

## ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКИ)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
«\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуем\_ в дальнейшем «**Залогодатель**», с одной стороны,

и

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
«\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуем\_ в дальнейшем «**Залогодержатель**», с другой стороны, совместно именуемые  
«Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

**1.1.** В обеспечение исполнения обязательств Залогодателя (или иного лица — указать) перед Залогодержателем по основному обязательству, указанному в разделе 2 настоящего Договора, Залогодатель передаёт Залогодержателю в залог (ипотеку) принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество (далее — «Предмет залога»), а Залогодержатель приобретает право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ст. 334 ГК РФ, ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

**1.2.** Предмет залога имеет следующие характеристики:

**1.2.1.** Вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_ (квартира, жилой дом, земельный участок, нежилое помещение, здание, сооружение и т. п.).

**1.2.2.** Назначение: \_\_\_\_\_.

**1.2.3.** Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_.

**1.2.4.** Кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

**1.2.5.** Общая площадь: \_\_\_\_\_ кв. м.

**1.2.6.** Этаж (этажность): \_\_\_\_\_.

**1.2.7.** Иные характеристики, позволяющие идентифицировать Предмет залога:  
\_\_\_\_\_.

**1.3.** Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ (наименование, дата и реквизиты правоустанавливающего документа), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.4. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет залога не заложен, не продан, не подарен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременён, кроме обременений, прямо указанных в пункте \_\_\_ настоящего Договора (при наличии).

## 2. Обязательство, обеспечиваемое залогом

2.1. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя (Должника) перед Залогодержателем по \_\_\_\_\_ (кредитному договору / договору займа / иному договору) № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее — «Основной договор»), заключённому между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_.

2.2. Существо, размер и срок обеспечиваемого обязательства (ст. 9 Федерального закона № 102-ФЗ):

2.2.1. Сумма основного долга: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2.2. Размер процентов за пользование денежными средствами: \_\_\_\_\_ % годовых.

2.2.3. Срок исполнения основного обязательства: до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.2.4. Порядок и сроки уплаты: \_\_\_\_\_ (ежемесячно / ежеквартально / единовременно — указать).

2.3. Залогом обеспечиваются требования Залогодержателя в том объёме, какой они имеют к моменту удовлетворения за счёт Предмета залога, включая в частности (ст. 337 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона № 102-ФЗ): сумму основного долга и процентов; неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного обязательства; убытки, причинённые просрочкой исполнения; проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами; судебные издержки и расходы по реализации Предмета залога; необходимые расходы Залогодержателя на содержание и охрану Предмета залога.

## 3. Оценка Предмета залога

3.1. По соглашению Сторон оценочная (залоговая) стоимость Предмета залога составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании отчёта об оценке № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., составленного независимым оценщиком \_\_\_\_\_.

3.2. Указанная стоимость является существенным условием настоящего Договора (ст. 9 Федерального закона № 102-ФЗ) и применяется Сторонами для целей расчёта объёма обеспечиваемого требования и определения начальной продажной цены Предмета залога при обращении на него взыскания.

## 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Залогодатель обязан:

4.1.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц (ст. 343 ГК РФ).

**4.1.2.** Не совершать действий, влекущих утрату Предмета залога или уменьшение его стоимости, за исключением нормального износа.

**4.1.3.** Незамедлительно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога, а также о притязаниях третьих лиц.

**4.1.4.** Не отчуждать Предмет залога, не передавать его в последующий залог, аренду или безвозмездное пользование без предварительного письменного согласия Залогодержателя (ст. 37 Федерального закона № 102-ФЗ).

**4.1.5.** За свой счёт произвести государственную регистрацию ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством.

**4.1.6.** Нести расходы по содержанию Предмета залога, по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с Предметом залога.

**4.2.** Залогодатель вправе:

**4.2.1.** Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если иное не предусмотрено настоящим Договором (ст. 40 Федерального закона № 102-ФЗ).

**4.2.2.** С письменного согласия Залогодержателя передавать Предмет залога в пользование третьим лицам.

**4.3.** Залогодержатель вправе:

**4.3.1.** Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога (ст. 343 ГК РФ).

**4.3.2.** Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

**4.3.3.** Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а при его неисполнении — обратиться с иском на Предмет залога в случаях, предусмотренных ст. 351 ГК РФ и ст. 35 Федерального закона № 102-ФЗ.

**4.3.4.** Передать свои права по настоящему Договору другому лицу с одновременной передачей прав по обеспеченному залогом обязательству (ст. 47 Федерального закона № 102-ФЗ).

**4.4.** Залогодержатель обязан направлять Залогодателю по его запросу сведения о размере остатка задолженности по обеспечиваемому обязательству.

## **5. Страхование Предмета залога**

**5.1.** Залогодатель за свой счёт обязан застраховать Предмет залога от рисков утраты и повреждения на полную стоимость, а если полная стоимость превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства — на сумму не ниже размера такого обязательства, в порядке, установленном ст. 31 Федерального закона № 102-ФЗ.

**5.2.** Выгодоприобретателем по договору страхования является Залогодержатель в части, не превышающей размер обеспеченного ипотекой требования.

**5.3.** Залогодатель обязан в течение \_\_\_\_ дней со дня заключения настоящего Договора предоставить Залогодержателю оригинал договора страхования (страхового полиса) и документы, подтверждающие уплату страховой премии. Договор страхования подлежит

ежегодному (или иному согласованному) продлению на весь срок действия настоящего Договора.

## **6. Последующая ипотека**

**6.1.** Последующая ипотека Предмета залога допускается только с предварительного письменного согласия Залогодержателя по настоящему Договору (ст. 43 Федерального закона № 102-ФЗ).

**6.2.** Договор последующей ипотеки, заключённый с нарушением пункта 6.1 настоящего Договора, может быть признан недействительным по иску Залогодержателя.

## **7. Обращение взыскания на Предмет залога**

**7.1.** Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога для удовлетворения за счёт него своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (ст. 50 Федерального закона № 102-ФЗ).

**7.2.** Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется по решению суда (ст. 51 Федерального закона № 102-ФЗ). По соглашению Сторон, оформленному в виде нотариально удостоверенного соглашения, допускается удовлетворение требований Залогодержателя во внесудебном порядке (ст. 55 Федерального закона № 102-ФЗ), за исключением случаев, когда внесудебный порядок не допускается законом.

**7.3.** Реализация Предмета залога, на который обращено взыскание по решению суда, осуществляется путём продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 102-ФЗ.

**7.4.** Начальная продажная цена Предмета залога при его реализации устанавливается равной залоговой стоимости, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, если иное не определено решением суда или соглашением Сторон.

**7.5.** Если сумма, вырученная при реализации Предмета залога, превышает размер обеспеченных ипотекой требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю. При недостаточности суммы Залогодержатель вправе при отсутствии иного указания в законе или договоре получить недостающую сумму из прочего имущества Должника.

## **8. Государственная регистрация ипотеки**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 339.1 ГК РФ, ст. 19 Федерального закона № 102-ФЗ) и считается заключённым с момента такой регистрации.

**8.2.** Расходы по государственной регистрации ипотеки, включая уплату государственной пошлины, несёт \_\_\_\_\_ (Залогодатель / Залогодержатель / Стороны поровну — указать).

**8.3.** Стороны обязуются совершить все необходимые действия и предоставить все требуемые документы для государственной регистрации настоящего Договора и обременения Предмета залога ипотекой.

## **9. Прекращение залога**

**9.1.** Залог по настоящему Договору прекращается (ст. 352 ГК РФ, ст. 25 Федерального закона № 102-ФЗ):

**9.1.1.** С прекращением обеспеченного залогом обязательства;

**9.1.2.** В случае гибели или утраты Предмета залога, если Залогодатель не воспользовался правом на его восстановление или замену;

**9.1.3.** В случае реализации Предмета залога в целях удовлетворения требований Залогодержателя в порядке, установленном законом;

**9.1.4.** В иных случаях, предусмотренных законом или настоящим Договором.

**9.2.** Прекращение ипотеки подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством.

## **10. Ответственность Сторон**

**10.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10.2.** В случае нарушения Залогодателем обязанностей, предусмотренных пунктами 4.1.1–4.1.4 и 5.1 настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при его невыполнении — обратиться на Предмет залога (ст. 35 Федерального закона № 102-ФЗ).

## **11. Разрешение споров**

**11.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут разрешать путём переговоров. Срок ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней с даты её получения.

**11.2.** При недостижении соглашения спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Предмета залога в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **12. Заключительные положения**

**12.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

**12.2.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме, подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и государственной регистрации в установленном законом порядке.

**12.3.** Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе § 3 главы 23 Гражданского кодекса РФ (ст. 334–358) и Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**12.4.** Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

### 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Залогодатель	Залогодержатель
ФИО: Дата рождения: Место рождения: Паспорт: серия ____ № _____ Выдан: Дата выдачи: «__» _____ г. Код подразделения: __-__ СНИЛС: ИНН: Адрес регистрации: Телефон: Email: <b>Банковские реквизиты:</b> л/с: Банк: к/с: БИК:	ФИО: Дата рождения: Место рождения: Паспорт: серия ____ № _____ Выдан: Дата выдачи: «__» _____ г. Код подразделения: __-__ СНИЛС: ИНН: Адрес регистрации: Телефон: Email: <b>Банковские реквизиты:</b> л/с: Банк: к/с: БИК:
_____ / _____ / (подпись)      (расшифровка)	_____ / _____ / (подпись)      (расшифровка)