

ДОГОВОР ИПОТЕКИ

Город _____, «___» _____ 20__ г.
 _____, именуемое в дальнейшем "Залогодержатель", в лице
 _____, действующего на основании _____, с одной стороны,
 и граждане _____ (паспорт серия _____, номер _____, выдан
 _____, "___" _____ 19__ года), "___" _____ 19__ года рождения,
 зарегистрированный (ая) по адресу: _____, и _____ (паспорт:
 серия _____, номер _____, выдан _____, "___" _____ 19__ года),
 "___" _____ 19__ года рождения, зарегистрированный (ая) по адресу:
 _____, являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака
 серия _____, № _____ от "___" _____ 19__ года, выдано _____) именуемые в
 дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о
 нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель в обеспечение обязательств, по (наименование и реквизиты договора о предоставлении денежных средств) заключенному между _____ и Залогодержателем (далее – Основной договор), передает в залог Залогодержателю жилое помещение, расположенное по адресу: _____, состоящее из ___ комнат, общей площадью _____, жилой площадью _____ (далее по тексту – Жилое помещение).

1.2. Стоимость Жилого помещения по соглашению Сторон составляет _____ рублей.

1.3. Заложенное имущество остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.3. Стороны договорились, что права Залогодержателя по настоящему Договору удостоверяются закладной.

1.4. Основной договор заключен между Залогодержателем и гр. _____ на следующих условиях:

- Сумма предоставленных денежных средств – _____ рублей;
- Цель предоставления денежных средств - ремонт жилого помещения, находящегося по адресу: _____, состоящего из _____ комнат, общей площадью ___ кв.м., в том числе жилой площадью ___ кв.м., расположенного на ___ этаже ___ этажного дома (далее – Жилое помещение);
- Срок возврата предоставленных денежных средств - _____ месяца, считая от даты фактического предоставления денежных средств.
- Процентная ставка - ___ (____) % годовых.
- Проценты начисляются на остаток суммы денежных средств, подлежащих возврату, ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления денежных средств, и по день окончательного срока уплаты денежных средств включительно.

Процентным периодом является период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

- Порядок возврата денежных средств и начисленных процентов:

Платежи, кроме первого и последнего, по возврату денежных средств и уплате начисленных процентов уплачиваются ежемесячно не позднее последнего числа каждого Процентного периода в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = OCЗ \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-(ПП - 1)}}$$

, где

OCЗ – остаток основного долга на расчетную дату;
ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму предоставленных денежных средств (в процентах годовых);
ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного возврата денежных средств.

1.5. Право собственности Залогодателя на Жилое помещение удостоверено Свидетельством о праве собственности № ___ от " ___ " _____ года, выданным на основании _____.

1.4. Залогодатель информирует Залогодержателя о том, что на день заключения настоящего Договора вышеуказанное Жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Залогодатель обязуется:

2.1.1. Не отчуждать Жилое помещение, не осуществлять его последующую ипотеку либо иным образом распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

2.1.2. Не сдавать Жилое помещение в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

2.1.3. Принимать меры, необходимые для сохранения заложенного Жилого помещения, включая текущий и капитальный ремонт.

2.1.4. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного Жилого помещения.

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

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 Жилого помещения.

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

2.1.8. Не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, застраховать в Страховой компании, письменно согласованной с Залогодержателем, за свой счет Жилое помещение 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;

Страховое возмещение по условиям вышеуказанного договора страхования в каждую конкретную дату срока их действия, не должно быть меньше остатка задолженности Должника по Основному договору, увеличенного на десять процентов.

2.1.9. Не изменять условия Договора страхования, указанного в п. 2.1.8 настоящего Договора, без предварительного согласования с Залогодержателем.

2.1.10. В случае передачи прав по закладной, удостоверяющей права Залогодержателя по Основному договору и по настоящему договору, изменить в течение 5 (Пяти) дней, считая от даты получения уведомления о состоявшейся передаче прав по закладной, первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указанном в п. 2.1.8 настоящего Договора, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной (он же новый Залогодержатель).

2.1.11. Не изменять без согласия Залогодержателя выгодоприобретателя в Договоре страхования, указанном в п. 2.1.8 настоящего Договора, кроме случая, предусмотренного п.2.1.10. настоящего Договора.

2.1.12. Предоставлять возможность Залогодержателю или его представителю периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенного Жилого помещения, а так же состав лиц постоянно или временно проживающих в Жилом помещении и основания для их проживания.

2.1.13. В случае обращения взыскания на заложенное Жилое помещение, освободить Жилое помещение в течение 15 (пятнадцати) дней, считая от даты предъявления новым собственником требования об освобождении Жилого помещения.

2.1.14. Заблаговременно письменно уведомить Залогодержателя в случае временного отсутствия Залогодателя в населенном пункте, на территории которого находится Жилое помещение, 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 заложенным Жилым помещением в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет ее уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

2.2.2. 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 полным исполнением Основного договора в 15 (Пятнадцати)-дневный срок выдать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение Основного договора, 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 Жилого помещения, а так же состав лиц, постоянно или временно проживающих в Жилом помещении, и основания для их проживания.

2.4.2. Требовать от Залогодателя надлежащего использования заложенного Жилого помещения и принятия мер, необходимых для его 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. 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 заложенное Жилое помещение в следующих случаях:

а) при просрочке Должником 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 Должником 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 заложенного Жилого помещения при обращении на нее с иском о взыскании во внесудебном порядке его 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.

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, пени, 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 Основному договору, процедурой обращения с иском о взыскании на Жилое помещение и его реализации, отселения Залогодателя и всех проживающих в Жилом помещении лиц.

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 заключенным с момента государственной регистрации.

4.2. Жилое помещение 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 Жилого помещения на основании настоящего Договора.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога Жилого помещения и выдачи Залогодержателю закладной, производится под контролем Залогодержателя.

4.6. Залогодатель оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией залога Жилого помещения, выдачей Залогодержателю закладной.

4.7. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Должником обязательств по Основному договору.

4.8. Залогодатель подтверждает, что ему известны все условия Основного обязательства, и при заключении настоящего Договора ему передана копия договора, в обеспечение которого установлен залог по настоящему Договору.

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

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

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель
Место нахождения

Залогодатель
место жительства

/

/