



ДОГОВОР № _____

залога недвижимого имущества (ипотека)

г. _____ «___» _____ 201__ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю, принадлежащего Залогодателю **на праве собственности** недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2. Договора (далее по тексту «Предмет залога, или «Недвижимое имущество»), Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога (ипотеки) является нижеследующий объект недвижимого имущества: _____

1.3. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств _____, по договору займа денежных средств № _____ от _____ г. заключенному с _____ в городе _____ (далее по тексту - «Договор займа»).

1.4. Предметом залога обеспечивается исполнение Залогодателем обязательств Заемщика по Договору займа, заключенному на следующих условиях:

Размер (Сумма) займа: _____.

Срок предоставления займа: _____.

Срок предоставления денежных средств Заемщику: _____.

Срок возврата денежных средств Заемщику: _____.

Размер процентной ставки за пользование заемными денежными средствами: _____.

Условия досрочного возврата займа: _____.

Штрафные санкции: _____.

Залог обеспечивает требования Залогодержателя, в том объеме, какой они имеют к моменту удовлетворения.

1.5. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора займа.

1.6. Передаваемое в залог по настоящему договору помещение, указанное в пункте 1.2. настоящего Договора - предмет залога, принадлежит Залогодателю на _____.

2. Стоимость предмета залога

2.1. Залоговая стоимость Предмета залога определена по соглашению Залогодателя с Залогодержателем и составляет _____ рублей _____ копеек.

2.2. Настоящим пунктом Стороны определили начальную продажную стоимость заложенного по настоящему договору недвижимого имущества. Стороны определили, что в случае реализации недвижимого имущества, указанного в настоящем договоре на публичных торгах в целях погашения задолженности по договору займа денежных средств № _____ от «___» _____ 201__ г., начальная продажная цена помещения, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора – предмет залога, переданного в залог по настоящему договору, будет определяться в размере 100% от его залоговой стоимости, указанной в настоящем разделе.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодатель вправе:

3.1.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

3.1.2. Извлекать доходы из имущества, заложенного по договору.

3.1.3. Распоряжаться Предметом залога (продавать, обменивать, дарить или передавать в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада (доли) в имущество юридического лица и т.п.) только при наличии письменного согласия Залогодержателя.

3.1.3. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога и его реализацию в любое время до момента продажи Предмета залога, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности и надлежащего состояния Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

3.2.2. Поддерживать Предмет залога в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание до прекращения залога, в том числе производить оплату налогов, платежей и иных расходов, необходимых для нормальной эксплуатации Предмета залога.

3.2.3. Не отчуждать, не передавать в безвозмездное пользование другому лицу Предмет залога без согласия Залогодержателя. Не осуществлять постановку на регистрационный учет по адресу местонахождения указанной в настоящем договоре квартиры граждан, а также любых физических лиц без предварительного согласия Залогодержателя.

3.3. Залогодержатель вправе:

3.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия эксплуатации Предмета залога, находящегося у Залогодателя. Результаты осмотра отражаются в акте, подписанном обеими сторонами.

3.3.2. Обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного ипотекой обязательства, а также при невыполнении требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства в случаях, установленных в п.3.3.5. настоящего договора.

3.4 Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Предмет залога в споре, под запретом либо арестом не состоит, не является предметом залога по Другому договору, не подлежит удержанию,

не подарен, не обещан быть подаренным, а также свободен от иных обременений и любых прав третьих лиц.

3. Порядок обращения взыскания на предмет залога

4.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства, в том числе обязательства по возврату займа полностью или в части, по уплате процентов, в случаях, предусмотренных п. 3.3.5. настоящего договора, а также в иных случаях, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2. Удовлетворение требований Залогодержателя за счет Предмета залога возможно **только по решению суда**.

4.4. Все расходы по обращению взыскания и реализации Предмета залога несет Залогодатель.

4.5. Если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю.

5. Ответственность сторон. Разрешение споров

5.1. Ответственность сторон.

5.1.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона возмещает другой стороне убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Форс-мажор.

5.2.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по договору, имевшее место из-за воздействия непреодолимой силы, которая возникла после заключения настоящего договора.

5.2.2. Стороны согласны в том, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные бедствия, пожары, забастовки, массовые беспорядки, решения органов государственной власти и управления, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору, а также иные события, на которые они не могли оказать влияние.

5.3. Разрешение споров.

5.3.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия, рассматриваются в установленном действующим законодательством порядке.

5.3.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору займа. Ипотека, как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке возникает с момента государственной регистрации ипотеке.

6.2. Право залога и настоящий договор прекращаются в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7. Прочие условия договора

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога несет Залогодатель.

7.2. Предмет залога страхованию не подлежит.

7.3. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства предмет залога может быть изменен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. Данное дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору возможны исключительно по взаимному согласованию сторон и имеют силу при условии, если сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и, если необходимо, зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.5. Стороны признают юридическую силу документов, переданных посредством факсимильной связи.

7.6. Договор составлен на _____ листах в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель:

Залогодатель: