

ДОГОВОР ИПОТЕКИ/ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № \_\_\_\_\_/ЗН-ЮЛ  
(выбрать)

(залог недвижимого имущества)

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «НЕВАСТРОЙИНВЕСТ»**, имеющее местонахождение: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, д.4, лит. К, пом. 3,4 18Н, зарегистрированное Банком России 17 июня 1992 года, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года Управлением МНС России по Республике Дагестан, за основным государственным регистрационным номером 1020500001170, ИНН 0541002492, КПП 783501001, именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**»/«**Банк**», в лице указывается должность и Ф.И.О. представителя Банка, действующего на основании указывается документ, подтверждающий полномочия представителя Банка, с одной стороны, и указывается полное наименование Залогодателя, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице указывается должность и Ф.И.О. представителя Залогодателя, действующего на основании указывается документ, подтверждающий полномочия представителя Залогодателя, именуемый(ая) в дальнейшем «**Залогодатель**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Залогодатель в обеспечение исполнения обязательств указываются данные Заёмщика: Ф.И.О. полностью, полные паспортные данные, адрес регистрации, !ВАРИАНТ своих обязательств перед Банком по Договору потребительского кредита (указать вид) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г. (далее – «Кредитный договор»), заключенному в г. Санкт-Петербурге между Заемщиком и Залогодержателем, предоставляет в залог Залогодержателю недвижимое имущество:

1.1.1. указываются все идентификационные характеристика объекта недвижимости: наименование, назначение, площадь, этажность и др., расположенное(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый/условный номер объекта: \_\_\_\_\_, принадлежащее (ий)(ая) на праве собственности Залогодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана \_\_\_\_ г. запись № \_\_\_\_\_ (далее – «указывается общее наименование объекта»/«Предмет залога»).

! (настоящий абзац указывается в случае, если Предмет залога - Квартира) Одновременно с залогом Квартиры Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог долю в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома пропорциональную площади Квартиры.

Копия Кредитного договора Залогодателем получена.

1.2. Ипотека, установленная в соответствии с настоящим Договором, обеспечивает требование Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения требований Залогодержателя (учитывая все указанные в дополнительных соглашениях к Кредитному договору изменения условий исполнения и сроков обязательства возратить кредит, уплатить проценты за пользование кредитом, комиссии, неустойки, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения), включая, но не ограничиваясь, следующие обязательства:

1.2.1. Обязательства Заемщика перед Банком, возникающие из Кредитного договора, в том числе:

а) по погашению кредита(ов) в размере, не превышающем указывается размер обязательств Заёмщика, не позднее указывается срок возврата кредита согласно графику платежей (Приложение № 1 к настоящему Договору);

б) по уплате процентов на сумму кредита по ставке указывается размер процентной ставки цифрами и прописью процентов годовых; указывается порядок исчисления процентов, определённый условиями Кредитного договора

в) по уплате неустойки в размере указывается размер неустойки цифрами и прописью процента от невозвращенной в срок суммы кредита за каждый день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за установленной в соответствии с Кредитным договором датой возврата кредита, по дату фактического погашения кредита;

г) по уплате неустойки в размере указывается размер неустойки цифрами и прописью процента от неуплаченных в срок процентов за каждый день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за установленным в соответствии с Кредитным договором днем выплаты процентов, по дату фактической уплаты процентов на сумму кредита;

д) по возмещению судебных расходов, связанных со взысканием Банком вышеуказанной задолженности;

е) по возмещению убытков Банка, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком;

ж) ипотека по настоящему Договору также обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по досрочному возврату кредитов по Кредитному договору и уплаты процентов.

1.2.2. Возмещение расходов, полностью или в части, понесенных Банком в связи со взысканием вышеуказанных сумм.

1.2.3. Возмещение расходов, полностью или в части, понесенных Банком на содержание Предмета залога и связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией расходов.

1.2.4. Возмещение иных сумм, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.3. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается указывается договор или иной документ, Свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_, выданным указывается орган, выдавший документ и дата выдачи, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.4. Залогодатель гарантирует и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не имеет задолженности по оплате коммунальных и иных платежей за Предмет залога, Предмет залога полностью оплачен, под арестом, запретом не состоит, имеет следующие ограничения (обременения) права:

- указывается вид обременения, наименование держателя обременения.

! **ВАРИАНТ (в случае отсутствия обременения):**

Залогодатель гарантирует и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не имеет задолженности по оплате коммунальных и иных платежей за Предмет залога, Предмет залога полностью оплачен, под арестом, запретом не состоит, не обременен никаким образом в пользу третьих лиц.

1.5. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета залога оценивается в размере указывается сумма цифрами и прописью.

1.6. Любые произведенные улучшения Предмета залога становятся Предметом залога.

## 2. Условия залога Имущества

2.1. Предмет залога в течение срока действия настоящего Договора остается у Залогодателя.

2.2. Банк вправе:

2.2.1. Проверять наличие, состояние и условия использования Предмета залога.

2.2.2. Принимать меры, необходимые для защиты своих прав от нарушения со стороны третьих лиц.

2.2.3. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск, касающийся Предмета залога.

2.3. Залогодатель вправе использовать Предмет залога в соответствии с его назначением. Залогодатель имеет право сдавать Предмет залога или часть Предмета залога в аренду, передавать в безвозмездное пользование, (указывается в случае, если Предмет залога Квартира - производить регистрацию по месту пребывания или по месту жительства в Квартире), только с предварительного письменного согласия Банка.

2.4. Залогодатель не вправе распоряжаться Предметом залога, в том числе закладывать его третьим лицам без предварительного письменного согласия Банка.

2.5. Залогодатель обязан:

2.5.1. Поддерживать Предмет залога в надлежащем состоянии, нести расходы по его содержанию, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты от посягательств со стороны третьих лиц, не допускать ухудшения Предмета залога или уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным естественным износом, а также немедленно уведомлять Банк о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

2.5.2. Обеспечить Банку возможность проведения проверки наличия, состояния, сохранности и условий использования Предметом залога в любое требуемое для Банка время.

2.5.3. Подать необходимые документы в указывается наименование территориального регистрирующего органа для осуществления государственной регистрации прав Банка (ипотеки) на Предмет залога.

2.5.4. Застраховать Предмет залога на условиях и в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.5.5. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний третьих лиц на Предмет залога, а также возникновения по ней споров, урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные спорами.

2.5.6. По требованию Банка заменить Предмет залога, если он утрачен, существенно поврежден или право собственности Залогодателя на Предмет залога прекращено по основаниям, предусмотренным законом.

2.5.7. В случае изменения площади, кадастрового номера Предмета залога в 30-тидневный срок с момента государственной регистрации таких изменений предоставить Залогодержателю все необходимые документы, касающиеся произошедших изменений, а также в 30-дневный срок заключить Дополнительное соглашение к настоящему Договору или новый договор об ипотеке с Залогодержателем, содержащий все характеристики измененного Предмета залога и отражающий изменения, зарегистрировать его в установленном действующим законодательством порядке.

2.5.8. Предоставить актуальную оценку рыночной стоимости Предмета залога, произведенную независимым оценщиком, по истечении одного года после заключения настоящего Договора.

2.6. Частичное исполнение обязательств по Кредитному договору не дает Залогодателю права замены Предмета залога по настоящему Договору на имущество с меньшей стоимостью, соответствующей

неисполненной части обеспеченного залогом обязательства. Залог сохраняется в первоначальном виде до полного исполнения обеспеченного им обязательства, в том числе при переводе на другое лицо долга по Кредитному договору, обеспеченному залогом.

### **3. Страхование имущества**

3.1. Залогодатель обязуется от своего имени, за свой счет застраховать Предмет залога в страховой компании, согласованной с Залогодержателем от всех рисков гибели, утраты, хищения и повреждения с учетом следующего:

3.1.1. Размер страховой суммы должен быть установлен в размере страховой стоимости Предмета залога, согласованной Сторонами (но не ниже залоговой стоимости Предмета залога в соответствии с п.1.5 настоящего Договора).

3.1.2. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований по обязательствам, обеспеченным ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату, повреждение заложенного имущества целого или части, независимо от того, в чью пользу Предмет залога застрахован.

3.1.3. Предмет залога должен быть застрахован в течение всего срока действия Кредитного договора и настоящего Договора.

3.1.4. Залогодатель обязан предоставить Залогодержателю нотариально заверенную копию страхового полиса в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

3.1.5. Выгодоприобретателем по договору страхования должен быть указан Банк.

### **4. Порядок обращения взыскания на Имущество**

4.1. Банк вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком какого-либо обязательства по Кредитному договору, обеспеченного залогом по настоящему Договору.

4.2. Обращение взыскания на Предмет залога может быть произведено Банком в судебном порядке.

4.3. При обращении Банком взыскания на Предмет залога:

4.3.1. Начальная продажная цена Предмета залога устанавливается равной его залоговой стоимости, определенной согласно п.1.5 настоящего Договора.

4.3.2. Реализация Предмета залога может быть осуществлена одним из ниже перечисленных способов по выбору Банка:

- продажа Предмета залога на открытых или закрытых торгах;
- продажа Предмета залога третьему лицу без проведения торгов;
- продажа Предмета залога третьему лицу комиссионером, действующим на основании договора комиссии, заключенного между ним и Банком, без проведения торгов;
- поступление Предмета залога в собственность Залогодержателя.

4.4. В случае если сумма, полученная от реализации Предмета залога, превысит размер обеспеченных залогом требований и иных сумм, Банк обязан возратить разницу Залогодателю.

### **5. Прочие условия**

5.1. Правоотношения Сторон, не урегулированные условиями настоящего Договора, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору и регистрации прекращения залога Предмета залога в указывается наименование территориального регистрирующего органа.

5.3. Оплата государственной регистрации права залога или внесение записей в государственном реестре об изменении или о прекращении этого права осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде.

5.5. Залогодатель обязан возместить Банку все расходы, понесенные Банком в связи с исполнением настоящего Договора.

5.6. Залогодатель обязан письменно уведомить Банк об изменении своих адресов, реквизитов, качественного состава органов управления в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений. Сообщения, направленные Залогодателю по адресу, указанному в настоящем Договоре, будут считаться отправленными по надлежащему адресу, если Банк ранее не был уведомлен об изменении адреса Залогодателя.

5.7. Любые уведомления (требования), иные сообщения, направляются Сторонами друг другу почтой заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в разделе 6 настоящего Договора, либо передаются под роспись представителю Залогодателя/Банка.

Залогодатель считается надлежащим образом уведомленным (получившим требование, сообщение) при выполнении одного из следующих условий:

- Банк получил уведомление о вручении Залогодателю заказного письма (телеграммы),
- на уведомлении Банка проставлена дата и подпись в получении уведомления Залогодателем, представителем (работником) Залогодателя;

– письмо возвращено с отметкой почтового отделения об отсутствии Залогодателя по адресу, указанному в настоящем Договоре;

– письмо возвращено почтовым отделением по причине истечения срока хранения/неявки Залогодателя в почтовое отделение/отказа Залогодателя от получения уведомления.

5.8. Связанные с настоящим Договором споры при невозможности их разрешения путем переговоров Сторон подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Банка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.9. Стороны подтверждают подлинность всех представленных и предоставляемых согласно условиям настоящего Договора документов.

5.10. Настоящий Договор является действительной сделкой, соответствующей закону, заключен правоспособными лицами, не под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, а так же не является кабальной сделкой.

5.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах равной юридической силы, составленных на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в указывается наименование территориального регистрирующего органа.

5.12. К отношениям, возникающим из настоящего Договора, применяется законодательство Российской Федерации.

## 6. Адреса и реквизиты Сторон

### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

#### ООО КБ «НЕВАСТРОЙИНВЕСТ»

Адрес местонахождения: 192102,  
Санкт-Петербург, улица Фучика,  
дом 4, литер К, помещения 3,4 18Н.  
К/с 30101810600000000870  
в Северо-Западном ГУ Банка России,  
БИК 044030870, ИНН 0541002492,  
ОГРН 1020500001170, ОКАТО 40262566000

указывается должность представителя Банка

\_\_\_\_\_/И.О.Ф/  
(подпись)

М.П.

### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

указывается сокращённое наименование Залогодателя  
ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_ в указывается банк Залогодателя

тел.: \_\_\_\_\_

факс: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

указывается должность подписанта

\_\_\_\_\_/И.О.Ф. подписанта/  
(подпись)

Главный бухгалтер (указывается при наличии)

\_\_\_\_\_/И.О.Ф./  
(подпись)

М.П.

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

СРОК ПЛАН. ДАТА ПОГАШЕНИЕ ССУДЫ ОПЛАТА ПРОЦЕНТОВ ПЛАТЕЖ  
-----

**БАНК:**

**ООО КБ «НЕВАСТРОЙИНВЕСТ»**

Адрес местонахождения: 192102,  
Санкт-Петербург, улица Фучика,  
дом 4, литер К, помещения 3,4 18Н.  
К/с 30101810600000000870  
в Северо-Западном ГУ Банка России,  
БИК 044030870, ИНН 0541002492,  
ОГРН 1020500001170, ОКАТО 40262566000

Должность

\_\_\_\_\_/И.О.Ф. Подписанта/  
(подпись)

М.П.

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:**

указывается сокращённое наименование

ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_ в наименование банка

тел.: \_\_\_\_\_

факс: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

указывается должность подписанта

\_\_\_\_\_/И.О.Ф. подписанта/  
(подпись)

Главный бухгалтер (указывается при наличии)

\_\_\_\_\_/И.О.Ф./  
(подпись)

М.П.