ВНИМАНИЕ. Документ сформирован на основе автоматизированного шаблона и не является окончательной юридической рекомендацией. Перед использованием рекомендуем проверить его у своего юриста с учётом конкретных обстоятельств.

ДОГОВОР

залога недвижимого имущества (ипотеки)

Екатеринбург

10.09.2026

Залогодатель: Петрова Мария Ивановна, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирована по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Залогодержатель: Иванов Сергей Петрович, паспорт гражданина Российской Федерации серии 6512 № 123456, зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12.

Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет залога

1.1. Залогодатель передаёт в залог Залогодержателю принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости:

Признак	**Значение**
Вид объекта	Квартира
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 5, кв. 12
Кадастровый номер	66:41:0501001:123
Номер и дата регистрации права Залогодателя в ЕГРН	проверочное значение
Оценка Предмета залога по соглашению сторон	50 000 рублей

1.2. Далее по тексту — Предмет залога.

ОБРАЗЕЦ

1.3. Залогодатель заверяет, что Предмет залога не является общим имуществом супругов, либо что нотариально удостоверенное согласие супруга на передачу Предмета залога в залог получено и приложено к настоящему договору (проверочное значение).

2. Обеспечиваемое обязательство

2.1. Залогом обеспечивается исполнение следующего обязательства: проверочное значение.

2.2. Размер обеспечиваемого обязательства (основной долг) составляет 50 000 рублей. Залог обеспечивает также проценты, неустойку, возмещение убытков, судебные издержки и расходы на обращение взыскания и реализацию Предмета залога в том объёме, который требования имеют к моменту их удовлетворения (статья 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статья 337 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обеспечиваемого обязательства указаны в соответствии с пунктом 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьёй 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: без этих условий договор залога не считается заключённым.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Предмет залога остаётся во владении и пользовании Залогодателя.

3.2. Залогодатель не вправе отчуждать Предмет залога, передавать его в последующий залог или обременять правами третьих лиц без письменного согласия Залогодержателя.

3.3. Залогодатель обязан поддерживать Предмет залога в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание.

4. Обращение взыскания

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспечиваемого обязательства Залогодержатель вправе получить удовлетворение из стоимости Предмета залога

ОБРАЗЕЦ

преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя в соответствии с пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2. Обращение взыскания на Предмет залога производится по решению суда. Без суда взыскание возможно, только если стороны заключат об этом нотариально удостоверенное соглашение (пункт 1 статьи 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», пункты 5 и 6 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если Предмет залога — единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение гражданина-должника, такое соглашение можно заключить только после того, как возникли основания для обращения взыскания (подпункт 1 пункта 5 статьи 55 того же закона).

5. Государственная регистрация

5.1. Залог недвижимого имущества (ипотека) подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

5.2. Договор считается заключённым с момента его подписания сторонами. Ипотека как обременение Предмета залога возникает с момента её государственной регистрации (пункт 1 статьи 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 11 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Без регистрации залог не возникает, и Залогодержатель не получает преимущества перед другими кредиторами.

5.3. Стороны обязуются подать документы на государственную регистрацию в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

5.4. Заявление о государственной регистрации ипотеки стороны подают совместно — через любой офис многофункционального центра «Мои документы», непосредственно в орган регистрации прав либо в электронном виде через портал государственных услуг или сайт Росреестра. К заявлению прилагаются: настоящий договор по числу сторон и один экземпляр для органа регистрации прав, паспорта сторон, документы о праве собственности Залогодателя на Предмет залога, документ об обеспечиваемом обязательстве и, если Предмет залога — общее имущество супругов, нотариально удостоверенное согласие супруга.

5.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию ипотеки составляет 1 000 рублей для физических лиц и 4 000 рублей для организаций (подпункт 28 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации). Если за регистрацией обращаются обе стороны и ни одна из них не имеет льгот, пошлина уплачивается ими в равных долях (пункт 2

ОБРАЗЕЦ

статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации). Стороны вправе договориться, что пошлину полностью оплачивает одна из них; такое соглашение на порядок регистрации не влияет.

6. Заключительные положения

6.1. Договор действует до полного исполнения обеспечиваемого обязательства.

6.2. Споры разрешаются путём переговоров, при недостижении согласия — в суде по месту нахождения Предмета залога.

6.3. Договор составлен в трёх экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для органа регистрации прав.

ОБРАЗЕЦ

Залогодатель: _____ / Петрова Мария Ивановна /

(подпись)

Залогодержатель: _____ / Иванов Сергей Петрович /

(подпись)

Согласие супруга на залог

Недвижимость, купленная в браке, считается общим имуществом супругов, даже если записана на одного из них. Для залога такой недвижимости нужно нотариально удостоверенное согласие второго супруга: права на недвижимость и сама ипотека подлежат государственной регистрации, а для таких сделок закон требует именно нотариального согласия (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации). Обычной расписки супруга или его подписи на договоре недостаточно.

Если согласия нет, супруг вправе в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о сделке, потребовать в суде признать её недействительной — и залог будет утрачен.