Договор ипотеки (залогодатель - юридическое лицо; залогодержатель - кредитная организация; предмет залога - зарегистрированное жилое помещение в новостройке)

Договор N ___ ипотеки жилого помещения в новостройке

г. _____ "___"_____ ____ г.

_____, именуем__ в дальнейшем
(наименование кредитной организации)

"Залогодержатель", в лице _____, действующ__ на основании
(должность, Ф.И.О.)

_____, с одной стороны, и
(Устава, положения, доверенности или паспорта)

_____, именуем__ в дальнейшем "Залогодатель", в лице
(наименование)

_____, действующ__ на основании _____,
(должность, Ф.И.О.) (Устава, положения, доверенности или паспорта)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества, указанного в п. 1.2 Договора (далее по тексту - "Помещение"), другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя. Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога является изолированное жилое помещение во вновь построенном многоквартирном доме общей площадью ____ (_____) кв. м, состоящее из _____ комнат, расположенное по адресу: _____, кадастровый номер _____, в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).

Одновременно с залогом Помещения закладывается соответствующая доля общей долевой собственности Залогодателя и других лиц (п. 3.2) в праве общей собственности многоквартирного

жилого дома и земельного участка.

1.3. Право собственности Залогодателя на Помещение подтверждается свидетельством о праве собственности, выданном _____
(наименование регистрирующего органа)
от "___"_____ ____ г. N ___.

1.4. Помещение перешло во владение Залогодателя с момента государственной регистрации права собственности на него.

1.5. Инвентаризационная стоимость Помещения составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается _____.

1.6. Рыночная стоимость Помещения составляет _____ (_____) рублей, что подтверждается отчетом независимого оценщика от "___"_____ ____ г. N ___.

1.7. С учетом всех обстоятельств Помещение как предмет залога Стороны оценивают в _____ (_____) рублей.

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

1.9. Залогодатель передает настоящий Договор на государственную регистрацию. Расходы на государственную регистрацию несет Залогодатель.

1.10. Залогодатель страхует Предмет залога.

СТАТЬЯ 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по Кредитному договору (договору займа и т.д.) от "___"_____ ____ г. N ___, заключенному между Залогодержателем (Кредитором) и Залогодателем (Должником) в _____.

2.2. Ипотека обеспечивает также уплату Залогодержателю причитающихся ему процентов за пользование кредитом.

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

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

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

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Помещение;

4) в возмещение расходов на реализацию Предмета ипотеки.

2.4. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета ипотеки (если договором не предусмотрено иное).

2.5. Заложенное по договору Помещение может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

2.6. Сторонами согласованы следующие условия основного договора:

- сумма кредита (займа): _____;

- процентная ставка, процентов годовых: _____;

- срок возврата кредита (займа): _____;

- порядок погашения кредита (займа): _____;

- порядок уплаты процентов: ежемесячно одновременно с погашением кредита (займа) в срок до _____;

- санкции за нарушение условий основного договора: _____;

- целевое назначение кредита (займа): _____.

СТАТЬЯ 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель гарантирует следующее:

3.1.1. Он является единственным полноправным и законным собственником Помещения как предмета

залога. До момента заключения Договора Помещение не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не обременено правами третьих лиц; права Залогодателя на предмет залога (п. 1.2 Договора) никем не оспариваются, что подтверждается _____.

3.1.2. Ему не известны обстоятельства, вследствие действия которых Помещение может быть утрачено или повреждено.

3.1.3. На момент заключения Договора Залогодатель не имеет задолженности по уплате коммунальных и иных платежей, связанных с содержанием Помещения, а также налогов на предмет залога.

3.2. Залогодержатель подтверждает и гарантирует, что умышленно не будет создавать условия и/или предпринимать действия, направленные на отчуждение Предмета залога от Залогодержателя.

СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Застраховать в пользу Залогодержателя предмет залога на сумму не ниже его стоимости (ст. 1.7 Договора) и причитающихся за пользование кредитом процентов за период не менее 1 года от рисков утраты (гибели), повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика (полный пакет), а также предоставить Залогодержателю копию правил страхования, копию соответствующего договора страхования, заверенные страховой компанией, подлинник страхового полиса в течение ____ (_____) банковских дней с даты подписания Договора Сторонами.

4.1.2. Ежегодно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Договору или прекращения действия Договора по иным основаниям.

4.1.3. Не совершать уступки, не отчуждать, не обременять какими-либо иными обязательствами Помещение без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.4. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам меры к обеспечению сохранности предмета залога, в том числе от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

4.1.5. Предоставлять Залогодержателю данные о составе лиц, постоянно или временно проживающих в Помещении, и основаниях для их проживания.

4.1.6. Перед вселением новых жильцов в Помещение предоставлять Залогодержателю и паспортной службе при осуществлении регистрации до их фактического вселения нотариально удостоверенные обязательства вселяемых лиц освободить занимаемое Помещение в течение месяца с даты предъявления новым собственником требования о его освобождении.

4.1.7. Не совершать действий, влекущих изменение или прекращение предмета залога или уменьшение его стоимости, за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации предмета залога в ходе его нормальной хозяйственной эксплуатации.

4.1.8. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

4.1.9. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки состояния Помещения.

В течение ___ (_____) банковских дней предоставлять Залогодержателю информацию относительно состояния и прав на Помещение.

4.1.10. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших с Помещением, о нарушениях третьими лицами прав Залогодателя или о притязаниях третьих лиц на предмет залога.

4.1.11. В течение _____ (_____) банковских дней с момента подписания Договора Сторонами представлять полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.12. Передавать Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Помещение, в течение _____ (_____) банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

4.1.13. Не допускать последующего залога Помещения без согласования с Залогодержателем. (Помещение находится у Залогодателя.)

4.1.14. Нести в полной мере ответственность за Помещение, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.15. Заменить Помещение по требованию Залогодержателя равным по стоимости в течение ____ (_____) банковских дней с момента получения Залогодателем письменного уведомления Залогодержателя о замене предмета залога в случае его утраты или повреждения либо, если право

собственности на него прекращено, по основаниям, предусмотренным законом.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Помещением в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Помещение в любое время до момента его реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

4.2.3. Залогодержатель вправе передать свои права другому лицу по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству); такое лицо становится на место прежнего Залогодержателя. (Примечание: Договором может быть предусмотрено иное.)

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Помещения и требовать в этих целях представления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Помещения.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся предметом залога по Договору.

4.3.4. Обращать взыскание на Помещение до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Залогодателем обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, Основным договором.

4.3.5. Требовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.6. Удовлетворять свои требования из сумм страховых выплат при наступлении страховых случаев.

СТАТЬЯ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Залогодателем любого из его обязательств, изложенных в пп. 4.1.1 - 4.1.10,

4.1.12 Договора, Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере ___% (_____) от стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.7 Договора.

Штраф уплачивается Залогодателем в течение __ (_____) банковских дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

СТАТЬЯ 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взыскание на Помещение обращается в порядке, установленном ст. 78 и главой 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

6.2. В случае обращения взыскания предмет залога реализуется в порядке, установленном главой 10 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

6.3. Сумма, полученная от реализации Помещения как предмета залога, поступает в погашение задолженности по основному договору в следующем порядке:

1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;

2) на уплату неустойки;

3) на уплату просроченных процентов;

4) на уплату срочных процентов;

5) на погашение просроченной задолженности по кредиту;

6) на погашение срочной задолженности по кредиту.

6.4. Освобождение Предмета залога осуществляется в порядке установленном ст. 35, п. 2 ст. 95 и п. 2 ч. 2 ст. 106 Жилищного кодекса Российской Федерации.

СТАТЬЯ 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

7.3. Расходы по регистрации Договора в соответствующих государственных органах несет Залогодатель.

7.4. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки (иное может быть предусмотрено договором).

СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по основному договору.

СТАТЬЯ 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Условия Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Помещения.

9.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме путем заключения Сторонами дополнительных соглашений, зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

9.5. В случае изменения у Залогодержателя банковских реквизитов или изменения у одной из Сторон почтового адреса или адреса регистрации заинтересованная Сторона обязана информировать об этом другую Сторону не позднее __ (_____) банковских дней с момента фактического изменения реквизитов. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 9.5 Договора), или факсом с подтверждением получения (фамилии, имени, отчества полномочного представителя, время, дата получения).

9.7. Стороны заключили настоящий Договор по доброй воле, содержание статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации им известно и понятно.

9.8. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров ипотеки, два - у Залогодержателя, один - у Залогодателя.

СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодатель: _____
_____
Залогодержатель: _____
_____

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Поэтажный план и экспликация Помещения, удостоверенные органом (организацией), осуществляющим учет объектов недвижимого имущества (Приложение N 1).

2. Устав ТСЖ (ЖК и т.п.) или протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления.

3. Подлинник и копия основного договора от "___"_____ ____ г. N ___.

4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Помещение от "___"_____ ____ г. N ___.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодатель:
_____/ _____
(подпись)
Залогодержатель:

_____/ _____
(подпись)