

Договор залога жилого дома (ипотеки)

г. Москва

«__» _____ 201_ г.

Открытое акционерное общество « _____ », (сокращённое наименование ОАО – « _____ »), в дальнейшем именуемое, «Залогодержатель», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», личность удостоверяется паспортом: _____, выданным _____ 200_ года ОВД г. _____, код подразделения _____, проживающий по адресу: Московская область, г. _____, ул. _____ дом __ кв. __, заключили настоящий Договор, далее - «договор ипотеки», о нижеследующем:

1. Предмет залога

1.1. Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом (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 с хозяйственными постройками, условный № _____ и состоящий из основного бревенчатого строения с хозяйственными постройками, общей площадью жилых помещений _____ (_____) кв.м., в том числе жилая _____ (_____) кв.м, инвентарный № _____, литеры: «А» (жилой дом), «а» (_____), «а1» (_____), «Г» (_____), «Г1» (_____), «Г2» (_____), «Г3» (_____), «Г4» (_____), «Г5» (_____), №1 (_____).

1.3. Указанный жилой дом расположен на земельном участке, общая площадь которого составляет _____ (_____) кв.м. Кадастровый номер участка _____, категория земель: земли поселений, предоставленный для индивидуального жилищного строительства.

1.4. Жилой дом с хозяйственными постройками принадлежит Залогодателю по праву собственности, на основании Свидетельства о праве на наследство по закону от _____ 200_ года, зарегистрированного в реестре за № _____, выданного _____, нотариусом города _____ и _____ района Московской области. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности Продавца зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем _____ 200_ года сделана запись регистрации № _____.

1.5. Инвентаризационная стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается справкой N _____ от «__» _____ 201_ г., выданной _____.

1.6. Стороны договорились, что стоимость жилого дома с условным номером _____: _____: _____: _____, площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: Московская область, _____ район, _____ с.о., дер. _____, уч. __, составляет _____ (_____) рублей. Стоимость оформления и регистрации договора залога жилого дома не входит в указанные суммы.

1.7. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.8. Залог установлен в обеспечение обязательства по кредитному договору 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 кредитом.

- 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 подпунктах 3 и 4 п. 1 ст. 3 или на ст. 4 Федерального закона от 16.07.98 г. № 102-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 ипотеки, обращается в соответствии с ФЗ от 16.07.98 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
- 1.18. Реализация заложенного имущества производится в соответствии с главой X ФЗ от 16.07.98 г. № 102-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 ипотеки.
- 1.22. Залогодатель, заключивший последующий договор ипотеки, 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 ипотеки, 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 ипотеки, 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.

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 ипотеки, 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 № _____ 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.

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 ипотеки.

3.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложено 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 обратиться с иском 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 ипотеки.

4. 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.

5. Ответственность сторон, форс-мажор

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

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

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 ипотеки.

6. 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 _____.

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 ипотеки, 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. Москве, Московская 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:
ОАО « _____ »
Адрес: _____,
ИНН _____,
КПП _____,
ОГРН _____,
р/счет № _____
в Банке: _____ г. Москва
корр. счет № _____,
БИК _____

Залогодатель:

проживающий по адресу:

паспорт: _____

Генеральный директор
ООО «_____»

_____/_____/

_____/_____/