

Договор N \_\_\_\_\_

о залоге (ипотеке) квартиры, принадлежащей  
заемщику, для обеспечения возврата суммы  
займа по договору займа с залоговым  
обеспечением

\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,  
(организационно-правовая форма) (наименование)

в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. уполномоченного лица)

(Устава от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (вариант: в ред. от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.),

доверенности от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_, вид документа, удостоверяющего

личность (указать реквизиты, кем и когда выдан)

(Вариант, если залогодержатель - физическое лицо:

\_\_\_\_\_, "\_\_\_" \_\_\_\_\_ года рождения,  
(Ф.И.О полностью) (число, месяц, год)

(вид документа, (реквизиты документа, (наименование органа,  
устанавливающего личность) удостоверяющего личность)

выдавшего документ, удостоверяющий личность)

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

проживающ по адресу: \_\_\_\_\_),

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Залогодержатель", с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, "\_\_\_" \_\_\_\_\_ года рождения,  
(Ф.И.О полностью) (число, месяц, год)

(вид документа, (реквизиты документа, (наименование органа,  
устанавливающего личность) удостоверяющего личность)

выдавшего документ, удостоверяющий личность)

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

проживающ по адресу: \_\_\_\_\_),

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, совместно

именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о  
нижеизложенном:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в обеспечение исполнения Заемщиком  
(Залогодателем) его обязательств по договору займа от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.  
N \_\_ между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_,

(наименование или Ф.И.О. (наименование или Ф.И.О.  
кредитора (залогодержателя) должника (залогодателя))

заключенному в \_\_\_\_\_ (далее - Основной договор).

(место заключения договора)

Сумма обязательства, обеспеченная ипотекой, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Размер процентов - \_\_\_\_\_ годовых (либо условия, позволяющие в надлежащий момент определить эти проценты).

Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченному ипотекой, \_\_\_\_\_ (вариант, если эта сумма подлежит уплате по частям - сроки (периодичность) соответствующих платежей и размер каждого из них либо условия, позволяющие определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга).

Предмет залога - \_\_\_\_\_.

(адрес, индивидуализирующие признаки квартиры)

Санкции по договору: \_\_\_\_\_.

1.2. Залогодержатель, являющийся Заимодавцем по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по этому обязательству из стоимости Предмета залога другой стороны - Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.3. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя.

1.4. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по договору займа полностью.

1.5. Ипотека обеспечивает также уплату процентов за пользование займом.

1.6. Ипотека обеспечивает также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо Федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога;

4) в возмещение расходов на реализацию Предмета залога.

1.7. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета залога.

1.8. Обязательства Заемщика перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на п. п. 3 и 4 п. 1.6 настоящего Договора или на ст. 4 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" <1>.

1.9. Предмет залога считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

1.10. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога.

1.11. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ серии \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. сделана запись о регистрации N \_\_\_\_\_ (реестровый номер объекта) \_\_\_\_\_

(наименование регистрирующего органа)

1.12. Инвентаризационная стоимость Предмета залога составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается справкой от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_.

1.13. На дату подписания Договора Предмет залога в целом оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

1.14. Последующий залог Предмета залога \_\_\_\_\_ (варианты: допускается/не допускается).

1.15. Взыскание на Предмет залога обращается в соответствии со ст. 78 и главой 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

1.16. Реализация Предмета залога осуществляется в соответствии с главой 10 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

1.17. Освобождение Предмета залога осуществляется в порядке, установленном ст. 35, п. 2 ст. 95 и п. 2 ч. 2 ст. 106 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.18. Залогодержатель \_\_\_\_\_ (варианты: вправе/не вправе) передать свои права другому лицу:

- по договору об ипотеке;

- по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

1.19. К лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Такое лицо становится на место Залогодержателя по настоящему Договору.

(Вариант в случае, если договором предусматривается возможность последующего залога (п. 1.14 настоящего Договора):

1.20. Залогодатель, заключивший последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Правила настоящего пункта не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

1.21. Предмет залога по договору об ипотеке может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия Залогодержателя.

1.22. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения Предмета залога.

1.23. Для обеспечения сохранности Предмета залога, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, Залогодатель обязан принимать меры, установленные Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", иными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя.

1.24. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного Предмета залога либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого Предмета залога, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен привлечь Залогодержателя к участию в деле.

1.25. В случаях, указанных в п. 1.23 настоящего Договора, Залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

1.26. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать этот Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

## 2. ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Он действует в соответствии со своими интересами без принуждения.

2.1.2. Сам является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, что подтверждается \_\_\_\_\_.

При обременении Предмета залога Залогодатель предупреждает Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на Предмет залога (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах).

2.1.3. Предмет залога не имеет каких-либо скрытых свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

2.2. Залогодержатель подтверждает и гарантирует, что умышленно не будет создавать условия и/или предпринимать действия, направленные на отчуждение Предмета залога от Залогодержателя.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Залогодатель обязан:

3.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости Предмета залога.

3.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

3.1.3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия Договора.

(Вариант в случае, если договором не предусматривается возможность последующего залога (п. 1.15 настоящего Договора):

3.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме).

3.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

3.1.6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

3.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт, оплату коммунальных услуг.

3.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

3.1.9. Страховать Предмет залога.

3.2. Залогодатель вправе:

3.2.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность <2>.

3.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства <3>.

(Вариант в случае разрешения последующей ипотеки Предмета залога:

3.2.3. Заключать последующий договор об ипотеке.)

3.3. Залогодержатель вправе:

3.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога.

3.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, необходимых для сохранения Предмета залога.

3.3.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации <4>.

3.3.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся Предметом залога по настоящему Договору.

3.3.5. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

Уступка Залогодержателем своих прав по договору об ипотеке другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой <5>.

3.3.6. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Залогодержатель вправе использовать все предусмотренные способы защиты прав от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

#### 4. СТРАХОВАНИЕ

4.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного ипотекой обязательства в пользу Залогодержателя (Выгодоприобретателя).

4.2. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение Предмета залога произошли по причинам, за которые он отвечает.

4.3. При переходе прав кредитора в обязательстве, обеспеченном залогом, права Выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому кредитору в полном объеме.

4.4. Заемщик вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату займа.

4.5. Страховая сумма по договору страхования ответственности Заемщика не должна превышать 20 процентов стоимости Предмета залога.

4.6. Страховым случаем по договору страхования ответственности Заемщика является факт предъявления к нему Залогодержателем требования о погашении займа при недостаточности у Залогодержателя денежных средств, вырученных от реализации Предмета залога и распределенных в порядке, установленном законодательством об ипотеке.

#### 5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ

5.1. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту Предмета залога.

5.2. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления Залогодателя и Залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на настоящем Договоре.

5.3. Ипотека как обременение Предмета залога по настоящему Договору возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Права Залогодержателя (право залога) на Предмет залога считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Расходы по регистрации ипотеки по соглашению Сторон возложены на \_\_\_\_\_ (вариант: Залогодателя/Залогодержателя/обе Стороны в равных долях).

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения Залогодателем п. 2.1 настоящего Договора Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_) процентов) от стоимости Предмета залога. Штраф уплачивается Залогодателем в течение \_\_\_\_ рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации ипотеки в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Основному и настоящему Договорам.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Ипотека прекращается:

- 1) с прекращением обеспеченного ипотекой обязательства;
- 2) по требованию Залогодателя при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 343 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- 3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если Залогодатель не воспользовался правом на замену Предмета залога;
- 4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.4. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

## 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и подписано уполномоченным лицом. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в [разделе 10](#) настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр хранится в \_\_\_\_\_.

(орган государственной регистрации) <6>

## 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодатель: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Залогодержатель: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### ПОДПИСИ СТОРОН

Залогодатель :  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Залогодержатель :  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

-----  
Информация для сведения:

<1> В соответствии со [ст. 4](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести расходы на его содержание и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

<2> В соответствии с [п. 2 ст. 29](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодатель вправе извлекать из имущества, заложенного по договору об ипотеке, плоды и доходы. Залогодержатель не приобретает прав на эти плоды и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

<3> В соответствии с [п. 1 ст. 60](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения права на это имущество в установленном порядке залогодержателем.

<4> В соответствии с [п. 4 ст. 50](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в случаях, предусмотренных [ст. ст. 12, 35, 39, 41, 46, 50 и 72](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования

- обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.

<5> В соответствии со [ст. 47](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу:

по договору об ипотеке;

по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с [п. 1 ст. 389](#) Гражданского кодекса Российской Федерации должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

<6> В соответствии с [п. 4 ст. 22](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, оставляет в своем архиве копию договора об ипотеке.