**Договор ипотеки**

Город Москва, РФ  
21 июля 20\_\_ г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк "Закон РАА", действующий на основании Устава, зарегистрированного ГУ ЦБ РФ по Московскому краю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., регистрационный №\_\_\_, новая редакция Устава зарегистрирована \_\_\_\_\_г., лицензии на осуществление банковских операций №\_\_\_\_, выданной ЦБ РФ \_\_\_\_\_г., в лице директора филиала в гор. Москва ЛЮБКО МИХАИЛА ВАСИЛЬЕВИЧА, 11.11.1955 г.р., паспорт 02 02 999555, выдан ОВД гор. Москвы 31.12.2002г., код подразделения 222-111, зарег.: г. Москва, ул. Мира, дом № 3, кв. № 1, действующего на основании доверенности ООО КБ "Закон РАА", удостоверенной Русиновой Е.Л. нотариусом гор. Москвы \_\_\_\_\_\_\_г. по реестру за №\_\_\_, именуемый в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, с одной стороны,  
гр. КОЖЕНАЕВ БОРИС АРТУРОВИЧ, 22.11.1978 г.р., паспорт 03 03 888444, выдан УВД гор. Москвы 12.12.2002 г., код подразделения 222-000, зарег.: гор. Москва, ул. Калинина, дом № 404, кв. № 1, именуемый в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, со второй стороны,  
гр. БОНДАРЬ МАКСИМ ПЕТРОВИЧ 12.11.1988 г.р., паспорт 13 13 111222, выдан УВД гор. Москвы 10.10.2012 г., код подразделения 123-321, зарег.: гор. Москва, ул. Красная, дом № 44, кв. № 11, именуемый в дальнейшем ЗАЕМЩИК, с третьей стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По кредитному договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_г., заключенному в гор. Москва между Заемщиком и Залогодержателем, Залогодержатель предоставляет Залогодателю кредит в сумме 400000 (сорок тысяч) долларов США, со взиманием 18 (восемнадцати) процентов годовых от суммы полученного кредита, с \_\_\_\_\_\_\_\_г. со сроком погашения в соответствии с п. 1.1 кредитного договора № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_г. "до востребования" залогодержателем.

2. В обеспечение своевременного возврата кредита, уплаты процентов за пользование кредитом ([формула расчета процентов](/formula-rascheta-procentov.html)) и выполнение других условий кредитного договора № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_г ., Залогодатель заложил Залогодержателю в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, принадлежащее ему недвижимое имущество:  
- здание магазина лит. "А", общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., основная площадь \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_\_ по адресу: гор. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_;  
- право аренды земельного участка для магазина площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
именуемые в дальнейшем "Предмет ипотеки".

3. Здание магазина лит. "А", находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании договора о расчетах в связи с выходом участника из состава общества с ограниченной ответственностью от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., Передаточного акта от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

4. Право аренды земельного участка для магазина площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежит Залогодателю на основании Договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, заключенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_ между администрацией гор. Москвы и Залогодателем на основании Постановления главы гор. Москвы от \_\_\_\_\_\_\_г. за №\_\_\_\_\_ сроком до \_\_\_\_\_\_\_ г. с ежегодной арендной платой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.  
Земельный участок \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. в границах плата, прилагаемого к настоящему договору под кадастровым номером предназначен для эксплуатации магазина, ограничений в использовании и обременений не имеет.

5. Согласие администрации гор. Москвы на залог права аренды земельного участка для магазина по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ имеется от \_\_\_\_\_\_\_\_г. за № \_\_\_.

6. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки зарегистрировано учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московского края :  
- на здание магазина лит. "А", находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АА № 789456, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., запись регистрации № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.  
- на право аренды земельного участка площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АА № 654321, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_ г., запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

7. Инвентаризационная оценка здания магазина лит. "А" составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. согласно справки БТИ гор. Москвы от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_\_. Нормативная ежегодная арендная плата за земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

8. Согласно отчета №\_\_\_ независимого оценщика Казаненко Л.А. от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. рыночная стоимость Предмета ипотеки составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

9. Заложенное имущество (залоговая стоимость Предмета ипотеки) оценивается сторонами в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., что соответствует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ долларов США из расчета 1 доллар США равен \_\_\_ руб. по курсу, установленному ЦБ РФ на \_\_\_\_\_\_\_г.

10. Оценка настоящего [договора залога](/?p=7465) по согласованию сторон составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

11. Закладываемый Предмет ипотеки остается в пользовании Залогодателя. В течение всего срока действия настоящего договора Залогодатель имеет право пользования Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.

12. Представитель Залогодержателя видел Предмет ипотеки, согласен с его оценкой и характеристикой, указанной в справке БТИ, Свидетельствах о государственной регистрации прав и с техпаспортом на закладываемое имущество, границами земельного участка и условиями Договора аренды ознакомлен.

13. В случае неисполнения Заемщиком своих обязательств, изложенных в кредитном договоре № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., обращение взыскания на заложенное имущество, указанное в п. 2 настоящего договора, производится в порядке, установленном главами IX-Х Закона "Об ипотеке (залоге) недвижимости", ст.ст. 348-351 ГК РФ.

14. Права и обязанности сторон:

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

- принимать необходимые меры для сохранения недвижимости и обеспечивать ее надлежащую эксплуатацию; обеспечить сохранность и содержание Предмет ипотеки в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;  
- не совершать уступки, не закладывать, не отчуждать, не сдавать в аренду без согласования с Залогодержателем, данного в письменной форме; не допускать реализации Предмет ипотеки полностью или частично;  
- сообщать Залогодержателю в течение трех дней обо всех изменениях, произошедших с Предметом ипотеки;  
- в течение пяти рабочих дней предоставлять Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Предмета ипотеки;  
- нести риск случайно гибели Предмета ипотеки;  
- не препятствовать Залогодержателю проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия Предмета ипотеки; обеспечивать по первому требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету ипотеки. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках хранения и эксплуатации Предмета ипотеки;  
- поддерживать Предмет ипотеки в исправном состоянии и нести все расходы по содержанию Предмета ипотеки; своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт в сроки, предусмотренные п. 2 ст. 30 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", производить оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и пользованием Предмета ипотеки;  
- в случае предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки, Залогодатель обязан письменно немедленно уведомить об этом Залогодержателя;  
- в случае повреждения Предмета ипотеки удовлетворить все требования Залогодержателя за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан и имеет право в любой момент в течение всего срока действия настоящего договора:

- обращать взыскание на Предмет ипотеки в случае невыполнения Залогодателем обязательств по кредитному договору от 23.09.2003 г. за № 6822 и настоящему договору;  
- проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки;  
- в случае повреждения Предмета ипотеки удовлетворить все свои требования за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю;  
- требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки;  
- требовать возврата кредита в случае, если Предмет ипотеки (или его часть) будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету ипотеки;  
- направить Залогодателю письменное уведомление о том, что Заемщику направлено уведомление о наступлении срока востребования задолженности по кредитному договору в соответствии с п. 1 кредитного договора от 23.09.2003 г. за № 6822;  
- в случае недостаточной стоимости Предмета ипотеки Залогодержатель вправе удовлетворить все свои требования за счет любого другого имущества, принадлежащего Залогодателю в установленном законом порядке.

15. Согласно ст. 12 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Залогодатель гарантирует, что передаваемая им в залог недвижимость нигде ранее не заложена, не сдана кому-либо в аренду, судебных споров нет, третьи лица на нее не претендуют, на нее не наложен арест или запрещение на отчуждение в соответствии с действующим законодательством.  
Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной учреждением юстиции по гор. \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г., и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московского края \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. за №\_\_\_\_\_ ограничений (обременений) права на закладываемую недвижимость не зарегистрировано.

16. По заявлению Залогодателя Предмет ипотеки не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

17. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

18. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором ипотеки, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

19. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями кредитного договора от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_\_ и согласен отвечать за исполнение обязательств Заемщика по кредитному договору Предметом ипотеки.

20. Настоящий ипотечный договор вступает в силу с момента его регистрации в органах юстиции г. Москвы и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Заемщиком всех своих обязательств по кредитному договору от \_\_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_.

21. Настоящий договор ипотеки составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон.

22. Все государственные налоги, пошлины и тарифы, равно как и другие расходы по подготовке и удостоверению настоящего договора, его государственной регистрации уплачивает Заемщик.

23. Согласно п. 1 ст. 343 ГК РФ, стороны договорились [страховать Предмет ипотеки](/zayavlenie-v-strakhovuyu.html).

24. Требования глав 1-14 ФЗ об ипотеке, ст.ст. 314,334-354,810,819 ГК РФ сторонам известны.

25. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны, удостоверены в установленным порядке.  
Согласно ст. 29 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" договор подлежит обязательной регистрации в учреждении юстиции по городу Москва и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московского края.

Текст настоящего договора сторонами прочитан.

Адреса и реквизиты сторон:  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ:  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В соответствии со ст. 131 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

[Закон РАА](/)

Источник: <https://law-raa.ru/dogovor-ipoteki.html>  
© Юридический сайт - [Закон РАА](file:///C:\)