

ПОСЛЕДУЮЩИЙ ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № _____
(квартиры, земельного участка с жилым домом)*
(Продукт «Переезд»)

Город _____ (число, месяц, год прописью) года

В случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией, добавляется следующий выделенный курсивом текст:

_____, являющ_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ г. № _____), именуем__ в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, в лице _____, действующе__ на основании _____, с одной стороны, и:

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «____» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ__ по адресу: _____, (указываются все собственники Недвижимого имущества):

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «____» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ__ по адресу: _____,

именуем__ в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в (Кредитном договоре/Договоре займа) (здесь и далее в скобках курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки), если иное не определено Договором.

Закладная	Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору, без представления других
------------------	--

* Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и редактируются/удаляются в зависимости от их содержания. После выбора варианта, курсивный шрифт выбранного варианта меняется на шрифт основного текста договора. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, подлежат корректировке.

	доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Недвижимого имущества. <i>Формулировка курсивом добавляется, если регистрируется последующая ипотека:</i> «По условиям настоящего договора Закладная составляется после погашения Первоначального обязательства и погашения регистрационной записи о предшествующей ипотеке, установленной в обеспечение Первоначального обязательства».
ЗАЕМЩИК (определение включается, если не все заемщики являются залогодателями)	Перечисляются все заемщики по Кредитному договору (Договору займа): гр. _____ (ф.и.о.) паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г.), зарегистрированн__ по адресу: _____, гр. _____ (ф.и.о.) паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г., зарегистрированн__ по адресу: _____, с которыми ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заключен Кредитный договор (Договор займа) от «__» _____ № _____, в городе _____
Единовременный платеж	Осуществляемый ЗАЕМЩИКОМ платеж в счет возврата Остатка суммы (кредита/займа), предоставленного по (Кредитному договору/Договору займа) и уплаты начисленных процентов по (кредиту/займу).
Остаток суммы (кредита/займа)	Сумма (кредита/займа), указанная в п. 1.7.1 Договора, за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет ее частичного досрочного возврата
Первый процентный период	Период с даты, следующей за датой предоставления (кредита/займа), по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен (кредит/заем) (обе даты включительно)
Последний процентный период	Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства ЗАЕМЩИКА по (Кредитному договору/Договору займа) исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно)
Первоначальное обязательство (определение включается при предоставлении кредита/займа на погашение ранее предоставленного)	Кредит(заем), ранее предоставленный на (если первоначальный (кредит/заем) был предоставлен на погашение ранее предоставленного (кредита/займа) определение дополняется: «погашение (кредита/займа), выданного на») приобретение _____ Недвижимого имущества. (Если первоначальный (кредит/заем) был предоставлен по залог имеющегося жилья, формулировка курсивом «приобретение Недвижимого имущества» заменяется нижеследующую формулировку (информация должна соответствовать целевому назначению, указанному в первоначальном кредитном договоре (договоре займа)):

	<p>«приобретение (квартиры)»/«жилого дома и земельного участка»), расположенной(-ых) в _____ (указывается населенный пункт, в котором расположено приобретаемое имущество) в _____ (собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность) гр. _____ и гр. _____» в соответствии с Кредитным договором/(Договором займа) № _____ от « _____ » _____ года, заключенным между Первоначальным кредитором и гр. _____ (указывается ФИО полностью), гр. _____ (указывается ФИО полностью), обеспечением исполнения обязательств по которому является ипотека Недвижимого имущества.</p>
<p>Первоначальный кредитор /Предшествующий залогодержатель (если Имеющееся жилое помещение не обременено ипотекой, _____ строка удаляется)</p>	<p>_____ (указывается наименование), являющийся кредитором по Первоначальному обязательству, обеспеченному ипотекой Недвижимого имущества.</p>
<p>Просроченный платеж</p>	<p>Единовременный платеж или часть Единовременного платежа, не уплаченные в сроки, установленные (Кредитным договором/Договором займа), и включающие неуплаченные суммы по возврату (кредита/займа) и/или уплате начисленных процентов.</p>
<p>Процентный период</p>	<p>Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно)</p>
<p>Недвижимое имущество</p>	<p><i>Выбирается один из вариантов (1 или 2):</i></p> <p>1. Квартира, расположенная по адресу: _____, состоящая из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м., расположенная на _____ этаже _____ этажного дома, стоимостью _____ (_____) рублей (указывается стоимость квартиры из отчета об оценке), кадастровый (варианты – «условный»/«инвентарный») _____ номер _____, являющаяся предметом залога по настоящему Договору, принадлежащая ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве (собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности) согласно _____ № _____ от « _____ » _____ г. (указываются правоустанавливающие документы на квартиру – дата и номер договора купли-продажи, мены, выкупа (приватизации) и т. п.,</p>

согласно которому ЗАЛОГОДАТЕЛЬ приобрел право собственности на квартиру), зарегистрированному _____ (указывается наименование регистрирующего органа) за № _____ (указывается номер государственной регистрации права), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от «__» _____ г. № _____.

2. Жилой дом (указывается из свидетельства о праве собственности) с _____ (кадастровым/условным/инвентарным) номером _____ (указывается при наличии), имеющий _____ этажей и состоящий из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (далее – Жилое помещение), стоимостью _____ рублей (указывается стоимость из отчета об оценке), и земельный участок площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, из состава земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования «_____» (указывается из свидетельства о праве собственности), находящийся по адресу: _____, (далее – Земельный участок), стоимостью _____ рублей (указывается из отчета об оценке).

Земельный участок принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на _____ праве (собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности) согласно № _____ от «__» _____ г. _____ (указываются правоустанавливающие документы на Земельный участок – дата и номер договора купли-продажи, мены, выкупа (приватизации)) и т. п., согласно которому ЗАЛОГОДАТЕЛЬ приобрел право собственности на Земельный участок), _____ зарегистрированному _____ (указывается наименование регистрирующего органа), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от «__» _____ г. № _____.)
(В случае, если Жилое помещение и Земельный

	участок принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании одного и того же документа, и право собственности подтверждается одним свидетельством о праве собственности, допускается формулировка «Недвижимое имущество принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ...»)
--	---

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, являющийся Заемщиком (если не все заемщики являются ЗАЛОГОДАТЕЛЯМИ, формулировка курсивом «являющийся Заемщиком» заменяется на «в обеспечение обязательств Заемщиков») по (Кредитному договору/Договору займа) от «__» _____ 20__ г. № ____, заключенному в городе ____ между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее – (Кредитный договор/Договор займа)), в целях обеспечения принятых на себя по (Кредитному договору/Договору займа) обязательств, передает Недвижимое имущество в последующую (формулировка включается при наличии Первоначального обязательства) ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ
- 1.2. Недвижимое имущество оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме ____ (_____) рублей (цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).
- Вариант при передаче в ипотеку Жилого помещения и Земельного участка:*
Недвижимое имущество оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме ____ (_____) рублей (цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика), в том числе:
- Жилое помещение оценивается в сумме ____ (_____) рублей;
 - Земельный участок оценивается в сумме ____ (_____) рублей.
- 1.3. Заложенное Недвижимое имущество остается у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в его владении и пользовании.
- 1.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ информирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату заключения Договора вышеуказанное Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, кроме предшествующей ипотеки в обеспечение исполнения Первоначального обязательства, (в случае передачи Недвижимого имущества в последующую ипотеку) в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено, а также о том, что лиц, обладающих правом пользования указанным Недвижимым имуществом, в том числе согласно ст. 292 Гражданского кодекса РФ, не имеется, за исключением граждан, указанных в подпункте а) пункта 3.9 Договора. (Выделенный курсивом текст указывается при наличии таких граждан.)
- 1.5. Стороны договорились, что права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по (Кредитному договору/Договору займа) и Договору удостоверяются Закладной, составляемой после погашения Предшествующего обязательства (Выделенная курсивом фраза добавляется при наличии предшествующей ипотеки) ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (в случае если не все заемщики являются ЗАЛОГОДАТЕЛЯМИ, указывается: «ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Заемщиком») и выдаваемой ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ

органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. В случае перехода прав ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Договору к другому лицу, в том числе вследствие передачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ прав на Закладную другому лицу, а также в случае последующей передачи прав на Закладную, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет являться законный владелец Закладной.

1.7. Согласно *(Кредитному договору/Договору займа)*:

1.7.1. *(Кредит/займ)* предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:

- а) **сумма (кредита/займа)** ____ (_____) рублей;
- б) **срок пользования (кредитом/займом)** – с даты фактического предоставления *(кредита/займа)* по последнее число _____-ого календарного месяца (обе даты включительно) при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных *(Кредитным договором/Договором займа)*.
- в) **процентная ставка по (кредиту/займу)**:

Вариант при кредитовании/заимствовании без предполагаемого снижения уровня процентной ставки (последующая ипотека не оформляется):

– ____ (____) процентов годовых, действующая со дня, следующего за днем предоставления *(кредита/займа)*, по дату фактического возврата *кредита/займа* (включительно), если иное не установлено *(Кредитным договором/Договором займа)* (указывается повышенная на размер страховой маржи ставка при отсутствии личного страхования).

Вариант при кредитовании в случае оформления последующей ипотеки имеющегося недвижимого имущества с возможностью снижения уровня процентной ставки по факту исполнения Первоначального обязательства и выдачи Закладной:

Процентная ставка по (кредиту/займу) составляет (за оба периода указываются повышенные ставки **при отсутствии личного страхования**):

_____ (_____) процентов годовых, действующая со дня, следующего за днем предоставления кредита, по последнее число месяца, в котором была осуществлена выдача Закладной (включительно), если иное не установлено *(Кредитным договором/Договором займа)*; **(указывается процентная ставка, увеличенная на 1 процентный пункт по отношению к базовой)**

_____ (_____) процентов годовых, действующая с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была осуществлена выдача Закладной, по дату фактического возврата *(кредита/займа)*, если иное не установлено *(Кредитным договором/Договором займа)* (включительно) **(уровень процентной ставки соответствует базовой)**.

При выборе Заемщиком условий сделки с личным страхованием добавляется следующий текст:

г) **в период надлежащего исполнения Заемщиком обязательства по страхованию имущественных интересов, установленного (Кредитным договором/**

Договором займа) связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) Заемщика, согласно требованиям (Кредитного договора/Договора займа) процентная ставка, определяемая в соответствии с пп. в) п. 1.7.1 Договора, уменьшается на ____ (_____) процентного(-ых) пункта(-ов) (указывается действующее значение страховой маржи);

д) под ненадлежащим исполнением Заемщиком обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Заемщика о повышении процентной ставки и новом размере Единовременного платежа в соответствии с условиями (Кредитного договора/Договора займа) (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по личному страхованию условие пп. г) п. 1.7.1 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с пп. в) п. 1.7.1 Договора.

Заключение Заемщиком договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п.п. г) п. 1.7.1 Договора.

При выборе Заемщиком варианта кредитования/заимствования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине), добавляются нижеследующие п.п. е)-з) п. 1.7.1;

е) на дату подписания Договора процентная ставка по (кредиту/займу) составляет ____ (_____) процентов годовых (в случае выбора Заемщиком условий сделки с личным страхованием указывается пониженная на размер страховой маржи процентная ставка; при выборе Заемщиком условий сделки без личного страхования указывается повышенная процентная ставка)

ж) при изменении процентной ставки пересчитывается размер Единовременного платежа. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к (Кредитному договору/Договору займа) и к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась на дату изменения процентной ставки;

з) **размер Единовременного платежа** на дату подписания Договора составляет ____ (_____) рублей;

и) **цель предоставления (кредита/займа):**

для приобретения в _____ (Необходимо указать вид права: **собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность**) _____ (указываются покупатели) квартиры (вариант – жилого дома и земельного участка), расположенной(-ых) в _____ (указывается населенный пункт, в котором расположено приобретаемое имущество).

(указывается при отсутствии иных целей кредитования)

При наличии нескольких целей кредитования:

- часть кредита в размере _____ рублей - для приобретения в _____ (Необходимо указать вид права: *собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность*) _____ (указываются покупатели) квартиры (вариант – «жилого дома и земельного участка»), расположенной(-ых) в _____ (указывается населенный пункт, в котором расположено приобретаемое имущество).

Дополнение к пункту в случае предоставления кредита на погашение Первоначального обязательства:

- часть кредита в размере _____ рублей - для погашения задолженности (части задолженности) по Первоначальному обязательству.

Дополнение к пункту в случае предоставления кредита на страхование ответственности по кредитному договору, предоставляемого для оплаты оставшейся части Приобретаемого недвижимого имущества:

- часть кредита в размере _____ рублей - для оплаты страховой премии по договору страхования риска ответственности Заемщиков, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, обеспеченному залогом Приобретаемого недвижимого имущества в размере.

1.7.2. За пользование (кредитом/займом) Заемщик уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты.

Проценты за пользование (кредитом/займом) начисляются на Остаток суммы (кредита/займа), исчисляемый на начало соответствующего Процентного периода, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления (кредита/займа), и по дату фактического возврата (кредита/займа) включительно по ставке, указанной в п. 1.7.1 Договора, если иное не установлено (Кредитным договором/Договором займа).

Базой для начисления процентов за пользование (кредитом/займом) является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

1.7.3. ЗАЕМЩИК возвращает (кредит/заям) и уплачивает проценты путем осуществления Единовременного платежа в срок с первого по последнее число календарного месяца, являющегося Последним процентным периодом.

1.7.3.1. В случае совпадения последнего дня Последнего процентного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате Единовременного платежа является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ либо внесения в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

1.7.3.2. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ либо внесения в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ денежных средств в сумме Остатка суммы

(кредита/займа), начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование (кредитом/займом) процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

1.8. Расчет размера Единовременного платежа осуществляется по формуле

$$EP = OCЗ \times \left(1 + \sum_{i=1}^n \frac{ПС_i \times t_i}{T_i}\right),$$

где EP – размер единовременного платежа;

OCЗ – остаток суммы (кредита/займа);

n – количество процентных периодов с момента выдачи ипотечного (кредита/займа) и до фактической даты исполнения обязательств по оплате платежа;

i – порядковый номер процентного периода;

ПС_i – размер процентной ставки, установленный по ипотечному (кредиту/займу) в i-м процентном периоде;

t_i – количество календарных дней в i-м процентном периоде;

T_i – количество дней в году, на который приходится i-й процентный период.

1.8.1. Расчет размера Единовременного платежа производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам.

1.8.2. В случае изменения процентной ставки или (включается в текст при кредитовании с условиями изменения процентной ставки по любой причине) осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по уплате Единовременного платежа в порядке, установленном Договором размер Единовременного платежа рассчитывается по формуле

$$EP = OCЗ_n + \sum_{i=1}^n \left(OCЗ_i \times \frac{ПС_i \times t_i}{T_i}\right) - Д\%,$$

где EP – размер единовременного платежа;

OCЗ – остаток суммы обязательства на начало соответствующего процентного периода;

n – количество Процентных периодов с момента выдачи ипотечного (кредита/займа) и до фактической даты исполнения обязательств по оплате Единовременного платежа;

i – порядковый номер Процентного периода;

ПС_i – размер процентной ставки, установленный по ипотечному (кредиту/займу) в i-м Процентном периоде;

t_i – количество календарных дней в i-м Процентном периоде;

T_i – количество дней в году, на который приходится i-й Процентный период;

Д% – размер денежных средств, учтенных в счет уплаты процентов по Договору.

1.9. Платеж в счет досрочной уплаты Единовременного платежа в полном объеме включает в себя платеж по возврату Остатка суммы (кредита/займа)

в полном объеме и уплате начисленных процентов. При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *(кредита/займа)* по дату полного исполнения обязательств (включительно), установленную п. 1.10.4 Договора.

1.10. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по уплате Единовременного платежа возможно в следующем порядке:

1.10.1. Заемщик направляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ уведомление о досрочном возврате *(кредита/займа)* не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ уведомления Заемщика ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

1.10.2. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата *(кредита/займа)* производится перерасчет Единовременного платежа, в порядке, установленном *Кредитным договором/Договором займа*, срок возврата *(кредита/займа)* при этом остается без изменений. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к *(Кредитному договору/Договору займа)* Договору не заключается. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет (передает) Заемщику информацию о новом размере Единовременного платежа, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения *(Кредитного договора/Договора займа)*. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.

1.10.3. В случае допущения Заемщиком просрочки проценты за пользование *(кредитом/займом)* начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме, если иное не установлено *(Кредитным договором/Договором займа)*.

1.10.4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ либо внесения в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование *(кредитом/займом)* процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

1.10.5. При нарушении сроков возврата *(кредита/займа)* и начисленных за пользование *(кредитом/займом)* процентов Заемщик уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в виде пеней в размере 0,02% (ноля целых двух сотых процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы *(кредита/займа)* и начисленных за пользование *(кредитом/займом)* процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (включительно).

Пункт 1.10.6 включается, если Недвижимое имущество обременено предшествующей ипотекой.

1.10.6. Настоящим Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ проинформировал ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на Недвижимое имущество зарегистрировано обременение в виде предшествующей ипотеки, зарегистрированной за № _____, в обеспечение исполнения обязательств по Первоначальному обязательству, а также предоставлены сведения о предмете ипотеки, его оценке, существовании, размере и сроке исполнения обязательства обеспечиваемого предшествующей ипотекой.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) обязуется:

Пункт 2.1.1 исключается, если Недвижимое имущество не обременено ипотекой по Первоначальному обязательству.

2.1.1. Незамедлительно уведомить Первоначального кредитора (он же Предшествующий залогодержатель) о факте подписания (заключения) настоящего Договора.

2.1.2. Застраховать в любых страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

2.1.2.1. В течение ____ (___) рабочих дней с даты заключения (Кредитного договора/Договора займа) – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением Недвижимого имущества (имущественное страхование), в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.

2.1.2.2. В течение __ (___) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на срок __ (___) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на Недвижимое имущество, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на Недвижимое имущество, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ (подпункт исключается, если условия ипотечной сделки не включают в себя титульного страхования).

(Содержание пункта 2.1.2 в части дат заключения договором редактируется в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа.)

2.1.2.3. Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка суммы (кредита/займа), увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) страхования имущества не может превышать

- действительной стоимости Недвижимого имущества на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
- 2.1.2.4. Представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанной в п.2.1.2 Договора, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.
- 2.1.2.5. Обеспечивать страхование согласно условиям п. 2.1.2.1, Договора до окончания срока действия Договора и представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договору страхования рисков, указанных в п. 2.1.2.1.
- 2.1.2.6. Обязательство, предусмотренное п. 2.1.2.2 Договора, прекращается на основании письменного заявления Заемщика и при наличии письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, при этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет (передает) Заемщику соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий *(Кредитного договора/Договора займа)* и Договора. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную *(абзац исключается при отсутствии п. 2.1.2.2 Договора)*.
- 2.1.2.7. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в п. 2.1.2 Договора, в счет погашения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по *(Кредитному договору/Договору займа)*.
- 2.1.3. Досрочно вернуть *(кредит/заям)*, уплатить начисленные проценты за пользование *(кредитом/займом)* и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по *(Кредитному договору/Договору займа)* по основаниям в соответствии с п. 2.4.1 Договора.
- 2.1.4. Предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Недвижимого имущества.
- 2.1.5. Не отчуждать Недвижимое имущество, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 2.1.6. Не сдавать Недвижимое имущество внаем или аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 2.1.7. Принимать меры, необходимые для сохранности Недвижимого имущества, включая текущий и капитальный ремонты.
- 2.1.8. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества.

2.1.9. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней с момента изменения или получения запроса ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима имущества, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
- сведения об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона, адреса электронной почты для направления корреспонденции.

2.1.10. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по Договору.

2.1.11. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с п. 2.4.5 Договора.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) имеет право:

2.2.1. Владеть и пользоваться заложенным Недвижимым имуществом в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.

2.2.2. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, обеспеченного ипотекой, после его окончательного и надлежащего исполнения и передачи ему Закладной.

2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:

2.3.1. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательств по Договору и *(Кредитному договору/Договору займа)*.

2.3.2. В случае прекращения Договора в связи с исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной ЗАЛОГОДАТЕЛЮ (Заемщику) в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.

2.3.3. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательства по личному страхованию согласно требованиям *(Кредитного договора/Договора займа)* уведомить ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, об изменении процентной ставки по *(кредиту/займу)* в соответствии с условиями п. д) п. 1.7.1 Договора. *(Добавляется при наличии в Кредитном договоре/Договоре займа положений об осуществлении личного страхования Заемщика (ЗАЛОГОДАТЕЛЯ)).*

2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

2.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по **(Кредитному договору/Договору займа)** путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы **(кредита/займа)**, начисленных в соответствии с условиями **(Кредитного договора/Договора займа)**, но не уплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- а) в случае полной или частичной утраты или повреждения Недвижимого имущества;
- б) при грубом нарушении правил пользования Недвижимым имуществом, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Недвижимого имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Недвижимого имущества;
- в) при необоснованном отказе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке Недвижимого имущества;
- г) при обнаружении незаявленных обременений на Недвижимое имущество;
- д) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 2.1.2.1 и п. 2.1.2.3;
- е) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

(Комментарий: в случае кредитования на участие в долевым строительстве и оформления в залог имущественных прав требования Залогодержатель вправе дополнить данный пункт случаями, связанными с залогом имущественных прав требования.)

2.4.2. Обратить взыскание на Недвижимое имущество при неисполнении требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случаях, установленных в п. 2.4.1 Договора, а также при просрочке осуществления ЗАЕМЩИКОМ Единовременного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней.

2.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, потребовать расторжения **(Кредитного договора/Договора займа)**, а также, если на момент нарушения состоялся факт выдачи **(кредита/займа)** **(фраза включается в текст при заключении кредитного договора)**, – возврата суммы **(кредита/займа)**, начисленных в соответствии с условиями **(Кредитного договора/Договора займа)**, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) при существенном нарушении Заемщиком условий Договора, в том числе в случаях:

- а) нецелевого использования ЗАЕМЩИКОМ **(кредита/займа)**;
- б) неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКАМИ любого из обязательств, предусмотренных Договором **(Кредитным договором/Договором займа)**;
- в) обнаружения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных ЗАЕМЩИКОМ документах для получения **(кредита/займа)**;

2.4.4. Проверять целевое использование **(кредита/займа)**.

2.4.5. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.4.6. Передавать Закладную в залог третьим лицам.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 3.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 3.2. Недвижимое имущество считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает Стороны Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на основании Договора.
- 3.3. На срок действия Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право получать сведения о регистрации граждан в *(Недвижимом имуществе/Жилом помещении)* от паспортной службы районного жилищного агентства и настоящим выражают свое согласие на предоставление паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в *(Недвижимом имуществе/Жилом помещении)* ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
- 3.4. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательств, предусмотренных *(Кредитным договором/Договором займа)*, обеспеченных ипотекой и *(указывается при наличии)* удостоверенных Закладной, в соответствии с п. 1.6 Договора.
- 3.5. Замена предмета ипотеки по Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения к Договору, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
- 3.6. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации Договора и государственной регистрации залога Недвижимого имущества и выдачи ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной, производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 3.7. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, государственной регистрацией залога Недвижимого имущества, выдачей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ Закладной.
- 3.8. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) своих обязательств по *(Кредитному договору/Договору займа)*.
- 3.9. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Договора в заложенном *(Недвижимом имуществе/Жилом помещении)*:
- а) проживают и зарегистрированы следующие лица:
_____, а кроме них _____
- б) имеют намерение проживать и быть зарегистрированными в заложенном *(Недвижимом имуществе/Жилом помещении)* следующие лица:
гр. _____,
гр. _____.
- (Если в Недвижимом имуществе/Жилом помещении никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта информация. Если кто-то проживает и должен освободить Недвижимое*

имущество/Жилое помещение, то указывается срок, когда Недвижимое имущество/Жилое помещение должно быть освобождено с установлением последствий невыполнения этого требования.)

3.10. Настоящий Договор составлен и подписан в ____ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для регистрирующего органа.

3.11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(-И)

Фамилия, имя, отчество: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Дата рождения _____,

паспорт гражданина РФ: _____,

выдан _____,

«____» _____ г.

Телефоны:

домашний: () _____,

служебный: () _____,

мобильный: () _____,

e-mail: _____.

(Комментарий: форма изложения данного раздела может изменяться по усмотрению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. В подразделе «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из ЗАЛОГОДАТЕЛЕЙ.)