.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ:

а) по основаниям, предусмотренным в Кредитном договоре № _____ от "___" _____ г., заключенном между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Кредитором) в городе _____;

б) при грубом нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил пользования, содержания или ремонта заложенной КВАРТИРЫ;

в) при нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности принимать меры по сохранению заложенной КВАРТИРЫ, если такое нарушение создает угрозу ее утраты или повреждения;

г) при нарушении обязанностей, указанных в пп.2.1.8 -2.1.14. и 2.1.16. настоящего Договора;

д) при необоснованном отказе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке заложенного имущества и состава лиц, проживающих в КВАРТИРЕ;

е) при обнаружении не заявленных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обременений на предмет ипотеки по настоящему Договору;

ж) при нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных пп.2.1.1., 2.1.2, 2.1.5 настоящего Договора;

з) в случае полной или частичной утраты или повреждения предмета ипотеки (в том числе в случае утраты ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ права собственности на предмет ипотеки).

2.4.6. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО.

3.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском о взыскании на заложенный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в следующих случаях:

а) при просрочке ежемесячного платежа по исполнению денежного обязательства и (или) уплате начисленных процентов более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

б) при допущении просрочек по внесению ежемесячных платежей по исполнению денежного обязательства и (или) уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) в случае, если требование ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2. Обращение с иском о взыскании на предмет ипотеки и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В случае реализации заложенной КВАРТИРЫ при обращении на нее с иском о взыскании во внесудебном порядке ее продажная начальная цена на публичных торгах устанавливается соглашением Сторон. Если Стороны не придут к согласию, то размер продажной начальной цены устанавливается в соответствии с актом оценки. Такой акт должен быть составлен специализированным оценщиком, выбранным ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Все расходы по оценке несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

В случае принятия решения об обращении с иском о взыскании на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в судебном порядке, продажная начальная цена устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование кредитом, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные

издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по настоящему Договору и вышеуказанному Кредитному договору, процедурой обращения взыскания на Объект недвижимости и его реализации и отселения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и всех проживающих в Объекте недвижимости.

3.5. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, определенных в п.3.4 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Договор подлежит Государственной регистрации и считается заключённым и вступает в силу с момента Государственной регистрации.

4.2. Объект недвижимости считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога КВАРТИРЫ на основании настоящего Договора.

4.3. На срок действия настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право получать сведения о регистрации граждан в КВАРТИРЕ от паспортной службы районного жилищного агентства, и настоящим выражает свое согласие на предоставление паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в КВАРТИРЕ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

4.4. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных Кредитным договором и обеспеченных ипотекой и удостоверенных закладной, в соответствии с п.2.1.7. настоящего Договора.

4.5. Замена предмета ипотеки по настоящему Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав..

4.6. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога КВАРТИРЫ и выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной, производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.7. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией залога КВАРТИРЫ, выдачей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной.

4.8. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по вышеуказанному Кредитному договору.

4.9. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в заложенной КВАРТИРЕ:

а) проживают и зарегистрированы следующие лица: _____, а кроме них

б) имеют намерение проживать и быть зарегистрированными в заложенной КВАРТИРЕ следующие лица:

Гр. _____,

Гр. _____

(Если в Квартуре никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта информация. Если кто-то проживает и должен освободить квартиру, то указывается срок, когда Квартира должна быть освобождена с установлением последствий не выполнения этого требования).

4.10. Настоящий Договор составлен и подписан в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

4.11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:
