# Договор залога недвижимости (ипотеки) (в залог передается недвижимое имущество и право пользования земельным участком, на котором находится это имущество; предмет залога страхуется залогодателем; без права перезалога; расходы на оформление и регистрацию договора возложены на залогодателя)

### ДОГОВОР N \_\_\_ залога недвижимости

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

(наименование или Ф.И.О.)

"Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании

(должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

(Устава, положения, доверенности или паспорта)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодатель", в лице

(наименование или Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.) (Устава, положения, доверенности или паспорта)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий

Договор о нижеследующем:

### СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества и права пользования на земельный участок, на котором находится это имущество (далее - Предмет залога).

1.2. Предметом залога является:

1.2.1. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости - здание площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.2. Право пользования земельным участком (кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_) площадью, функционально обеспечивающей находящееся на ней закладываемое здание, составляющей \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Инвентаризационная (или рыночная) стоимость указанного в подп. 1.2.1 настоящего Договора объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Кадастровая стоимость земельного участка, указанного в подп. 1.2.2 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.6. Последующий залог или передача в аренду, пользование третьим лицам Предмета залога не допускается.

1.7. Предмет залога остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

### СТАТЬЯ 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее - "Заемщик") перед Залогодержателем по договору о предоставлении

кредита (или займа) от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(место заключения кредитного договора)

(далее по тексту - "Кредитный договор"), который вступил в силу с момента

его подписания и действует до полного погашения суммы кредита и уплаты

процентов по нему. В случае частичного исполнения обязательства,

предусмотренного Кредитным договором, залог сохраняется в первоначальном

объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.

2.2. Залогодержатель предоставляет Заемщику кредит на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) года.

Сумма кредита выдается в течение трех банковских дней с момента

регистрации настоящего Договора в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(наименование регистрирующего органа)

2.3. Процентная ставка по кредиту составляет \_\_\_\_% годовых.

2.4. В случае неисполнения обязательств по кредиту в срок процентная ставка составляет \_\_\_% годовых от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

2.5. Цель кредитования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.6. Кредит предоставляется единым траншем.

2.7. Иные санкции по договору - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### СТАТЬЯ 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. 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, не обременен правами третьих лиц, права Залогодателя никем не оспариваются, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав N \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

### СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель обязан:

4.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости заложенного имущества.

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

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

4.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

4.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.6. Не отчуждать, не переуступать, не передавать в аренду или пользование Предмет залога третьим лицам.

4.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

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

4.1.9. Застраховать в пользу Залогодержателя Предмет залога, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, в полной его стоимости, указанной в п. 1.5 настоящего Договора, от рисков утраты и повреждения в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.1.10. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней после заключения договора страхования представить Залогодержателю копию Правил страхования, заверенную страховой компанией, копию соответствующего договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью, а также предоставить Залогодержателю подлинник страхового полиса.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. В любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на заложенное имущество посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства.

4.3. Залогодержатель вправе:

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

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратить взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

### СТАТЬЯ 5. СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

5.6. 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.

### СТАТЬЯ 6. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

6.1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на Предмет залога в случае неисполнения Заемщиком обязательств, определенных в условиях Кредитного договора, по истечении \_\_\_\_\_\_\_\_\_ после наступления срока исполнения указанных обязательств, в том числе при неуплате или несвоевременной уплате суммы основного долга полностью или в части, а также при нарушении сроков внесения процентов за пользование кредитом.

Обращение взыскания не допускается, если допущенное Залогодателем нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований Залогодержателя явно несоразмерен стоимости Предмета залога.

6.2. Обращение взыскания на Предмет залога производится по решению суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

(Вариант:

6.2. Обращение взыскания на заложенное имущество производится во внесудебном порядке на основании дополнительного соглашения Сторон, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Соглашение Залогодателя с Залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может быть заключено в любое время - как одновременно с заключением договора о залоге, так и после его заключения.

6.4. В случае объявления несостоявшимися публичных торгов по продаже Предмета залога в целом в связи с тем, что на торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, Залогодатель или Залогодержатель вправе до проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на Предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением о продаже имущества, составляющего Предмет залога, по отдельности.

6.3. Залог объектов недвижимости обеспечивает требования Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Заемщиком, включая проценты по кредиту, проценты за просрочку платежей, а также возмещение расходов на взыскание и по реализацию заложенного имущества.

Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- на возмещение судебных и иных расходов на взыскание задолженности;

- на уплату штрафов и неустоек;

- на уплату не выплаченных в срок процентов за пользование кредитом;

- на уплату срочных процентов;

- на погашение просроченной задолженности по кредиту;

- на погашение срочной задолженности по кредиту.

6.4. В случае объявления несостоявшимися публичных торгов по продаже предмета залога в целом в связи с тем, что на торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, Залогодатель или Залогодержатель вправе до проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением о продаже имущества, составляющего предмет залога, по отдельности.

### СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае нарушения Залогодателем п. 1.8 или подп. 4.1.6, или подп. 4.1.9, или подп. 4.1.10 настоящего Договора Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_ процентов) от стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.5 настоящего Договора. Штраф уплачивается Залогодателем в течение пяти рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

### СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

После регистрации настоящего Договора один оригинал Договора передается Залогодержателю, а другой - Залогодателю.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора производятся по соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения в письменной форме, зарегистрированного в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.3. Расходы на оформление и регистрацию настоящего Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

### СТАТЬЯ 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. 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.

9.3. 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 с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в статье 10 настоящего Договора.

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

### СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

Залогодержатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

Сохраните в закладки наш сайт: [Порядокправа.рф](https://порядокправа.рф)  
  
Прямая ссылка на документ: [https://порядокправа.рф/obrazecy/dogovor\_zaloga\_nedvizhimosti\_ipoteki\_v\_zalog\_peredaetsya\_nedvizhimoe\_imushhestvo\_i\_pravo\_polzovaniya\_z.htm](https://порядокправа.рф/dogovor_zaloga_nedvizhimosti_ipoteki_v_zalog_peredaetsya_nedvizhimoe_imushhestvo_i_pravo_polzovaniya_z.htm)