

ДОГОВОР ЗАЛОГА КВАРТИРЫ (ИПОТЕКИ)

Российская Федерация, город Москва, двадцать пятого февраля две тысячи одиннадцатого года.

Мы, гражданин РФ _____ именуемый в дальнейшем (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ), с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.1 Предметом настоящего договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащего ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, возникших на основании Договора займа, заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком по договору займа) и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Займодавцем по договору займа) 25.02.2011 года в городе Москве на сумму _____, без выплаты процентов на сумму займа, сроком возврата до 25 февраля две тысячи двенадцатого года.

Возврат осуществляется в следующие сроки и размеры: _____

Настоящий договор обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по договору займа полностью, неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом (ипотекой) обязательства.

1.2. Предметом залога по настоящему договору является **квартира**, находящаяся по адресу: **город Москва**, _____ состоящая из трёх жилых комнат, имеющая общую площадь _____ кв.м., жилую площадь _____ кв.м.

Согласно экспликации здание по адресу, являются одним и тем же объектом недвижимости.

1.3. Указанная квартира принадлежит по праву собственности гр. _____

1.4. По обоюдному согласию сторон предмет залога оценен в _____

1.5. Гр. _____ гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

1.6. Гр. _____ гарантирует, что переданное в залог имущество на момент заключения настоящего договора никому не продано, не отчуждено иным способом, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, предметом долга не является, права пожизненного пользования, аренды, найма, сервитута у третьих лиц не имеется.

1.7. В течение всего срока действия настоящего договора заложенное имущество не может быть использовано гр. _____ в качестве предмета залога в договорах с третьими лицами, передано в собственность другим лицам, внесено в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или любым иным способом без письменного согласия гр. _____.

1.8. В квартире по вышеуказанному адресу никто не зарегистрирован, кроме _____

1.9. Предмет залога в период действия настоящего договора находится у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несущего ответственность за его сохранность и содержание. При этом ответственность за случайную гибель или порчу предмета залога несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в соответствии со ст. 344 ГК РФ, п. 1 ст. 36 Закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

2.2. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога, о так же возникновении притязаний третьих лиц на предмет залога.

2.3. Истребовать предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Проводить капитальный и текущий ремонт предмета залога, а также не производить перепланировку в вышеуказанной квартире без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан застраховать потерю права собственности на заложенное имущество.

2.6. Производить оплату коммунальных платежей и иных расходов, связанных с содержанием предмета залога.

2.7. Не ставить на регистрационный учет третьих лиц, не сдавать в аренду, наем, безвозмездное пользование другим лицам предмет залога, без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.8. Совместно с Залогодержателем зарегистрировать договор залога в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.9. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением.

2.10. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении основного обязательства по вышеуказанному договору займа, с соблюдением всех условий.

2.11. Прекратить обращение взыскания на заложенное имущество в любое время на момент реализации предмета залога посредством исполнения основного обязательства по вышеуказанному договору займа.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

3.1. После исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ основного обязательства по вышеуказанному договору займа в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить об этом органы государственной регистрации для прекращения залога.

3.2. При выполнении Заемщиком всех обязательств по Договору займа в полном объеме, выдать Залогодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения обязательств, документы, подтверждающие полное исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору займа и подписать заявление о прекращении залога для погашения регистрационной записи о залоге (ипотеке) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.3. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние, и условия содержания предмета залога.

3.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности предмета залога.

3.5. Требовать от любого лица прекращения посягательств на закладываемую квартиру, угрожающих ее утратой, либо повреждением.

3.6. Использовать все способы защиты закладываемой квартиры, предусмотренные действующим законодательством РФ от имени ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и потребовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ возмещения понесенных в связи с этим расходов, в случае, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ отказался от защиты своих прав на закладываемую квартиру или не осуществляет их должным образом.

4. СОГЛАШЕНИЕ ОБ УДОВЛЕТВОРЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА СЧЕТ ИМУЩЕСТВА, ЗАЛОЖЕННОГО ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ, БЕЗ ОБРАЩЕНИЯ.

4.1. Стороны договорились о применении ст.55 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года - обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке,

4.2. В случае возникновения оснований для обращения взыскания на **Предмет залога, Залогодержатель** получает право обратиться взыскание на **Предмет залога** в одностороннем внесудебном порядке и уведомляет об этом **Залогодателя**.

4.3. Удовлетворение требований **Залогодержателя** будет осуществлено путем приобретения заложенного имущества **Залогодержателем** для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований **Залогодержателя** к должнику по Договору займа от 25 февраля 2011 года.

4.4. Заложенное имущество приобретает **Залогодержатель** для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований **Залогодержателя** к должнику

по Договору займа от 25 февраля 2011 года, по цене, равной рыночной стоимости этого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.5. Основные условия соглашения **Залогодателя** и **Залогодержателя** для удовлетворения требований последнего за счет заложенного по настоящему Договору имущества во внесудебном порядке:

4.5.1 Имущество, заложенное по настоящему Договору: **квартира**, находящаяся по адресу: **город Москва** _____.

4.5.2. Начальная продажная цена или порядок ее определения - _____ рублей 00 копеек, суммы, подлежащие уплате **Залогодержателю** должником на основании договора займа от «25» февраля 2011 года и договора об ипотеке: сумма основного долга в размере _____

4.5.3. проценты, начисленные на сумму займа 0,3 % неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Договора займа от 25 февраля 2011 года;

4.5.4. издержки по возврату займа, в том числе судебные;

4.5.5. возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

4.5.6. Заложенное имущество будет приобретено **Залогодержателем** для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований **Залогодержателя** к должнику по Договору займа от 25 февраля 2011 года, с применением правил гражданского законодательства РФ о договоре купли-продажи, а в случае приобретения имущества **Залогодержателем** для третьих лиц - также и о договоре комиссии.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА.

- 5.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с взысканием на предмет залога, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не исполнит полностью или в части основное обязательство по вышеуказанному договору займа. В соответствии с п. 1 ст. 349 Гражданского кодекса Российской Федерации требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.
- 5.2. Порядок реализации предмета залога определяется действующим законодательством.

6. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗАЛОГА.

- 6.1. Исполнение обеспеченного залогом основного обязательства по договору займа.
- 6.2. Иные случаи, предусмотренные законом.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными только в случае, если они совершены в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему договору, надлежащим образом оформлены и подписаны уполномоченными представителями сторон.
- 8.3. Содержание статей 130, 131, 167, 209, 288, 292, 334-356 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50-54 Закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст.35 Семейного кодекса сторонам известно.
- 8.4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает гр. _____
- 8.5. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях
- 8.6. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является Договор займа от 25 февраля 2011 года.
- 8.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и по одному выдается сторонам.

Настоящий договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Подписи сторон:
