

ДОГОВОР О ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____ / _____ / ____ - ____ - ____ / _____

город _____, (указать прописью место, дату (день, месяц, год) заключения договора)

Акционерное общество «Эксперт Банк» (АО «Эксперт Банк») (занесено в книгу государственной регистрации кредитных организаций Центрального Банка Российской Федерации 30.04.2002г. за № 2949, место нахождения: Россия, 644046, г. Омск, ул. Маршала Жукова, дом №107, лицензия № 2949, выданная Центральным Банком Российской Федерации 23.10.2015 года, ОГРН 1025500001328, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 55 № 001837127, выдано Управлением МНС России по Омской области 25 сентября 2002 года, ИНН 5502051657), именуемое в дальнейшем **«ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ»**, от имени которого выступает гражданин Российской Федерации _____ дата рождения _____, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ « _____ » _____ г. код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, действующий на основании _____, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____ дата рождения _____, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ « _____ » _____ г. код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«ЗАЛОГОДАТЕЛЬ»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. В обеспечение своевременного исполнения обязательств по _____ (указать наименование, реквизиты договора), заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, как КРЕДИТОРОМ (БАНКОМ) и ЗАЕМЩИКОМ – _____ (указать ФИО, дату рождения, место рождения, паспортные данные (номер, серия, дата и орган выдачи, код подразделения, место регистрации) в городе _____ « _____ » _____ 20 ____ г. (указать прописью дату заключения) (далее – «Кредитный договор»), ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заложил ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ недвижимое имущество (далее – «Предмет залога, ИМУЩЕСТВО»), а именно:

_____ (указать идентификационные данные объекта недвижимости (помещение, здание, квартира, дом, коттедж), а именно: наименование, адрес местонахождения, назначение, общую площадь, кадастровый (или условный) номер, и иные данные, согласно свидетельству о государственной регистрации права), принадлежащее ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании _____ (указать наименование, дату, наименование сторон и место заключения правоустанавливающих документов-оснований, согласно свидетельству о государственной регистрации права), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ (указать точное наименование регистрационного органа, согласно свидетельству о государственной регистрации права) сделана запись регистрации № _____ (указать номер согласно свидетельству о государственной регистрации права, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ (серия) № _____, выданным _____ (указать точное наименование регистрационного органа, согласно свидетельству о государственной регистрации права) от « _____ » _____ г.

(данный абзац указывается в случае принятия в залог помещения, здания, квартиры, дома, коттеджа)

Оценочная стоимость ИМУЩЕСТВА, указанного в настоящем абзаце, составляет _____ (_____) рублей _____ коп.

Залоговая стоимость по соглашению сторон составляет _____ (_____) рублей _____ коп.

Существующие ограничения (обременения) права: _____ (указать в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

_____ (указать идентификационные данные земельного участка, а именно: наименование, адрес местонахождения, категорию земель, разрешенное использование, общую площадь, кадастровый (или условный) номер, и иные данные, согласно свидетельству о государственной регистрации права), принадлежащее ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании _____ (указать наименование, дату, наименование сторон и место заключения правоустанавливающих документов-оснований, согласно свидетельству о государственной регистрации права), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ (указать точное наименование регистрационного органа, согласно свидетельству о государственной регистрации права) сделана запись регистрации № _____ (указать номер согласно свидетельству о государственной регистрации права, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ (серия) № _____, выданным _____ (указать точное наименование регистрационного органа, согласно свидетельству о государственной регистрации права) от « _____ » _____ г.

Оценочная стоимость ИМУЩЕСТВА, указанного в настоящем абзаце, составляет _____ (_____) рублей _____ коп.

Залоговая стоимость по соглашению сторон составляет _____ (_____) рублей _____ коп.

Существующие ограничения (обременения) права: _____ (указать в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Залогодержатель

Залогодатель

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

(данный абзац указывается в случае принятия в залог земельного участка)

1.2. Общая оценочная стоимость заложенного ИМУЩЕСТВА составляет _____ (_____) рублей _____ коп.

1.3. Общая залоговая стоимость заложенного ИМУЩЕСТВА определена по соглашению сторон в размере _____ (_____) рублей _____ коп.

1.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЮ известны все условия Кредитного договора, в том числе:

№п/п	Условие	Содержание условия
1.4.1.	Сумма кредита	Сумма кредита составляет _____ (_____) рублей.
1.4.2.	Срок действия Кредитного договора, срок возврата Кредита	Срок действия Кредитного договора: до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Срок возврата кредита: по «___» _____ 20__ года включительно. Заемщик осуществляет возврат кредита в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором и Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Кредитного договора, а именно: <i>(указывается таблица, содержащая информацию о ежемесячных платежах)</i>
1.4.3.	Процентная ставка (процентные ставки) (в процентах годовых) или порядок ее (их) определения	Процентная ставка за пользование Кредитом устанавливается в размере: _____ (_____) прописью) процентов годовых.
1.4.4.	Ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату Кредита и (или) уплате процентов начисляется неустойка в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день заключения Договора, на сумму просроченной задолженности за каждый день просрочки.
1.4.5.	Полная стоимость Кредита	Полная стоимость Кредита, рассчитанная в соответствии с методикой Банка России, составляет _____ процентов годовых.

Все иные условия Кредитного договора, в том числе, но не ограничиваясь, о случаях и порядке уменьшения/увеличения базовой процентной ставки, о порядке начисления и уплаты процентов по Кредитному договору, о случаях досрочного полного погашения Кредита, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ известны. Копия Кредитного договора ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ получена.

1.5. После заключения настоящего договора заложенное ИМУЩЕСТВО остается у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

1.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что передаваемое в залог ИМУЩЕСТВО является его собственностью, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата или повреждение, пригодно к эксплуатации, другим организациям (физическим лицам) не заложено, не продано, под арестом, запретом не состоит, судебных споров о нем не имеется. ИМУЩЕСТВО не обременено правами и притязаниями третьих лиц.

либо (в случае имеющегося обременения)

1.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что передаваемое в залог ИМУЩЕСТВО является его собственностью, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата или повреждение, пригодно к эксплуатации, другим организациям (физическим лицам) не заложено, не продано, под арестом, запретом не состоит, судебных споров о нем не имеется. ИМУЩЕСТВО не обременено правами и притязаниями третьих лиц, за исключением указанных в п.1.1. настоящего договора.

либо (в случае, если уже имущество находится в залоге у Банка)

1.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что передаваемое в залог ИМУЩЕСТВО является его собственностью, не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата или повреждение, пригодно к эксплуатации, другим организациям (физическим лицам) не заложено, не продано, под арестом, запретом не состоит, судебных споров о нем не имеется. ИМУЩЕСТВО не обременено правами и притязаниями третьих лиц.

ИМУЩЕСТВО находится в предшествующем залоге у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Договору о залоге № _____ от «___» _____ 20__ г., ограничение прав на ИМУЩЕСТВО (обременение) зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляемой _____ (указать полное точное наименование регистрационного органа) «___» _____ 20__ г. за № _____.

Залогодержатель

Залогодатель

1.7. Последующий залог ИМУЩЕСТВА запрещен.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе пользоваться ИМУЩЕСТВОМ в соответствии с его назначением и при условии, что общая стоимость заложенного ИМУЩЕСТВА не изменится.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

2.2.1. Не отчуждать ИМУЩЕСТВО, не сдавать в аренду, не передавать в безвозмездное пользование, не предоставлять по соглашению с другими лицами право ограниченного пользования ИМУЩЕСТВОМ (сервитут), не осуществлять раздел ИМУЩЕСТВА или выдел из него долей, а также не производить с ИМУЩЕСТВОМ без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ каких-либо других гражданско-правовых действий, изменяющих его правовой статус.

2.2.2. По первому требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность в любое время проверить состояние и условия содержания ИМУЩЕСТВА фактически и по документам.

2.2.3. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности заложенного ИМУЩЕСТВА, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий; в случае реальной угрозы утраты или повреждения ИМУЩЕСТВА уведомить об этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.2.4. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о предъявлении третьими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на ИМУЩЕСТВО, о его изъятии (истребовании) или об обременении ИМУЩЕСТВА либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение ИМУЩЕСТВА, не позднее трех дней со дня предъявления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ подобных требований, а также привлечь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к участию в деле при предъявлении к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде.

2.2.5. В случае гибели, утраты или повреждения заложенного ИМУЩЕСТВА с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить предмет залога другим равноценным недвижимым имуществом или оборудованием.

2.2.6. Поддерживать ИМУЩЕСТВО в пригодном состоянии в соответствии с его назначением и качеством.

2.2.7. Не совершать действий, влекущих прекращение залога или уменьшение стоимости заложенного ИМУЩЕСТВА.

2.2.8. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в срок, указанный в требовании предоставить справку, выданную независимым оценщиком или риэлторской компанией. Вышеуказанная справка должна содержать сведения о рыночной стоимости заложенного имущества, по которой оно может быть реализовано на открытом рынке в разумно короткий срок, не превышающий 180 (Ста восемьдесят) календарных дней.

2.2.9. Не обременять ИМУЩЕСТВО по настоящему договору залогом в пользу третьих лиц без получения письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.2.10. Совершить все действия, необходимые для осуществления регистрации записи об ипотеке как обременений прав на ИМУЩЕСТВО по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ (указать полное точное наименование регистрационного органа), в срок не позднее 45 (Сорока пять) календарных дней с даты подписания настоящего договора.

2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

2.3.1. В любое время проверять по документам или фактическому наличию состояние, условия использования, а также порядок замены ИМУЩЕСТВА.

2.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения ИМУЩЕСТВА.

2.3.3. Если ИМУЩЕСТВО оказалось в незаконном владении третьих лиц, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе, действуя от своего имени, истребовать ИМУЩЕСТВО из чужого незаконного владения в соответствии со ст.ст. 301-303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

2.3.4. При обращении взыскания на ИМУЩЕСТВО, реализовать его в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

2.4. Страхование ИМУЩЕСТВА осуществляется в добровольном порядке за счет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в страховой компании, удовлетворяющей требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к страховым компаниям в соответствии с действующим законодательством РФ, от рисков полной гибели, утраты и повреждения, на сумму не ниже размера требований, указанных в разделе 3 настоящего договора, с указанием ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в качестве выгодоприобретателя. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе менять выгодоприобретателя в течение срока действия договора страхования. Условия страхования подлежат предварительному согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию соответствующего договора страхования, заверенную ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ или страховой компанией, а также передать подлинник страхового полиса и документы, подтверждающие оплату страховой премии, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания настоящего договора.

В случае окончания срока действия договора страхования ИМУЩЕСТВА, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе в добровольном порядке в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня его окончания заключить новый договор страхования ИМУЩЕСТВА на тех же условиях, предоставить копию договора страхования и передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ подлинник страхового полиса и документы, подтверждающие оплату страховой премии, не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его заключения.

3. Объем требований, обеспечиваемых договором.

Настоящий договор обеспечивает требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в следующем объеме:

3.1. В размере суммы кредита, предоставленного ЗАЕМЩИКУ на основании Кредитного договора.

Залогодержатель

Залогодатель

3.2. В размере процентов, начисленных на сумму полученного кредита, включая проценты, уплачиваемые при просрочке возврата кредита (уплате процентов), а также неустойки (штрафа, пени), предусмотренных Кредитным договором.

3.3. В размере сумм, причитающихся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

3.4. В размере сумм, причитающихся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное ИМУЩЕСТВО.

3.5. В размере убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА, вытекающих из Кредитного договора.

3.6. В размере сумм, причитающихся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в возмещение расходов по реализации заложенного ИМУЩЕСТВА.

4. Порядок реализации имущества.

4.1. В случае неисполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Кредитному договору и/или условий настоящего договора (в случае если ЗАЕМЩИК и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – одно лицо),

либо

В случае неисполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Кредитному договору и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ - условий настоящего договора (в случае если ЗАЕМЩИК и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – разные лица),

требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ удовлетворяются за счет средств, полученных от реализации ИМУЩЕСТВА.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться взыскание на ИМУЩЕСТВО в случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ / ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (в случае если ЗАЕМЩИК и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – одно лицо), обязательств по Кредитному договору, обеспеченных залогом по настоящему Договору (в том числе при просрочке осуществления Заемщиком очередного ежемесячного платежа на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней в течение последних 180 (Сто восьмидесяти) календарных дней), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3. Обращение взыскания на ИМУЩЕСТВО прекращается в любое время до его реализации в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ/ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченного залогом обязательства и возмещения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ фактически понесенных им расходов, связанных с реализацией ИМУЩЕСТВА в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Реализация заложенного ИМУЩЕСТВА осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5. В случае реализации ИМУЩЕСТВА путем продажи с торгов в форме открытого аукциона или конкурса, начальная продажная цена ИМУЩЕСТВА устанавливается в размере, предусмотренном п.1.3. настоящего договора.

5. Ответственность.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ – условий настоящего договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться взыскание на ИМУЩЕСТВО до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процентов) от общей стоимости ИМУЩЕСТВА, указанной в п.1.3. настоящего договора, за каждый случай. Неустойка взыскивается сверх убытков, понесенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по настоящему договору.

5.3. При выявлении нарушений ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2 настоящего договора, ЗАЕМЩИКОМ - хотя бы одного из пунктов Кредитного договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме не позднее семи дней со дня предъявления требования. Если в удовлетворении указанного требования ЗАЕМЩИКОМ отказано, либо оно не удовлетворено в установленный настоящим пунктом срок ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться взыскание на заложенное ИМУЩЕСТВО в преимущественном перед другими кредиторами порядке, предусмотренном разделом четвертым настоящего договора.

5.4. В случае нарушения гарантий ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанных в п.1.6. настоящего договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ уплаты неустойки в размере 5 (Пяти) процентов от стоимости ИМУЩЕСТВА, указанной в п.1.3. настоящего договора. Неустойка выплачивается не позднее пяти дней с момента предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ требования об ее уплате.

6. Особые условия.

6.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами и прекращается исполнением обязательств по Кредитному договору или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. 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, осуществляемой Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ (указать полное точное наименование регистрационного органа).

Залогодержатель

Залогодатель

6.3. Условия настоящего договора действуют и в случае продления срока возврата кредита, изменения процентных ставок и иных условий договора, в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен настоящий договор, причем независимо от надлежащего или ненадлежащего исполнения его условий ЗАЕМЩИКОМ.

6.4. Все споры, разногласия или требования, связанные с настоящим договором, в том числе его заключением, исполнением, изменением, признанием недействительным, подлежат рассмотрению в _____ наименование суда (указывается наименование конкретного суда общей юрисдикции в регионе местонахождения Банка и/или филиала).

6.5. За государственную регистрацию записи об ипотеке как обременений прав на ИМУЩЕСТВО, возникшей на основании заключенного настоящего договора государственная пошлина оплачивается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации.

6.6. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, _____ (указать кол-во экземпляров = кол-ву объектов недвижимости) хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ (указать полное точное наименование регистрационного органа), один экземпляр - для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один экземпляр - для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

(количество экземпляров договора зависит от количества сторон + количество объектов недвижимого имущества)

7. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Акционерное общество «Эксперт Банк»,

место нахождения: РФ, 644046, г. Омск, ул. Маршала Жукова, дом №107, кор/счет №30101810600000000785 в РКЦ Первомайский г. Омск Отделения по Омской области Сибирского ГУ Банка России, БИК 045279785, ИНН 5502051657

(указать наименование и реквизиты филиала Банка)

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

(информацию по физическому лицу указать аналогично данным, изложенным в преамбуле договора)

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

_____ (_____)

_____ (_____)

М.п.

(Договор должен быть прошит, пронумерован и скреплен печатью и подписями сторон)

Залогодержатель

Залогодатель