ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

последующего залога недвижимого имущества (последующей ипотеки)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодержатель", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя имеет право в случае неисполнения Залогодателем обязательства по Договору займа (кредита и т.д.) N \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. в (на, о) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ получить удовлетворение из стоимости следующего принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества <1>: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем - "Предмет залога", за изъятиями, установленными законом.

1.2. В соответствии с Договором займа (кредитным договором и т.п.) N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <2>.

1.3. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования Залогодержателя может осуществляться путем передачи Предмета залога в собственность Залогодержателя.

1.4. Залогодержатель имеет право получить на тех же началах (п. 1.1 настоящего Договора) удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога независимо от того, в чью пользу он застрахован (п. 3.1.7 настоящего Договора), если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые отвечает Залогодержатель.

1.5. Предмет залога находится в предшествующем залоге у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Договору от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, в соответствии с которым \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - "Предшествующий залогодержатель").

Сумма обязательств, обеспеченных предшествующим залогом, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Срок исполнения обязательств, обеспеченных предшествующим залогом, - "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Предшествующим Договором о залоге N \_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. последующие залоги не запрещены.

1.6. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по Договору займа (кредитному договору и т.п.) N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., а также уплату процентов за пользование займом (кредитом и т.д.).

1.7. Помимо требований, обеспечиваемых ипотекой и указанных в п. 1.6 настоящего Договора, ипотека обеспечивает (договором может быть установлено иное) также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

а) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

б) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - "Федеральный закон");

в) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога;

г) в возмещение расходов по реализации Предмета залога.

1.8. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Вариант: Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

1.9. Обязательства должника перед Залогодержателем в части, превышающей сумму, указанную в п. 1.8 настоящего Договора, не считаются обеспеченными ипотекой <3> (п. 1.9 может быть предусмотрен только в том случае, если в Договоре ипотеки указана общая твердая сумма требований Залогодержателя).

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

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

1.12. Инвентаризационная стоимость Предмета залога составляет \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается справкой N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

1.14. Взыскание на имущество должника, заложенное по настоящему Договору, обращается в соответствии с Федеральным законом.

1.15. Реализация заложенного имущества производится в соответствии с главой X Федерального закона.

1.16. Удовлетворение требований Залогодержателя за счет Предмета залога без обращения в суд допускается на основании соглашения между Залогодержателем и Залогодателем при условии наличия нотариально удостоверенного согласия Залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Соглашение об удовлетворении требований Залогодержателя действительно, если оно заключено с участием Предшествующего залогодержателя.

1.17. Залогодержатель вправе передать свои права другому лицу (Договором может быть установлено иное):

- по договору об ипотеке;

- по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

1.18. К лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства (договором может быть установлено иное). Лицо, которому переданы права по Договору ипотеки, становится на место Залогодержателя по Договору об ипотеке.

1.19. Предмет залога остается у Залогодателя в пользовании на весь срок действия настоящего Договора.

1.20. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом обязательства размер залога пропорционально уменьшается в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.21. Без письменного согласия Залогодержателя указанное имущество не может быть сдано Залогодателем в аренду или пользование иным лицам (передано в последующий залог).

1.22. Залогодатель несет ответственность за недостатки переданного им в залог по настоящему Договору имущества, полностью или частично препятствующие его использованию в качестве Предмета залога, несмотря на то что при его передаче (заключении Договора) Залогодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

1.23. 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 он должен привлечь такого Залогодержателя к участию в деле.

1.24. В случаях, указанных в пункте 3.1.2 настоящего Договора, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. 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.

1.25. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать этот Предмет залога из чужого незаконного владения для передачи его во владение Залогодателя.

2. ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения настоящего Договора Предмет залога не отчужден, в споре и под арестом не состоит, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., запись о регистрации N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.2. Возражений против обременения Предмета залога со стороны Прежнего залогодержателя не имеется, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.2. Залогодержатель гарантирует соблюдение законных прав и интересов Залогодателя.

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 настоящего Договора.

3.1.4. 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.

3.1.5. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

3.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

3.1.7. Страховать Предмет залога.

3.1.8. Сообщать Залогодержателю об обращении взыскания на Предмет залога Предшествующим залогодержателем.

3.1.9. Возмещать убытки Залогодержателя, причиненные нарушением порядка обращения взыскания на Предмет залога по его вине, в том числе Предшествующим залогодержателем.

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. В случае неисполнения Залогодателем указанной обязанности Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на Предмет залога.

3.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск о Предмете залога, являющемся Предметом залога по Договору.

3.3.4. Знакомиться с информацией и документами по обращению взыскания на Предмет залога Предшествующим залогодержателем.

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 его вине.

4.3. При переходе прав кредитора в обязательстве, обеспеченном залогом, права выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому кредитору в полном объеме.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. После государственной 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 путем заключения дополнительного соглашения, подписываемого уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежащего государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Расходы по оформлению и регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

5.5. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет залога Предшествующий залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства перед ним и обращения на Предмет залога взыскания, даже если срок предъявления его к взысканию еще не наступил. Если Предшествующий залогодержатель не воспользовался своим правом потребовать досрочного исполнения, то Предмет залога переходит к Залогодержателю или иному приобретателю в качестве обремененного предшествующим залогом.

5.6. Требование Залогодержателя удовлетворяется из стоимости Предмета залога только после удовлетворения предъявленных к взысканию требований Предшествующего залогодержателя.

5.7. В случае обращения взыскания на Предмет залога по требованию Предшествующего залогодержателя Залогодержатель по настоящему Договору вправе одновременно обратить взыскание на Предмет залога по требованиям, вытекающим из Договора займа (кредитного и т.п.), указанного в п. 1 настоящего Договора, срок предъявления к взысканию которых еще не наступил. Требования Залогодержателя в указанном случае не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований Предшествующего залогодержателя достаточно обращения взыскания на часть имущества (Предмета залога).

5.8. До обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель обязан уведомить об этом Предшествующего залогодержателя.

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 настоящего 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Договору займа (кредитному договору и т.д.) N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

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 судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным 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.

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

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

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

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

Залогодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодержатель:

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

М.П.

Залогодатель:

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

--------------------------------

*<1> По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:*

*1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)";*

*2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;*

*3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;*

*4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;*

*5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.*

*<2> В соответствии со ст. 9 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой; предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.*

*<3> Исключение составляют пп. 3 и 4 ч. 1 ст. 3, ст. 4 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".*