

ДОГОВОР N \_\_\_\_\_  
об ипотеке недвижимого имущества  
(типовая форма)

г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(организационно-правовая форма) "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,  
(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" или "Кредитор", с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, "\_\_\_" \_\_\_\_\_, 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 залогодатель - 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 "Залогодатель" или "Должник", с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о

нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В силу ипотеки Кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения Должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя, за изъятиями, установленными законодательством.

Предмет ипотеки - \_\_\_\_\_

(наименование, место нахождения, индивидуализирующие признаки)

Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности (вариант: хозяйственного ведения), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. серии \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_, (орган, осуществляющий государственную регистрацию прав) запись в ЕГРП N \_\_\_\_\_.

Предмет ипотеки остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.2. В случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, удовлетворение требования Залогодержателя может осуществляться путем передачи Предмета ипотеки в его собственность.

1.3. Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета ипотеки независимо от того, в чью пользу он застрахован, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые Залогодержатель отвечает.

(Вариант при необходимости: 1.4. По настоящему Договору выдана закладная.)

(Вариант при необходимости: 1.5. В случае частичного исполнения обязательств по Основному договору Предмет ипотеки может быть освобожден от ипотеки на соответствующую сумму погашенных обязательств или частично перезаложен.)

1.6. Предмет ипотеки 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 (иное может быть предусмотрено договором).

1.7. Залогодатель вправе (вариант: не вправе) без согласия Залогодержателя сдавать весь или часть Предмета ипотеки в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

1.8. Предоставление Залогодателем Предмета ипотеки в пользование другому лицу не освобождает Залогодателя от исполнения обязанностей по настоящему Договору (иное может быть предусмотрено договором).

1.9. Последующая ипотека (вариант: не) запрещена.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ТРЕБОВАНИЯ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ИПОТЕКОЙ

2.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по заключенному Сторонами "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. в \_\_\_\_\_ договору о \_\_\_\_\_ (место заключения)

(варианты: кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда) N \_\_\_\_\_, (далее - "Основной договор").

2.2. По Основному договору:

Залогодатель выступает \_\_\_\_\_ (варианты: должником, застройщиком, покупателем, заказчиком и пр.), а Залогодержатель - \_\_\_\_\_ (варианты: кредитором, заимодавцем, инвестором, подрядчиком и пр.).

Кредитор в соответствии с Основным договором принимает на себя обязательства \_\_\_\_\_ на условиях, предусмотренных (существо обязательств)

Основным договором, а Должник обязуется \_\_\_\_\_ (существо обязательств).

Сумма основного обязательства, обеспеченная ипотекой - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Размер процентов \_\_\_\_\_ годовых (вариант: условия, позволяющие в надлежщий момент определить размер годовых процентов: \_\_\_\_\_).

Срок уплаты суммы (вариант: исполнения) обязательства, обеспеченной 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): \_\_\_\_\_).

Санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Основному договору: \_\_\_\_\_.

2.3. Основной договор вступает в силу с момента его заключения Сторонами - "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. и действует до момента прекращения. Основаниями для досрочного прекращения являются \_\_\_\_\_.

2.4. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю:

2.4.1. Основной суммы долга по Основному договору полностью (либо в части \_\_\_\_\_).

2.4.2. Причитающихся процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

2.4.3. 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 заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

(Вариант: ипотекой обеспечена общая твердая сумма требований Залогодержателя \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Обязательства Должника перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на:

1) возмещении судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

2) возмещении расходов на реализацию заложенного имущества;

3) сохранении Залогодержателем Предмета ипотеки в случаях предусмотренных настоящим Договором, в т.ч. расходов на его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности Залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам.)

2.5. Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества (договором может быть предусмотрено иное).

### 3. ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

3.1. Одновременно с Предметом ипотеки заложены следующие принадлежности: \_\_\_\_\_ (перечень заложенных принадлежностей)

3.2. Одновременно с оформлением ипотеки Залогодержателю переданы следующие документы: \_\_\_\_\_ (перечень документов)

3.3. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Предмета ипотеки (иное может быть предусмотрено договором или законодательством).

### 4. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

4.1. По состоянию на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. инвентаризационная (балансовая и т.п.) стоимость Предмета ипотеки составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается справкой (балансом и т.д.) от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_, оформленной \_\_\_\_\_.

4.2. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета ипотеки на момент заключения

настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета ипотеки может быть пересмотрена на основании:

отчета независимого оценщика, осуществившего оценку рыночной стоимости Предмета ипотеки;

акта об изменении состояния Предмета ипотеки;

\_\_\_\_\_  
(иные основания для переоценки предмета ипотеки)

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

5.1. Залогодатель вправе:

5.1.1. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета ипотеки, обеспечивая его сохранность <1>.

5.1.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет ипотеки в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства <2>.

(Вариант в случае разрешения последующей ипотеки Предмета ипотеки:

5.1.3. Заключать последующий договор об ипотеке.)

5.2. При пользовании заложенным имуществом Залогодатель не должен допускать ухудшения Предмета ипотеки и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом (иное может быть предусмотрено договором).

5.3. Залогодатель обязан поддерживать Предмет ипотеки в исправном состоянии и нести расходы на его содержание до прекращения ипотеки (иное может быть предусмотрено договором).

5.4. Залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт Предмета ипотеки в сроки, установленные законодательством и в предусмотренном им порядке, а если такие сроки не установлены - в разумные сроки (иное может быть предусмотрено договором).

5.5. Залогодатель обязан:

5.5.1. Обеспечивать сохранность Предмета ипотеки, в том числе защищать его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий.

5.5.2. В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки уведомить об этом Залогодержателя в течение \_\_\_ часов.

5.5.3. Страховать Предмет ипотеки.

5.5.4. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр заложенного имущества в период действия настоящего Договора.

(вариант: 5.5.5. Гарантировать Залогодержателю, что передаваемое ему в ипотеку имущество даже частично не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.)

5.5.6. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом ипотеки, о посягательствах третьих лиц на Предмет ипотеки.

5.5.7. Не отчуждать Предмет ипотеки третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

5.6. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по настоящему Договору.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

6.1. Залогодержатель вправе:

6.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания заложенного по настоящему Договору имущества. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано Залогодателем на время во владение третьих лиц.

6.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного имущества.

6.1.3. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось.

6.1.4. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества Залогодержатель вправе использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты прав Залогодателя и своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные [ст. 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет ипотеки или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать допустимые способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

6.3. Если Предмет ипотеки оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со [ст. ст. 301 - 303](#) Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

6.4. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. <3>

6.5. 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. <4>

(вариант: Залогодержатель не вправе передавать свои права другому лицу.)

## 7. ГАРАНТИИ ПРАВ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

7.1. Залогодатель гарантирует, что до момента государственной регистрации настоящего Договора Предмет ипотеки никому не заложен, не продан, не сдан в аренду, не обременен сервитутами, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, свободен от любых прав третьих лиц.

Неисполнение этой обязанности дает Залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий настоящего Договора.

7.2. Залогодатель гарантирует, что является единственным собственником Предмета ипотеки.

7.3. Залогодатель гарантирует, что Предмет ипотеки не изъят из оборота, на него может быть обращено взыскание (для государственного или муниципального имущества: для Предмета ипотеки не предусмотрена обязательная приватизация либо его приватизация запрещена).

(Вариант, если Предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа:

7.4. Залогодатель гарантирует наличие необходимого согласия (или разрешения) \_\_\_\_\_

(наименование, адрес уполномоченного органа)

для ипотеки данного имущества.)

## 8. СТРАХОВАНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

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

8.2. Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение Предмета ипотеки произошли по причинам, за

которые он отвечает.

8.3. При переходе прав Кредитора в обязательстве, обеспеченном залогом, права Выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому Кредитору в полном объеме.

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

8.5. Страховая сумма по договору страхования ответственности Заемщика не должна превышать 20 процентов стоимости Предмета ипотеки.

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

## 9. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

9.1. Залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет ипотеки для удовлетворения за счет этого имущества названных в [ст. 3](#) настоящего Договора требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части (иное может быть предусмотрено договором)

9.2. В случаях, предусмотренных [ст. ст. 12, 35, 39, 41, 46, 50, 72](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и иными федеральными законами, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на Предмет ипотеки независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.

9.3. Взыскание по требованию Залогодержателя обращается на Предмет ипотеки по решению суда или во внесудебном порядке. Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по настоящему Договору, предъявляется Залогодержателем в \_\_\_\_\_ суд г. \_\_\_\_\_.

9.4. Удовлетворение требований Залогодержателя во внесудебном порядке допускается.

9.5. Реализация Предмета ипотеки, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном [ст. 56](#) и [гл. X](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

10.3. 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 ипотеки;

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.

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

## 11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

11.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

12.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемые Сторонами друг другу по настоящему Договору, должны быть совершены в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в [разделе 13](#) настоящего Договора.

12.3. Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в \_\_\_\_\_.  
(наименование органа осуществляющего государственную регистрацию)

## 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодатель: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

## ПОДПИСИ СТОРОН

от Залогодателя:

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

М.П.

от Залогодержателя:

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

М.П.

