

1. ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ

Все пояснения по тексту, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. 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. Варианты, заключенные в скобки [], \ () курсивом, а также графы по типу предмета ипотеки выбираются в зависимости от вида сделки, ненужная информация подлежит удалению.

Город _____ года

АО «Банк», зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации _____ года за регистрационным номером _____, о чем Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве _____ года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером _____, находящееся по адресу: _____, ИНН _____, БИК _____, являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (Универсальная лицензия на осуществление банковских операций № _____ от _____ года), именуемое далее **«Залогодержатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и гражданин:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства/месту пребывания (ранее зарегистрированный по месту жительства/месту пребывания) по адресу: _____

и гражданин:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства/месту пребывания (ранее зарегистрированный по месту жительства/месту пребывания) по адресу: _____, выступающие в

качестве солидарных залогодателей и совместно именуемые в дальнейшем **«Залогодатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному между _____, и Залогодержателем в г. _____ (далее в контексте кредитных правоотношений – «Кредитор»), далее – **«Кредитный договор»**, передает Залогодержателю в залог (ипотеку) *жилое/нежилое помещение - квартиру/апартаменты, расположенную(-ые) по адресу: _____ имеющую(-ие), общую площадь _____ кв.м., кадастровый номер: _____.*

1.2. В соответствии с условиями Кредитного договора Кредитор, являющийся Залогодержателем по настоящему Договору, предоставляет _____, являющемуся Заемщиком по Кредитному договору, *кредит в размере _____ (_____) рублей* сроком на _____ (_____) месяцев, считая с даты предоставления кредита (далее – «Кредит»). За полученный Кредит Заемщик уплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере (далее - Базовая процентная ставка)

(вариант1 при выдаче кредита с фиксированной ставкой)

____ (____) % процентов годовых на дату заключения Кредитного договора.

(вариант2 при выдаче кредита с нефиксированной ставкой)

За пользование Кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

____ (____) % годовых - в течение первого Процентного периода;

____ (____) % годовых – в течение второго, третьего и четвертого Процентного периода;

____ (____) % годовых – в течение пятого и последующих Процентных периодов.

Первый Процентный период начинается с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и заканчивается 10-го числа календарного месяца, в котором был выдан Кредит, если выдача Кредита состоялась с 1-го по 9-е число календарного месяца (все даты включительно). Если выдача Кредита состоялась с 10-го по последнее число месяца, то первый Процентный период заканчивается 10-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором был выдан кредит (все даты включительно).

Второй и последующие Процентные периоды начинаются 11-го числа каждого календарного месяца и заканчиваются 10-го числа следующего за ним календарного месяца (обе даты включительно).

«Процентный период» – это временной период (интервал) в пределах срока возврата Кредита, за который начисляются проценты за пользование Кредитом.

1.2.1. **(пункт включается, если Заемщик выразил согласие на данный вид страхования)** Базовая процентная ставка за пользование кредитом установлена Кредитором с учетом добровольного выбора Заемщиком страхования рисков, указанных ниже, сделанного им до момента заключения Кредитного договора.

1.2.1.1. При этом если ранее (на момент заключения Кредитного договора или фактического предоставления/выдачи Кредита) заключенные Заемщиком договоры страхования по рискам:

а) прекращения права собственности Залогодателя (залогодателей) на Недвижимое имущество, а также обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц и/или

б) причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика

будут Заемщиком расторгнуты либо в период действия Кредитного договора будет прекращено (досрочно) действие названных договоров страхования (каждого в отдельности либо совместно) вне зависимости от инициатив и оснований такого расторжения/прекращения либо такие ранее заключенные договоры страхования (каждый в отдельности либо совместно) не будут Заемщиком пролонгированы (не будет продлен срок их действия)/заключены вновь добровольно на очередной, не менее чем годичный, срок страхования на указанных в Кредитном договоре условиях, то Кредитор увеличит процентную ставку за пользование Кредитом на 2 (два) процентных пункта (далее – Повышенная процентная ставка) с даты начала процентного периода, следующего за периодом, в котором кредитору стало известно об отказе Заемщика от добровольного страхования вышеуказанных рисков. При этом Кредитор вправе не повышать процентную ставку. При увеличении процентной ставки Кредитор направляет Заемщику уведомление о повышении ставки и измененный в этой связи график платежей по Кредитному договору за 5 (пять) календарных дней до даты установления Повышенной процентной ставки.

1.2.2.2. Если в период действия Повышенной процентной ставки по Кредиту Заемщиком будет представлено Кредитору заявление о снижении процентной ставки за пользование Кредитом в связи с заключением или пролонгацией (продлением срока действия) Заемщиком договоров страхования на очередной, не менее чем годичный, срок страхования по рискам:

а) прекращения права собственности Залогодателя (залогодателей) на Недвижимое имущество, а также обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц и

б) причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика,

а также представлены документы, подтверждающие заключение/продлонгацию названных в настоящем пункте договоров страхования на указанных в Кредитном договоре условиях и уплату предусмотренных такими договорами страхования страховых премий (страховых взносов), то Кредитор снизит процентную ставку за пользование Кредитом до значения, равного Базовой процентной ставке, с даты начала процентного периода, следующего за периодом, в котором кредитору стало известно о возобновлении Заемщиком страхования рисков, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта. При снижении процентной ставки Кредитор предоставляет (направляет) Заемщику уведомление о снижении ставки и измененный в этой связи график платежей по Кредитному договору за 5 (пять) календарных дней до даты установления измененной процентной ставки.

(при подключении опции «консолидация» добавляются следующие абзацы)

1.2.1. Любое из значений Базовой или Повышенной Процентной ставки, указанных выше уменьшается на 3 (три) процентных пункта в следующем порядке:

а) Если в течение первых 4 (четырех) процентных периодов с даты предоставления кредита у Заемщика снижается кредитная нагрузка до значения, не превышающего ____ (____), Заемщик направляет Кредитору заявление о снижении суммы ежемесячного платежа по Кредитному договору не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты окончания четвертого процентного периода;

б) Кредитор в течение 3 (Трех) рабочих дней от даты получения указанного заявления Заемщика запрашивает и получает подтверждающие сведения из бюро кредитных историй, в частности и исключительно - из Национального бюро кредитных историй (далее – «НБКИ») и из Объединенного кредитного бюро (далее – «ОКБ») о текущей кредитной нагрузке Заемщика;

в) в случае подтверждения Кредитору данных о кредитной нагрузке Заемщика из указанных НБКИ и ОКБ до значения, не превышающего ____ (____), Кредитор вправе принять решение о снижении Процентной ставки по Кредиту на 3 (три) процентных пункта с первого числа Процентного периода, следующего за месяцем, в котором Кредитором были получены указанные сведения о кредитной нагрузке Заемщика, о чем информирует Заемщика в течение 3 (трех) рабочих дней от даты принятия Кредитором решения о снижении процентной ставки.

г) если в течение первых четырех процентных периодов с даты предоставления кредита Заемщик не направит Кредитору заявление о снижении суммы ежемесячного платежа, то Базовая процентная ставка для пятого и последующего Процентных периодов фиксируется с 5-го Процентного периода до конца срока кредита.

Под кредитной нагрузкой Заемщика в настоящем пункте 1.2.1 понимается указанный вышеуказанных отчетах НБКИ и ОКБ совокупный размер ежемесячных платежей по кредитным и заемным обязательствам Заемщика, исключая обязательства по Кредитному договору, а также исключая ежемесячные платежи Заемщика по кредитным обязательствам по кредитным картам. При этом, в случае отсутствия в названных отчетах из НБКИ и ОКБ данных о наличии ежемесячной кредитной нагрузки по тому или иному существующему кредитному обязательству (обязательствам) Заемщика, Кредитор для определения совокупной кредитной нагрузки принимает во внимание иные полученные им (в т.ч. от Заемщика) данные о фактической сумме кредитной нагрузки Заемщика по такому кредитному обязательству (обязательствам) для формирования объективного понимания Сторонами фактической совокупной кредитной нагрузки по всем кредитным и заемным обязательствам Заемщика.

1.2.3. Заемщик обязан возвращать Кредит и уплачивать проценты за его использованием путем осуществления ежемесячных платежей 10-го числа каждого календарного месяца в течение установленного Кредитным договором срока возврата кредита (далее – «Платежная дата»).

Первый [При выборе Заемщиком варианта с переменной ставкой: второй, третий и четвертый], ежемесячные платежи состоят только из процентов, начисленных на сумму Кредита за соответствующий Процентный период.

С второго [При выборе Заемщиком варианта с нефиксированной ставкой указывается «пятого»]: по предпоследний - ежемесячные платежи состоят из процентов, начисленных на непогашенную сумму Кредита, и части Кредита. Размер таких платежей определяется по формуле:

Размер ежемесячного платежа	= НК	х	$\frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$
--	-------------	----------	--

где:

НК – непогашенная сумма Кредита;

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с п. 4 Индивидуальных условий Кредитного договора (и приведенного в п.1.2 настоящего Договора);

ПП – количество полных Процентных периодов, оставшихся до окончания срока возврата Кредита.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату выдачи Кредита и пересчитывается по Формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Кредитного договора или частичного досрочного возврата Кредита в порядке, установленном Кредитным договором.

Последний платеж включает в себя непогашенную сумму Кредита и начисленные, но не уплаченные проценты. Проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Кредитом.

Если размер начисленных процентов в любом из процентных периодов превысит размер платежа, определенного по вышеуказанной формуле, то платеж за соответствующий период состоит только из процентов, начисленных на непогашенную сумму кредита за соответствующий процентный период, и подлежит оплате в ближайшую платежную дату в полном объеме.

Последний ежемесячный платеж (в пределах срока возврата Кредита по Договору) Заемщик обязан осуществить в дату последнего платежа, установленного в Графике платежей по Кредитному договору, предоставленном (направленном) Заемщику.

Ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате процентов Заемщик обязан осуществлять в последний день каждого Процентного периода (в Платежную дату). Если Платежная дата приходится на нерабочий (выходной, праздничный) день, то платеж должен быть произведен Заемщиком не позднее первого рабочего дня (включительно) после такой Платежной даты, без начисления неустойки, при этом Процентный период и размер такого ежемесячного платежа, указанный в Графике платежей по Кредитному договору, не изменяется.

Проценты за пользование Кредитом начисляются и рассчитываются Кредитором ежедневно на непогашенную сумму Кредита, учитываемую Кредитором на начало календарного дня, начиная со дня, следующего за днем предоставления Кредита (включительно), по день фактического возврата Кредита (включительно), из расчета процентной ставки, действующей на день расчета процентов.

Расчет непогашенной суммы Кредита и процентов за пользование Кредитом (в том числе ежемесячного платежа) производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Кредитом, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.

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

Информация о размере всех ежемесячных платежей по Договору указывается в Графике платежей по Кредитному договору, который предоставляется Кредитором Заемщику способами, предусмотренными Кредитным договором. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней в период срока возврата Кредита/срока действия Кредитного договора, которые не учтены/не могут быть учтены Кредитором при составлении Графика платежей по Кредитному договору, сумма последнего платежа по Кредитному договору может отличаться от указанного в Графике платежей по Кредитному договору.

При нарушении сроков возврата Кредита и уплаты начисленных за пользование Кредитом процентов Кредитор начисляет, а Заемщик уплачивает неустойку в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Кредитного договора, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

1.3. Права Залогодержателя Недвижимого имущества, а также права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Залогодателем и Заемщиком по Кредитному Договору на условиях, предусмотренных настоящим Договором (далее – «**Закладная**»).

(Предложение добавляется при условии подачи документов на государственную регистрацию права и/или ипотеки в электронном виде) В соответствии с п. 5 ст. 13 ФЗ «Об ипотеке» Стороны договорились, что составление Закладной осуществляется Залогодателем после государственной регистрации ипотеки, которую он обязуется передать (подать) в течение 2 (двух) рабочих дней от даты ее составления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

1.4. Недвижимое имущество принадлежит Залогодателю на праве общей долевой / общей совместной собственности на основании _____ от ____ г., зарегистрированного _____ г. за государственным номером _____, что подтверждено выпиской из единого государственного реестра недвижимости (Свидетельством о государственной регистрации права (бланк _____), выданным _____ г., о чем в Едином

государственном реестре недвижимости _____ г. сделана запись регистрации № _____, инвентарный/ условный/ кадастровый номер _____.

1.5.

(вариант при оформлении ипотеки на Квартиру) квартира, расположена на ____ этаже, ____-этажного жилого дома, состоит из ____ (____) жилых комнат, имеет общую площадь ____ (____) кв.м., жилую площадь ____ (____) кв.м.,

1.6. Стороны, в соответствии с отчетом об оценке № _____ от _____ г., проведенной независимым оценщиком _____ в отношении Недвижимого имущества, оценивают Недвижимое имущество в ____ (____) рублей

1.7. Залогодатель гарантирует Залогодержателю, что до заключения настоящего Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено текст добавляется при оформлении ипотеки на жилое помещение, а также лиц, обладающих правом пользования указанным Недвижимым имуществом, не имеется текст добавляется при наличии зарегистрированных лиц в Недвижимом имуществе на дату подписания Договора, кроме лиц, указанных в п. 5.3. настоящего Договора.

1.8. Недвижимое имущество как предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Залогодатель обязуется:

2.1.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать (подать) его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Одновременно с передачей настоящего Договора подать (в установленном законом порядке) в регистрирующий орган согласованную с Залогодержателем Закладную и иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки на Недвижимое имущество и выдачи Закладной Залогодержателю (исключается при подаче документов на государственную регистрацию права и/или ипотеки в электронном виде);

2.1.2. Не отчуждать Недвижимое имущество, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему право ограниченного пользования Недвижимым имуществом, иным образом, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя;

2.1.3. Принимать меры по обеспечению сохранности Недвижимого имущества от утраты и повреждения, включая текущий и капитальный ремонты Здания, в котором расположено Недвижимое имущество, которые должны осуществляться в разумные сроки;

2.1.4. Не производить перепланировки Недвижимого имущества без предварительного согласования с Залогодержателем;

2.1.5. Уведомить Залогодержателя в срок не свыше 3 (трех) рабочих дней о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества;

2.1.6. Предоставлять Залогодержателю возможность производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Недвижимого имущества, а так же состава лиц, постоянно или временно проживающих в Недвижимом имуществе.

2.1.7. В случае предъявления к Залогодателю третьими лицами требования о признании за ними права собственности или иных прав на Недвижимое имущество, об его изъятии (истребовании) или об обременении или иных требований, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на Недвижимое имущество, уменьшение стоимости или ухудшение Недвижимого имущества, немедленно в срок не свыше 1 (одного) рабочего дня уведомить об этом Залогодержателя. При предъявлении к Залогодателю иска в отношении Недвижимого имущества либо в связи с ним, он должен привлечь Залогодержателя к участию в деле.

2.1.8. В течение срока действия Кредитного договора страховать риски утраты и повреждения Недвижимого имущества в пользу Залогодержателя на срок действия Кредитного договора в страховых компаниях, согласованных в письменной форме с Залогодержателем, заключив договор(-ы) страхования, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель (далее - «Договор имущественного страхования»).

Страховая сумма по вышеуказанным в настоящем пункте Договора страховым рискам, выраженная в рублях РФ, по условиям Договора имущественного страхования в каждую конкретную дату любого календарного месяца в течение действия настоящего Договора не должна быть меньше суммы непогашенного Кредита на начало соответствующего месяца, увеличенной на 10 (десять) процентов.

2.1.9. Своевременно продлевать срок действия Договора имущественного страхования либо заключать такой договор на новый, не менее, чем годичный срок действия страхования, на условиях, предусмотренных п. 2.1.8 настоящего Договора, до полного исполнения всех обязательств Заемщика по Кредитному договору, и предоставлять Залогодержателю не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления очередного срока уплаты страховой премии (страхового взноса) копии документов, подтверждающих уплату страховой премии (страхового взноса) по Договору имущественного страхования рисков, указанных в п. 2.1.8 настоящего Договора.

2.1.10. Не изменять условия Договора имущественного страхования без предварительного согласования с Залогодержателем.

2.1.11. Не позднее 10 (десяти) дней с даты получения требования Залогодержателя о необходимости заключения нового Договора имущественного страхования либо пролонгации ранее заключенного Договора имущественного страхования, заключить такой договор со страховой компанией, рекомендованной Залогодержателем.

2.1.12. В течение 10 (десяти) дней, считая с даты получения уведомления Залогодержателя о необходимости изменения выгодоприобретателя по Договору имущественного страхования в связи с передачей прав на Закладную, исполнить указанное требование, указав в качестве нового выгодоприобретателя - нового законного владельца Закладной.

2.1.13. Своевременно оплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, подлежащие оплате собственником Недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также предоставлять Залогодержателю не позднее 10 (десяти) календарных дней, считая с даты получения соответствующего требования, документы (квитанции) и информацию, подтверждающие надлежащее исполнение

Залогодателем данной обязанности, а также исполнять иные обязанности, возникающие/существующие у него как у собственника Недвижимого имущества.

2.1.14. В случае обращения взыскания Залогодержателем на Недвижимое имущество в удовлетворение требований Кредитора по Кредитному договору освободить *Недвижимое имущество текст добавляется при оформлении ипотеки на жилое помещение от проживания, сняться с регистрационного учета, а в случае проживания в Недвижимом имуществе третьих лиц, также обеспечить освобождение Недвижимого имущества* третьими лицами и снятие их с регистрационного учета в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней, считая с даты направления Залогодержателем по адресу *Недвижимого имущества* письменного требования.

2.1.15. В случае получения Залогодателем от органов государственной власти либо органов местного самоуправления уведомления о планируемом сносе здания, в котором расположено Недвижимое имущество, уведомить об этом Залогодержателя, а также предоставить Залогодержателю информацию о предлагаемом Залогодателю возмещении предоставлением жилого помещения, взамен Недвижимого имущества (денежной компенсации и пр.), не позднее 10 (десяти) рабочих дней, считая с даты получения соответствующего уведомления.

2.1.16. В случае принятия Залогодержателем решения о замене предмета залога (Недвижимого имущества) на иное принадлежащее Залогодателю имущество, в том числе на имущество, предоставляемое Залогодателю взамен Недвижимого имущества в связи со сносом здания, в котором расположено Недвижимое имущество, предпринять все меры и осуществить все действия, необходимые для оформления в пользу Залогодержателя права залога на определенное Залогодержателем имущество, в том числе заключить с Залогодержателем в соответствии с установленной Залогодержателем процедурой договор залога (договор об ипотеке), подписать для этого все необходимые документы и заявления, явиться в назначенные Залогодержателем место и время для осуществления нотариального удостоверения и/или государственной регистрации ипотеки по такому договору залога, обеспечить выдачу Залогодержателю закладной в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, оплатить установленные для осуществления перечисленных действий денежные сборы/госпошлину, а также возместить Залогодержателю все расходы, возникшие у него в связи с необходимостью замены предмета залога.

2.1.17. В случае предоставления Залогодателю денежной компенсации за Недвижимое имущество в связи со сносом здания, в котором расположено Недвижимое имущество, осуществить за счет предоставленной денежной компенсации на установленных Залогодержателем условиях и в предусмотренном Залогодержателем порядке досрочный возврат Кредита и уплату начисленных за пользование Кредитом процентов, не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней, считая с даты получения соответствующего требования Залогодержателя.

2.1.18. Надлежащим образом исполнять иные обязательства Залогодателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Кредитным договором.

2.2. Залогодатель имеет право:

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

2.2.2. Получить от Залогодержателя документы, подтверждающие исполнение обязательств Залогодателя по Кредитному договору, после его полного и надлежащего исполнения.

2.2.3. Сдавать Недвижимое имущество в аренду/наем *текст добавляется при оформлении ипотеки на жилое помещение* регистрировать в нем третьих лиц (давать разрешение на регистрацию третьих лиц), передавать Недвижимое имущество в последующую ипотеку при условии предварительного письменного согласия Залогодержателя. *текст добавляется при оформлении ипотеки на жилое помещение* Регистрация в Недвижимом имуществе супруга(-и), родителя(-ей) и детей Залогодателя возможна без согласия Залогодержателя.

2.3. Залогодержатель обязуется:

2.3.1. В течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты исполнения в полном объеме всех его обязательств по Кредитному договору, выдать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение указанных обязательств, а также произвести действия, необходимые для погашения регистрационной записи об ипотеке на Недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

2.4. Залогодержатель имеет право:

2.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Недвижимого имущества, и состава лиц, постоянно или временно проживающих в Недвижимом имуществе;

2.4.2. Требовать от Залогодателя надлежащего использования Недвижимого имущества и принятия мер, необходимых для его сохранности;

2.4.3. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы непогашенного Кредита, процентов, начисленных за пользование Кредитом, сумм неустойки, предусмотренной Кредитным договором, в следующих случаях:

а) при нецелевом использовании Заемщиком Кредита;

б) в случае, если настоящий Договор и иные необходимые для регистрации ипотеки на Недвижимое имущество в пользу Кредитора документы не будут направлены (переданы) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Кредитного договора и настоящего Договора;

в) в случае невозникновения у Кредитора права залога в отношении Недвижимого имущества в течение 35 (тридцати пяти) календарных дней с даты подписания Кредитного договора;

г) при просрочке Заемщиком очередного ежемесячного платежа по Кредиту более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;

д) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств, предусмотренных Кредитным договором, Договором имущественного страхования Недвижимого имущества, иным соглашением Кредитора с Заемщиком, содержащим денежные и иные обязательства Заемщика, а также при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком письменных обязательств перед Кредитором (Залогодержателем), содержащихся в заявлениях Заемщика, письмах и других документах, предоставленных Кредитору (Залогодержателю);

е) при наступлении либо при возникновении угрозы наступления любого из страховых случаев, предусмотренных Договором имущественного страхования Недвижимого имущества;

ж) при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Недвижимым имуществом, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности Недвижимого имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Недвижимого имущества;

з) при необоснованном отказе Кредитору (Залогодержателю) в проверке Недвижимого имущества и состава лиц, проживающих в Недвижимом имуществе;

и) в случае прекращения права собственности на Недвижимое имущество по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае сноса здания, в котором расположено Недвижимое имущество, а также в случае принятия нормативно-правового акта, иного документа, содержащего информацию о предстоящем сносе здания, в котором расположено Недвижимое имущество;

к) в случае получения Кредитором (Залогодержателем) информации о введении Заемщиком Кредитора (Залогодержателя) в заблуждение (в том числе содержащего, по мнению Кредитора, признаки мошенничества), фальсификации Заемщиком документов, имеющих прямое или косвенное отношение к получению Кредита, возбуждения уголовного дела в отношении Заемщика, а также при наступлении иных обстоятельств, свидетельствующих с той или иной степенью вероятности (по мнению Кредитора) о том, что сумма Кредита (части Кредита) не будет возвращена в установленный Кредитным договором срок либо возвращена вообще;

л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.4. Обратиться в суд в целях осуществления принудительного исполнения обязательств по Кредитному Договору, в том числе за счет стоимости Недвижимого имущества в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.5. Передать права на Закладную другому лицу, а также передать в залог указанную Закладную без согласия Залогодателя;

2.4.6. В течение всего срока действия настоящего Договора требовать от Залогодателя предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Осуществлять иные права залогодержателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Обращение взыскания на Недвижимое имущество и его реализация осуществляется в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Начальная продажная цена Недвижимого имущества при его реализации устанавливается соглашением Сторон. Если Стороны не придут к соглашению о размере начальной продажной цены Недвижимого имущества, размер начальной продажной цены Недвижимого имущества устанавливается судом.

3.3. Из стоимости Недвижимого имущества удовлетворяются требования Залогодержателя (Кредитора) в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения. К требованиям Залогодержателя, подлежащим удовлетворению за счет стоимости Недвижимого имущества, относятся:

- требования по возврату суммы кредита по Кредитному договору;
- требования по уплате процентов по Кредитному договору, начисленных за весь период фактического пользования Кредитом, вплоть до момента удовлетворения требований Залогодержателя за счет стоимости Недвижимого имущества;
- требования по выплате неустойки за неисполнение, просрочку исполнения, иное ненадлежащее исполнение Кредитором обязательств по Кредитному договору и иным соглашениям Сторон, основанным на обязательствах Заемщика по Кредитному договору;
- требования по возмещению судебных издержек Залогодержателя, в том числе расходов на оплату услуг представителей Залогодержателя в суде, транспортных и иных расходов, понесенных Залогодержателем в результате обеспечения участия его представителей в суде;
- требования по возмещению расходов по реализации Недвижимого имущества, включая расходы на его оценку;
- требования по возмещению расходов, возникших у Залогодержателя в связи с необходимостью реализации своих прав по настоящему Договору, включая расходы по содержанию и охране Недвижимого имущества, либо расходы на погашение задолженности Залогодателя по связанным с Недвижимым имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам;
- требования по возмещению расходов Залогодержателя, возникших у него в связи с обязанностью уплатить какие-либо налоги или сборы, связанные с удовлетворением Залогодержателем своих требований за счет стоимости Недвижимого имущества;
- требования по возмещению иных расходов Залогодержателя, вызванных обращением взыскания на Недвижимое имущество.

4. ЗАВЕРЕНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ

4.1. Залогодатель настоящим подтверждает Залогодержателю и заверяет его, что на дату заключения настоящего Договора:

- Залогодателю известны все требования действующего законодательства Российской Федерации, предъявляемые к заключению Договоров о залоге (ипотеке) жилых/нежилых помещений;
- право Залогодателя заключать настоящий Договор не ограничено законом либо Договором/соглашением с третьими лицами;
- заключение настоящего Договора не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, включая членов семьи Залогодателя;
- настоящий Договор заключается в интересах Заемщика в целях получения им Кредита на основании Кредитного договора на выгодных для него условиях;

- Залогодателю известно, что в случае, если заверения и гарантии, изложенные в настоящем Договоре, окажутся недостоверными, а именно, будет установлено, что Залогодатель ввел в заблуждение Залогодержателя с целью получения Кредита по Кредитному договору (т.е. злоупотребил правом), Залогодателю может быть отказано судом в защите его прав при возникновении спора из настоящего Договора, а также Залогодатель может быть привлечен к установленной действующим законодательством Российской Федерации уголовной ответственности;
- Залогодатель понимает, что настоящий Договор заключается исключительно на основании того, что Залогодержатель добросовестно полагается на действительность заявленных Залогодателем заверений и гарантий.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор действует до полного исполнения Заемщиком (Залогодателем) обязательств, предусмотренных Кредитным договором и настоящим Договором.

пп. 5.2.-5.3. добавляется при оформлении ипотеки на жилое помещение

5.2. На срок действия настоящего Договора Залогодатель предоставляет Залогодержателю право получать сведения о регистрации граждан в Недвижимом имуществе в органах/организациях/у должностных лиц, осуществляющих учет граждан по месту жительства/месту пребывания, и настоящим выражает свое согласие на предоставление Залогодержателю такими органами/организациями/должностными лицами сведений о регистрации граждан в Недвижимом имуществе. В связи с вышеизложенным, Залогодатель обязуется по первому требованию Залогодержателя предоставить ему либо указанному им лицу доверенность на получение в указанных органах/организациях/у должностных лиц информации, на получение которой Залогодатель наделяет правом Залогодержателя.

5.3. Настоящим Залогодатель уведомляет Залогодержателя о том, что на дату подписания настоящего Договора в Недвижимом имуществе никто не зарегистрирован и не проживает/ *проживают и зарегистрированы следующие лица:* _____

5.4. Настоящий Договор составлен и подписан в __ (__) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Залогодержателя, *по одному - для каждого из Залогодателей\ один для Залогодателя* и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5.5. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению: по искам Залогодателя (в том числе в сфере защиты прав потребителей) – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, по искам Кредитора (Залогодержателя), возникшим из неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств перед Кредитором по Кредитному договору и по настоящему Договору, - в Бабушкинском районном суде города Москвы.

5.6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

АО Банк

ИНН _____,

БИК _____

к/с № _____ в _____

Телефон: _____

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ