

ДОГОВОР N \_\_\_\_\_  
ипотеки незавершенного строительством жилого дома  
под обеспечение возврата банковского кредита

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

\_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_  
(наименование организации)

в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Должник"  
(фамилия, имя, отчество, паспортные данные)

или "Залогодатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ

Федеральный закон - ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Гражданский кодекс - Гражданский кодекс Российской Федерации.

Предмет залога - \_\_\_\_\_  
(характеристики незавершенного строительством жилого дома <\*>)

на соответствующем земельном участке.  
-----

<\*> См. Приложение 4 к Правилам ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (утверждены Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219).

### 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 Предмета залога другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

Примечание: Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

1.2. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.3. Ипотека установлена в обеспечение обязательства по Кредитному договору от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ о кредитной линии.

Сумма обязательства, обеспеченная ипотекой \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Размер процентов \_\_\_\_\_ годовых (либо условия, позволяющие в надлежащий момент определить эти проценты).

Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой \_\_\_\_\_ (если эта сумма подлежит уплате по частям - сроки (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них либо условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга)).

1.4. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по Кредитному договору полностью (либо в части, предусмотренной договором).

1.5. Ипотека обеспечивает также уплату процентов за пользование кредитом.

1.6. Ипотека обеспечивает (договором может быть установлено иное) 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 Предмет залога;

4) в возмещение расходов по реализации Предмета залога.

1.7. Ипотека обеспечивает (договором может быть установлено иное) требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

1.8. Обязательства Должника перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на пп. 3 и 4 п. 1 ст. 3 или на ст. 4 Федерального закона.

1.9. Предмет залога считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое (договором может быть установлено иное).

1.10. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки (договором может быть установлено иное).

1.11. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_ серии \_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_ (реестровый номер объекта) \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права на недвижимость).

1.12. Общая стоимость всех строительных материалов и оборудования, кадастровая цена (прав аренды) земельного участка составляют \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается квитанциями, чеками, договорами, расчетными документами и т.п.

1.13. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на дату подписания настоящего Договора.

1.14. Последующий залог Предмета залога не допускается.

1.15. Взыскание на Предмет залога обращается в соответствии с главой IX Федерального закона.

1.16. Реализация Предмета залога осуществляется в соответствии с главой X Федерального закона.

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

1.18. Залогодержатель вправе передать свои права другому лицу (договором может быть установлено иное):

по договору об ипотеке;

по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

1.19. К лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства (договором может быть установлено иное).

Такое лицо становится на место Залогодержателя по настоящему Договору.

1.20. Залогодатель, заключивший последующий договор об ипотеке, 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 об ипотеке являются одни и те же лица.

1.21. Предмет залога по договору об ипотеке 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 (договором может быть установлено иное).

1.22. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Предмета залога.

1.23. 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 (п. п. 3 и 4 ст. 3 Гражданского кодекса) и договором об ипотеке, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя.

1.24. 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. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен привлечь такого Залогодержателя к участию в деле.

1.25. В случаях, указанных в пункте 1.23, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса. 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.

1.26. 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 для передачи его во владение Залогодателя.

1.27. Залогодатель (не) страхует Предмет залога.

## СТАТЬЯ 2. ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Действует в соответствии со своими интересами без принуждения.

2.1.2. Является полноправным и законным обладателем прав собственности на Предмет залога. До момента заключения Договора 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 "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г., выданной \_\_\_\_\_.

Примечание: Залогодатель предупреждает Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах).

2.1.3. Предмет залога не имеет каких-либо скрытых свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

## СТАТЬЯ 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.

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 Российской Федерации, 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.

## СТАТЬЯ 4. СТРАХОВАНИЕ

4.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного ипотекой 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.

## СТАТЬЯ 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5.2. После регистрации настоящего Договора, заключающейся в удостоверении посредством совершения специальной регистрационной надписи на Договоре, один оригинал Договора передается Залогодержателю, а другой - Залогодателю.

5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора производятся по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения в письменной форме и зарегистрированного в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.4. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

5.5. Изменение Предмета ипотеки в период действия настоящего Договора не требует для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания Предмета ипотеки и его оценки, регистрации этих изменений Договора.

5.6. Договор без внесения в него каких-либо изменений и дополнений в части описания Предмета ипотеки и его оценки и без регистрации таких изменений и дополнений распространяется на построенный Предмет залога.

## СТАТЬЯ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения Залогодателем п. 2.1 Договора 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.

## СТАТЬЯ 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств должника по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

## СТАТЬЯ 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в \_\_\_\_\_ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

8.3. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в ст. 9 настоящего Договора.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в \_\_\_\_\_.

## СТАТЬЯ 9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель : \_\_\_\_\_

Залогодатель : \_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель :

Залогодатель :

\_\_\_\_\_  
М.П.