**Образец договора ипотеки**

**ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ №.** \_\_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                                                    "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧЕННОЕ ИПОТЕКОЙ**

1.1. Настоящий договор заключен с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (долевого инвестирования строительства, купли - продажи, аренды, подряда и пр.) №. \_\_\_\_\_\_, заключенному Сторонами "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - "основной договор").

1.2. По основному договору Залогодатель выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Застройщиком, Заказчиком и пр.) (Должником), а Залогодержатель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Инвестором, Подрядчиком и пр.) (Кредитором). Кредитор в соответствии с основным договором принимает на себя обязательства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(суть обязательств) на условиях, предусмотренных основным договором, а Должник обязуется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.(суть обязательств)

1.3. В соответствии с основным договором срок исполнения Должником своих обязательств наступает "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.4. В силу п. \_\_\_ основного договора в случае нарушения Должником сроков исполнения обязательств он выплачивает Кредитору неустойку (штраф) в рублях в размере, эквивалентном \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) долларам США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. В случае если просрочка составляет более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Кредитор вправе отказаться от исполнения обязательств по основному договору в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив об этом Должника за \_\_\_\_ дней. При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Должник возвращает Кредитору денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента получения уведомления о расторжении договора.

1.5. Основной договор вступил в силу с момента его подписания сторонами - "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. и действует до момента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или расторжения договора в случае одностороннего отказа Кредитора от исполнения договора в соответствии с п. \_\_\_ основного договора.

1.6. Залогодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Залогодателю, вытекающих их основного договора, из стоимости заложенного по настоящему договору имущества Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

**2. ТРЕБОВАНИЯ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ИПОТЕКОЙ**

2.1. Ипотека, установленная в соответствии с настоящим договором, обеспечивает уплату Залогодержателю следующих сумм, причитающихся ему в случае нарушения Залогодателем своих обязательств по основному договору: - в уплату основной суммы долга полностью; - в счет оплаты неустойки (штрафа) при ненадлежащем исполнении Залогодателем своих обязательств по основному договору; - в виде процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ; - в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; - в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2.2. Настоящим договором обеспечиваются требования Залогодержателя в том объеме, какой они будут иметь к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

**3. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

3.1. В обеспечение исполнения своих обязательств по основному договору Залогодатель заложил Залогодержателю следующее недвижимое имущество:

3.1.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - "имущество").

3.2. Указанное в подп. 3.1.1 договора имущество принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. серии \_\_\_, №. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (запись в ЕГРП №. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**4. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

4.1. Балансовая стоимость имущества, указанного в подп. 3.1.1 договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается балансом Залогодателя за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ г.

4.2. По соглашению сторон имущество, указанное в подп. 3.1.1 договора, оценивается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) долларов США, что составляет на момент подписания договора с учетом курса ЦБ РФ \_\_\_ руб. (1 доллар США \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей).

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

5.1. Залогодатель вправе:

5.1.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его назначением.

5.2. Залогодатель обязан:

5.2.1. Нести расходы по содержанию заложенного имущества.

5.2.2. Обеспечивать сохранность заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий.

5.2.3. В случае реальной угрозы утраты или повреждения заложенного имущества уведомить об этом Залогодержателя.

5.2.4. Не совершать действий, влекущих уменьшение стоимости заложенного имущества.

5.2.5. Не препятствовать Залогодержателю, производить осмотр заложенного имущества в период действия настоящего договора.

5.2.6. Гарантировать Залогодержателю, что передаваемое ему в залог имущество не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

5.2.7. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с предметом залога, о посягательствах третьих лиц на предмет залога.

5.2.8. Не отчуждать заложенное имущество третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

5.3. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по настоящему договору.

**6. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

6.1. Залогодержатель вправе:

6.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания заложенного по настоящему договору имущества.

6.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного имущества.

6.1.3. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось.

**7. ГАРАНТИИ ПРАВ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

7.1. Залогодатель гарантирует, что до момента государственной регистрации настоящего договора указанное в п. 3.1 имущество никому не заложено, не продано, не сдано в аренду, не обременено сервитутами, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, свободно от любых прав третьих лиц.

**8. СТРАХОВАНИЕ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА**

8.1. Залогодатель обязан застраховать за свой счет указанное в п. 1.1 настоящего договора имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения.

8.2. Выбор страховой компании осуществляется Залогодателем самостоятельно.

8.3. Нотариально заверенная копия заключенного договора страхования и копия правил страхования предоставляются Залогодержателю.

8.4. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, и преимущественно перед требованиями других кредиторов Залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными федеральным законом.

**9. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

9.1. Залогодержатель приобретает право обратить взыскание на имущество, заложенное по настоящему договору, для удовлетворения за счет этого имущества указанных в п. 2.1 настоящего договора требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства.

9.2. Взыскание по требованию Залогодержателя обращается на предмет ипотеки по решению суда. Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по настоящему договору, предъявляется Залогодержателем в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суд г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ**

10.1. Настоящий договор должен быть нотариально удостоверен.

10.2. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (наименование регистрирующего органа)

10.3. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, государственной регистрацией настоящего договора и вытекающих из него прав, внесением изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, оплачиваются за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Залогодателя / Залогодержателя).

10.4. Настоящий договор действует до полного исполнения Залогодателем своих обязательств по основному договору. После полного исполнения обязательств Залогодателя по основному договору стороны подают совместное заявление в

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование регистрирующего органа) для погашения регистрационной записи об ипотеке.

**11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

11.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суд г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, скреплены печатями, нотариально удостоверены и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Такие изменения вступают в силу с момента их государственной регистрации. 12.3. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

12.4. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_ страницах, в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр хранится в делах нотариуса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, один - предоставляется в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование регистрирующего органа).

12.5. Последующая ипотека заложенного по настоящему договору имущества запрещена.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Залогодатель**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Залогодержатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

от Залогодателя:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.

от Залогодержателя:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.