**Договор об ипотеке и его существенные условия**

Ипотека – это залог недвижимого имущества, предоставляемого с целью обеспечения денежного требования залогодержателя-кредитора к залогодателю-должнику. Сторонами по данному договору являются – залогодатель, то есть лицо, передающее недвижимое имущество в залог и залогодержатель – лицо, имеющее право денежного требования к залогодателю. Соответственно, договор ипотеки – это договор, регулирующий порядок передачи имущества в залог, права и обязанности сторон в данном правоотношении, условия действительности сделки и т.д. Таким образом, договор ипотеки должен обязательно содержать определенные существенные условия, без указания на которые он будет считаться недействительным.

Договор об ипотеке должен содержать следующие обязательные пункты:

Обязательным является указание в договоре на предмет залога

Оценка предмета залога.

Существо обеспечиваемого залогом обязательства.

Размер обеспечиваемого залогом требования.

Срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

Вышеперечисленные условия являются основными, и их отсутствие в договоре не позволяет признать его заключенным. Помимо этого необходимо знать, что кроме существенных условий ипотеки, в договоре могут оговариваться и дополнительные условия, например, такие как: порядок реализации заложенного имущества и обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке, обязательность страхования предмета залога и т.д.

**Татьяна Игнатьева, специалист Ширинского отдела Управления Росреестра по РХ**