

## Договор залога квартиры между физическими лицами

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., ОВД \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_; зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., ОВД \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_; зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор ипотеки, (далее – «Договор»), о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Предметом договора ипотеки является передача Залогодателем в залог Залогодержателю недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора ипотеки (далее - «Помещение»). Предмет залога полностью остается в пользовании и на ответственном хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога является изолированное жилое помещение в многоквартирном доме, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью договора ипотеки (Приложение N 1).

1.2.1. Одновременно с залогом Помещения закладываются права пользования соответствующей частью общего имущества и земельного участка.

1.3. Право собственности Залогодателя на Помещение подтверждается свидетельством о праве собственности серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним сделана запись № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.4. Инвентаризационная стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается справкой N \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г., выданной ТБТИ \_\_\_\_\_.

1.5. Рыночная стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается отчетом независимого оценщика, ООО «\_\_\_\_\_» N \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г., выданным \_\_\_\_\_.

1.6. С учетом всех обстоятельств Помещение, как предмет залога, Стороны договора ипотеки оценивают в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

1.7. До момента прекращения настоящего договора ипотеки обязанности собственника жилого помещения в многоквартирном доме Залогодатель несет самостоятельно с разумной осмотрительностью, как если бы Помещение не было в залоге.

1.8. Залогодатель передает настоящий договор ипотеки на государственную регистрацию. Расходы по государственной регистрации несет Залогодатель.

### 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Кредитного договора N \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г., заключенного между Залогодержателем (Кредитором) и Залогодателем, далее по тексту "Кредитный договор".

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается договором ипотеки, включают в том числе, но не исключительно:

2.2.1. возмещение расходов, в том числе судебных, связанных с взысканием задолженности по Кредитному договору;

2.2.2. уплату неустойки по Кредитному договору;  
2.2.3. уплату процентов по Кредитному договору;  
2.2.4. погашение основного долга по Кредитному договору;  
2.2.5. возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Кредитного договора и/или настоящего договора ипотеки.

2.3. Сторонами согласованы следующие условия Кредитного договора:

2.3.1. сумма кредита: \_\_\_\_\_;  
(цифрами и прописью)

2.3.2. процентная ставка \_\_\_\_\_;

2.3.3. срок возврата кредита: \_\_\_\_\_;

2.3.4. порядок погашения кредита: \_\_\_\_\_;  
(по графику платежей в соответствии с приложением к Кредитному договору)

2.3.5. порядок уплаты процентов: ежемесячно одновременно с погашением кредита,  
\_\_\_\_\_  
(по графику платежей в соответствии с приложением к Кредитному договору)

2.3.6. санкции за нарушение условий кредитного договора: \_\_\_\_\_;

2.3.7. целевое назначение кредита: \_\_\_\_\_.

### 3. Заявления и гарантии

3.1. Залогодатель гарантирует следующее:

3.1.1. Он является единственным полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Помещение как предмет залога. До момента заключения договора ипотеки, Помещение не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не обременено правами третьих лиц; права Залогодателя на предмет залога (п. 1.2 Договора) никем не оспариваются, что подтверждается \_\_\_\_\_.  
(справкой органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)

3.1.2. Ему не известны обстоятельства, вследствие действия которых Помещение может быть утрачено или повреждено.

3.1.3. На момент заключения договора ипотеки Залогодатель не имеет задолженности по уплате причитающихся платежей и налогов на предмет залога.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Застраховать в пользу Залогодержателя предмет залога на сумму не ниже его оценочной стоимости (ст. 1.6 Договора) и причитающихся за пользование кредитом процентов за период не менее 1 года от рисков утраты (гибели), повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования страховщика, а также предоставить Залогодержателю копию правил страхования, копию соответствующего договора страхования, заверенные страховой компанией, подлинник страхового полиса в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с даты подписания договора ипотеки Сторонами.

4.1.2. Ежегодно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по договору ипотеки или прекращения действия Договора по иным основаниям.

4.1.3. Не совершать уступки, не отчуждать, не обременять какими-либо иными обязательствами Помещение без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.4. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам меры к обеспечению сохранности предмета залога, в том числе от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

4.1.5. Предоставлять Залогодержателю данные о составе лиц, постоянно или временно проживающих в Помещении, и основаниях для их проживания.

4.1.6. Перед вселением новых жильцов в Помещение предоставлять Залогодержателю и паспортной службе при осуществлении регистрации до их фактического вселения нотариально удостоверенные обязательства вселяемых лиц освободить занимаемое

Помещение в течение месяца с даты предъявления новым собственником требования о его освобождении.

4.1.7. Не совершать действий, влекущих изменение или прекращение предмета залога или уменьшение его стоимости, за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации предмета залога в ходе его нормальной хозяйственной эксплуатации.

4.1.8. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

4.1.9. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки состояния Помещения.

4.1.9.1. В течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней предоставлять Залогодержателю информацию относительно состояния и прав на Помещение.

4.1.10. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших с Помещением, о нарушениях третьими лицами прав Залогодателя или о притязаниях третьих лиц на предмет залога.

4.1.11. В течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с момента подписания договора ипотеки Сторонами представлять полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.12. Передавать Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Помещение, в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с момента государственной регистрации договора ипотеки.

4.1.13. Не допускать последующего залога Помещения без согласования с Залогодержателем.

4.1.14. Нести в полной мере ответственность за Помещение, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.15. Заменить Помещение по требованию Залогодержателя равным по стоимости в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с момента получения Залогодателем письменного уведомления Залогодержателя о замене предмета залога в случае его утраты или повреждения либо, если право собственности на него прекращено, по основаниям, предусмотренным законом.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Помещением в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Помещение в любое время до момента его реализации, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Помещения и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Помещения.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся предметом залога по договору ипотеки.

4.3.4. Обращать взыскание на Помещение до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Залогодателем обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, Кредитным договором.

4.3.5. Требовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.6. Удовлетворять свои требования из сумм страховых выплат при наступлении страховых случаев.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору ипотеки Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Залогодателем любого из его обязательств, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2, 4.1.8, 4.1.10, 4.1.12 Договора, Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере \_\_\_% (\_\_\_\_\_) от стоимости предмета залога, указанной в п. 1.6 договора ипотеки.

5.3. Штраф уплачивается Залогодателем в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по договору ипотеки.

## **6. Дополнительные условия и срок действия договора**

6.1. Обращение взыскания на Помещение как предмет залога для удовлетворения требований Залогодержателя производится в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каких-либо обязательств по Кредитному договору.

6.2. Сумма, полученная от реализации Помещения как предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

6.2.1. на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;

6.2.2. на уплату неустойки;

6.2.3. на уплату просроченных процентов;

6.2.4. на уплату срочных процентов;

6.2.5. на погашение просроченной задолженности по кредиту;

6.2.6. на погашение срочной задолженности по кредиту.

6.3. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

6.4. Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по договору ипотеки без письменного согласия Залогодержателя.

6.5. Расходы по регистрации Договора в соответствующих государственных органах несет Залогодатель.

6.6. Неотделимые улучшения Помещения, произведенные Залогодателем в период действия договора ипотеки, являются предметом залога.

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

## **7. Заключительные положения**

7.1. Договор заключён в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, а также один для Федеральной службы кадастра и картографии.

7.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к договору ипотеки. Все изменения и дополнения к договору ипотеки считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

7.4. Ссылки на слово или термин в договоре ипотеки в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

7.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

7.6. Для целей удобства в договоре ипотеки под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

7.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

7.7.1. Для Залогодателя: \_\_\_\_\_.

7.7.2. Для Залогодержателя: \_\_\_\_\_.

7.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

7.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 7.7. договора ипотеки и иных реквизитов одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, в противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

7.10. Стороны договорились, что споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в суде по месту нахождения Помещения.

7.11. Стороны заключили настоящий договор ипотеки по доброй воле, содержание ст. ст. 334 - 356 Гражданского кодекса РФ и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" известно.

7.12. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

7.12.1. поэтажный план и экспликация Помещения.

7.12.2. Устав ТСЖ (ЖК и т.п.) или протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления.

7.12.3. Кредитный и/или иной договор, исполнение обязательства по которому обеспечивается ипотекой.

7.12.4. Закладная, если договором об ипотеке предусмотрено ее составление.

7.12.5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Помещение.

7.12.6. Документ, подтверждающий согласие членов семьи залогодателя на совершение сделки.

7.12.7. Решение полномочного органа Залогодержателя о совершении сделки.

## 8. Адреса и реквизиты Сторон

Залогодатель:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_;

адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_;

паспорт: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. \_\_\_\_\_;  
(кем, когда)

телефоны: домашний: \_\_\_\_\_, служебный: \_\_\_\_\_.

Залогодержатель:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_;

адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_;

паспорт: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. \_\_\_\_\_;  
(кем, когда)

телефоны: домашний: \_\_\_\_\_, служебный: \_\_\_\_\_.

### 9. Подписи Сторон

Залогодержатель:

Залогодатель:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, подпись, Ф.И.О.)  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись, Ф.И.О.)