Договор залога квартиры (ипотеки)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», личность удостоверяется паспортом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», личность удостоверяется паспортом: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключили настоящий Договор, далее - «договор ипотеки», о нижеследующем:

1. **Предмет залога**

1.1. Предметом договора ипотеки является передача Залогодателем в залог Залогодержателю недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора ипотеки (далее - «Залог»). Предмет залога полностью остается в пользовании и на ответственном хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога является изолированное жилое помещение в многоквартирном доме, общей площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью договора ипотеки (Приложение N 1).

1.2.1. Одновременно с залогом Помещения закладываются права пользования соответствующей частью общего имущества и земельного участка.

1.3. Право собственности Залогодателя на Помещение подтверждается свидетельством о праве собственности серии \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним сделана запись № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.4. Инвентаризационная стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается справкой N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г., выданной ТБТИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Рыночная стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается отчетом независимого оценщика, ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» N \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г., выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. С учетом всех обстоятельств Помещение, как предмет залога, Стороны договора ипотеки оценивают в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.7. До момента прекращения настоящего договора ипотеки обязанности собственника жилого помещения в многоквартирном доме Залогодатель несет самостоятельно с разумной осмотрительностью, как если бы Помещение не было в залоге.

1.8. Залогодатель передает настоящий договор ипотеки на государственную регистрацию. Расходы по государственной регистрации несет Залогодатель.

1.8.1. Залог установлен в обеспечение обязательства по договору займа от ­«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.9. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по договору полностью (либо в части).

1.10. Залог обеспечивает также уплату процентов за пользование займом.

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

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

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

1.11.3. в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога;

1.11.4. в возмещение расходов по реализации Предмета залога.

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

1.13. Обязательства должника перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на положениях ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

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

1.15. Залог распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки.

1.16. Последующий залог Предмета залога не допускается.

1.17. Взыскание на имущество должника, заложенное по договору залога, обращается в соответствии с ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

1.18. Реализация заложенного имущества производится в соответствии с положениями ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

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

1.20. Залогодержатель вправе передать свои права другому:

1.20.1. по договору залога;

1.20.2. по обеспеченному залогом обязательству (основному обязательству).

1.21. К лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место Залогодержателя по договору залога.

1.22. Залогодатель, заключивший последующий договор залога, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные п. 1 ст. 9 Федерального закона. Правила настоящего пункта не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах залога являются одни и те же лица.

1.23. Предмет ипотеки по договору залога 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.

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

1.25. 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 (пункты 3 и 4 ст. 3 Гражданского кодекса РФ) и договором залога, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

1.26. В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя, если он ему известен.

1.27. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (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, если он ему известен. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен привлечь такого Залогодержателя к участию в деле.

1.28. В случаях, указанных в пункте 1.26 договора залога, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса РФ. 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.

1.29. 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 статьями 301 - 303 Гражданского кодекса РФ для передачи его во владение Залогодателя.

1. **Гарантии**

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения договора залога, Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, права аренды Залогодателя никем не оспариваются, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.2. Возражений против обременения залогом Предмета залога со стороны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не имеется, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

1. **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 залога.

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.

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 РФ, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратить 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 рассматривают иск о Предмете залога, являющемся Предметом ипотеки по договору залога.

1. **Страхование**

4.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного залогом 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.

1. **Ответственность сторон, форс-мажор**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору залога Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Залогодателем п. 2.1 договора залога 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 залога.

5.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

5.4. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору залога.

1. **Заключительные положения**

6.1. Договор ипотеки в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, третий хранится в соответствующем учреждении юстиции по г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Договор ипотеки подлежит регистрации в установленном порядке и считается вступившим в законную силу с момента его регистрации.

6.3. После регистрации договора ипотеки, заключающейся в удостоверении посредством совершения специальной регистрационной надписи на Договоре, один оригинал договора залога передается Залогодержателю, а другой - Залогодателю.

6.4. Расходы по оформлению и регистрации Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

6.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из договора залога, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

6.6. Ссылки на слово или термин в договоре ипотеки в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста договора ипотеки не вытекает иное.

6.7. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять тайну лица, содержание договора ипотеки, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

6.8. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

6.9. Уведомления и документы, передаваемые по договору ипотеки, направляются в письменном виде по следующим адресам:

6.9.1. Для Залогодателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.9.2. Для Залогодержателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.10. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

6.10. В случае изменения адресов, указанных в п. 6.9. договора ипотеки и иных реквизитов лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ область, Российская Федерация. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по договору ипотеки.

6.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.12. Условия договора ипотеки обязательны для правопреемников Сторон.

**7. Реквизиты сторон**

Залогодержатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество полностью)

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество полностью)

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_