# *В рамках настоящего Приложения текст, помещенный в квадратные скобки, содержит формулировки, которые в зависимости от конкретных условий предоставления займа включаются либо не включаются в текст оформляемого Договора.*

Приложение № 8

к Порядку предоставления займов сельскохозяйственным

 потребительским кооперативам Республики Бурятия

(залог недвижимого имущества)

**Договор ипотеки №** \_\_\_\_

**(залога недвижимого имущества)**

(примерная форма)

 город Улан-Удэ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

 Дата подписания

Фонд поддержки сельскохозяйственной потребительской кооперации Республики Бурятия, зарегистрированный \_\_\_\_, имеющий ОГРН \_\_\_\_, местонахождением: \_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *(должность уполномоченного лица Залогодержателя, Ф.И.О. полностью)*, действующего на основании Устава, [Приказа от \_\_.\_\_.201\_\_ № \_\_\_ и Доверенности № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ г.,][[1]](#footnote-1) именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и (*полное наименование Залогодателя, соответствующее учредительным документам)*, именуемое(-ый) в дальнейшем «Залогодатель», зарегистрированное(-ый) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ местонахождением: Россия, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *(должность уполномоченного лица Залогодателя, Ф.И.О. полностью)*, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,][[2]](#footnote-2) [индивидуальный предприниматель (*Ф.И.О.* *полностью*), зарегистрированный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ местонахождением: Россия, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Залогодатель»,][[3]](#footnote-3) [(*Ф.И.О. Залогодателя полностью*), именуемый в дальнейшем «Залогодатель»,][[4]](#footnote-4) с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый далее «Договор», о следующем:

**Предмет Договора**

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог (ипотеку) Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2. Договора, право Залогодателя на которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество (Приложение № 1) (далее – «Предмет ипотеки»).

В силу ипотеки Залогодержатель по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству имеет право в случае неисполнения Залогодателем этого обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя, за изъятиями, установленными действующим законодательством РФ.

1.2. Предметом ипотеки является:

а) объект недвижимости - \_\_\_\_ этажное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ здание, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый(условный) номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

[б) земельный участок. Категория земель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Площадь:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Адрес (местонахождение): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Кадастровый номер:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Ипотека установлена в обеспечение обязательства Залогодателя по Договору о предоставлении займа от \_\_.\_\_.201\_\_ № \_\_\_, именуемый в дальнейшем «Договор займа» (Приложение № 2). Сумма обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Размер процентов – 7 % годовых.

Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ответственность по Договору займа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Право собственности Залогодателя на объект недвижимости, указанный в п.1.2. (а) Договора, подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

[[5]](#footnote-5) [Право собственности Залогодателя на земельный участок, указанный в п. 1.2. (б) Договора подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Право постоянного (бессрочного) пользования Залогодателем земельным участком, указанным в п. 1.2. Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком сер.\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_г., выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и зарегистрированным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.][[6]](#footnote-6)

Право собственности Залогодателя на объект недвижимости, указанный в п.1.2. (а) Договора зарегистрировано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Право собственности Залогодателя на земельный участок, указанный в п.1.2. (а) Договора зарегистрировано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

 1.5. Оценочная стоимость указанного в п.1.2. (а) Договора объекта недвижимости устанавливается Сторонами в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 Для целей ипотеки применяется понижающий коэффициент в размере \_\_\_ (*цифрами и прописью*).

Залоговая стоимость указанного в п.1.2. (а) Договора объекта недвижимости исходя из оценочной стоимости с применением понижающего коэффициента составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 1.6. Оценочная стоимость (земельного участка/права аренды земельного участка – *ненужное не печатать*), указанного в п.1.2. (б) Договора, устанавливается Сторонами в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 Для целей ипотеки применяется понижающий коэффициент в размере \_\_\_ (*цифрами и прописью*).

 Залоговая стоимость указанного в п.1.2. (б) Договора земельного участка, исходя из оценочной стоимости с применением понижающего коэффициента, составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.7. Общая залоговая стоимость Предмета ипотеки, указанного в п.1.2. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.8. 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;

- иных оснований для переоценки Предмета ипотеки.

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

1.10. В случае страхования недвижимого имущества 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.

1.11. В случае частичного исполнения обязательств по Договору займа Предмет ипотеки может быть освобожден от ипотеки на соответствующую сумму погашенных обязательств или частично перезаложен.

1.12. 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 кооператива или иным способом только с письменного с согласия Залогодержателя.

1.13. Залогодатель не вправе без письменного согласия Залогодержателя сдавать весь Предмет ипотеки или его часть 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.

1.14. Предоставление Залогодателем Предмета ипотеки в пользование другому лицу не освобождает Залогодателя от исполнения обязанностей по настоящему Договору.

1.15. Последующая ипотека без письменного согласования с Залогодержателем запрещена.

1.16. Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю:

1.16.1. Основной суммы долга по Договору займа полностью (вариант: в части, предусмотренной договором об ипотеке).

1.16.2. Процентов за пользование кредитом (займом).

1.16.3. Сумм, причитающихся ему:

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

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных Договором займа либо федеральным законом;

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

4) в возмещение расходов на реализацию Предмета ипотеки.

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

2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом (ипотекой)

2.1. Предметом ипотеки обеспечивается исполнение обязательств \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*полное наименование Заемщика, местонахождение, ИНН, ОГРН)* (далее именуемый - Заемщик),, возникших на основании: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного между Заемщиком и Залогодержателем (Фондом) в городе Улан-Удэ Республики Бурятия \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года.

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

- обязательства по погашению займа;

- обязательства по уплате процентов за пользование займом по Договору займа;

- обязательства по уплате неустойки (штрафа, пени);

- судебные, иные расходы Залогодержателя, связанные с реализацией прав по Договору займа и Договору.

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора займа и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Договору займа Предметом ипотеки, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. сумма и срок возврата займа, порядок погашения займа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.3.2. процентная ставка (процентов годовых) и порядок уплаты процентов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.3.3. неустойка (штраф, пени) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

2.3.4. покрытие всех издержек, которые понесет Залогодержатель в связи с исполнением Договора займа и Договора.

2.3.5. Целевое назначение займа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Предмета ипотеки.

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 собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет ипотеки. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности Залогодателя никем не оспаривается.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. В случае требования Залогодержателем страхования Предмета ипотеки Залогодатель обязан застраховать Предмет ипотеки в пользу Залогодержателя не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации Договора в УФРС на сумму не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*цифрами, прописью*) от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Договору о предоставлении займа.

Условия Договора страхования Залогодатель должен предварительно согласовать с Залогодержателем. Залогодержатель вправе потребовать заменить страховую компанию, ранее осуществлявшую страхование имущества, если в период действия Договора возник, по оценке Залогодержателя, дополнительный риск, связанный с принятием страхового покрытия со стороны страховой компании, с которой заключено соглашение о порядке работы со страховым возмещением, в том числе, но не исключительно с ухудшением ее финансового состояния, что ставит под угрозу своевременное выполнение страховой компанией обязательств по Договору страхования. При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан передать Залогодержателю копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью, подлинник или нотариально заверенную копию страхового полиса.

4.1.2. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет ипотеки не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Последующий залог Предмета ипотеки без согласования с Залогодержателем не допускается. Залогодатель не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться Предметом ипотеки, в том числе, но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет ипотеки, указанный в Приложении к Договору, в аренду, лизинг, доверительное управление до полного выполнения Заемщиком обязательств по Договору займа.

4.1.3. Принимать меры к обеспечению сохранности Предмета ипотеки, включая текущий, капитальный ремонт.

 4.1.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.

 4.1.5. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета ипотеки. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета ипотеки в период действия Договора. В течение 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Залогодержателю любую запрашиваемую информацию относительно Предмета ипотеки.

 4.1.6. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете ипотеки, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет ипотеки. Не отчуждать, не переуступать Предмет ипотеки третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4.1.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).*

4.1.8. Передать Залогодержателю Договора заверенные копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на Предмет залога, [указанный в п. 1.2 Договора][[7]](#footnote-7) [указанный в п. 1.2а Договора, и права Залогодателя долгосрочной аренды (безвозмездного пользования) земельного участка][[8]](#footnote-8).

4.1.10.[[9]](#footnote-9) В случае инициации процедуры банкротства Залогодателя третьим лицом в письменной форме уведомить Залогодержателя о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

4.1.11. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Договора займа и Договора без письменного согласия Залогодержателя.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Залогодателем в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.12. [Уведомить Залогодержателя о его предстоящей(ем) [реорганизации, ликвидации][[10]](#footnote-10) [прекращении деятельности][[11]](#footnote-11) не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты [принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления][[12]](#footnote-12) [подачи Залогодателем заявления в регистрирующие органы о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя][[13]](#footnote-13).] [[14]](#footnote-14)

[В трехдневный срок уведомить Залогодержателя об изменении паспортных данных, адреса регистрации (прописки), фактического места жительства, работы, фамилии или имени и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору.] [[15]](#footnote-15)

 4.1.13. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет ипотеки, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.14.[[16]](#footnote-16) Залогодатель обязан переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, функционально обеспечивающим находящийся на нем Предмет ипотеки, на право аренды этого земельного участка или приобрести этот земельный участок в собственность.

В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после оформления в собственность или оформления права аренды земельного участка, функционально обеспечивающего находящийся на нем Предмет ипотеки, заключить дополнительное соглашение к Договору, в соответствии с которым предоставить данный участок или право аренды данного участка в залог Залогодержателю по залоговой стоимости, равной его нормативной стоимости. Расходы по государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору несет Залогодатель.

4.1.15. Не совершать действий, влекущих прекращение права ипотеки или уменьшение стоимости Предмета ипотеки.

4.1.16. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета ипотеки от посягательств третьих лиц.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета ипотеки, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет ипотеки в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

 4.3. Залогодержатель имеет право:

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

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки.

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

 4.3.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Договором займа. В случае непринятия Залогодателем мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости Предмета ипотеки, Залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства.

4.3.5. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет ипотеки 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.

4.3.6. 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.

4.3.7. 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 Заемщику по основному обязательству, обеспеченному ипотекой.

4.3.8. Обратить взыскание на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации

**5. Обращение взыскания на Предмет ипотеки**

5.1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на Предмет ипотеки в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств, определенных в условиях Договора займа, по истечении 60 календарных дней 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 займом.

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

5.2. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет ипотеки, являющийся обеспечением по Договору займа, осуществляется без обращения в суд (во внесудебном порядке) согласно следующему порядку:

5.2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заёмщиком обязательств по Договору займа, Залогодержатель вправе реализовать Предмет ипотеки посредством продажи с торгов, производимых в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также Договором займа.

О начале обращения взыскания на Предмет ипотеки Залогодержатель уведомляет Залогодателя в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», действующим законодательством Российской Федерации, Договором займа.

5.2.2. Реализация Залогодержателем Предмета ипотеки посредством продажи с торгов осуществляется на следующих условиях:

1. Предмет ипотеки может быть реализован Залогодержателем посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Залогодержатель вправе реализовать Предмет ипотеки по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты получения Залогодателем уведомления, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, либо 45 (сорока пяти) календарных дней с даты направления Залогодержателем или организатором торгов такого уведомления Залогодателю, если этот срок истекает ранее.

3. Начальная продажная цена реализации определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Залогодержатель вправе привлекать независимого оценщика, в том числе в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, без согласования с Залогодателем.

4. Сумма вознаграждения организатора торгов, не превышающая 3 (трех) процентов суммы вырученной от реализации Предмета ипотеки, удерживается Залогодержателем из суммы, вырученной при реализации. Если вознаграждение организатора торгов превышает 3 (три) процента, разница выплачивается за счёт Залогодержателя.

5. Залогодержатель обязан реализовать Предмет ипотеки в течении 3 (трёх) месяцев с даты возникновения у Залогодержателя права на реализацию Предмета ипотеки и определяемой в порядке, установленном п. 5.2.2. (2) настоящего Договора.

6. Излишне полученная Залогодержателем сумма, вырученная от реализации Предмета залога перечисляется Залогодателю на счёт, указанный Залогодателем, в течении 3 (трёх) рабочих дней с даты поступления всех денежных средств Залогодержателю, в размере разницы между суммой, вырученной от реализации Предмета ипотеки, с учётом расходов, связанных с реализацией Предмета ипотеки, и суммой задолженности Заёмщика перед Залогодержателем.

7. Залогодатель обязан предоставить Предмет залога покупателю в течении 3 (трёх) рабочих дней с даты получения заверенной Залогодержателем копии договора купли-продажи.

5.2.3. В целях реализации Предмета ипотеки Залогодержатель имеет право без согласования с Залогодателем заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе, но не исключительно, с организатором торгов, с независимым оценщиком, а также подписывать все необходимые для реализации Предмета ипотеки документы, в том числе, но не исключительно, договоры, соглашения, акты приёма-передачи, передаточные распоряжения и т.д.

5.2.4. Залогодатель обязан предоставить Предмет ипотеки независимому оценщику для проведения оценки по поручению Залогодержателя, в течении 3(трёх) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Залогодержателя.

5.2.5. Если реализация Предмета ипотеки не была осуществлена Залогодержателем в срок, указанный в п. 5.2.2. (5) настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать обращения взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке.

5.3. Средства, полученные от реализации Предмета ипотеки для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на погашение задолженности по Договору займа в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Договора займа;

2) остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Договору займа перечисляется Залогодателю.

**6. Особые условия**

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

6.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Договора займа происходит уступка Залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

 - Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;

 - Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

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

**7. Срок действия Договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Договору займа и настоящему Договору.

Ипотека как обременение подлежит государственной регистрации в органе регистрации недвижимости в установленном законом порядке и возникает с момента такой регистрации.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме, 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) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если Залогодатель не воспользовался правом на замену Предмета ипотеки;

3) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

7.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Договору займа.

**8. Ответственность Сторон**

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

8.2. В случае нарушения Залогодателем обязанностей по настоящему Договору Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 1,5 % (полутора процентов) от стоимости Предмета ипотеки. Штраф уплачивается Залогодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

**9. Заключительные положения**

9.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Договором займа, Порядком предоставления займов сельскохозяйственным потребительским кооперативам Республики Бурятия от 28.09.2018.

9.2. Все споры по Договору рассматриваются в Арбитражном суде Республики Бурятия или в суде общей юрисдикции в зависимости от правового положения Залогодателя.

9.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

9.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения адреса.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.5. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении и/или с использованием средств факсимильной связи, электронной почтой с уведомлением о прочтении, а также доставлены лично по почтовым адресам сторон.

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Залогодержателя, один-у Залогодателя, один-в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.8. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

9.8.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_ (Приложение № 1).

9.8.2. Копия Договора о предоставлении займа от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_ (Приложение № 2).

**Местонахождение и реквизиты Сторон**

**Залогодержатель**:

Местонахождение:

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО\_\_\_\_\_\_\_.

Корреспондентский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Залогодатель**:

[Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Расчетный счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон**

**Залогодержатель** **Залогодатель**

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

(подпись) должность (Ф.И.О.) (подпись) должность (Ф.И.О.)

м.п. м.п.] [[17]](#footnote-17)

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О. полностью)

Адрес регистрации (прописки) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес фактического проживания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт/уд остоверение личности: Серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(кем, когда)*

[[18]](#footnote-18)Расчетный счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефоны: домашний \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 служебный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

##### Подписи Сторон

Залогодержатель Залогодатель

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

 (подпись) должность (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

м.п. м.п. [[19]](#footnote-19)][[20]](#footnote-20)

1. печатается при необходимости. [↑](#footnote-ref-1)
2. текст вписывается, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-2)
3. текст вписывается, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-3)
4. текст вписывается, если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ – физическое лицо. [↑](#footnote-ref-4)
5. при праве Залогодателя на постоянное (бессрочное) пользование землей абзац излагается в следующей редакции: «Земельный участок, функционально обеспечивающий находящийся на нем закладываемый объект недвижимости, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м. предоставлен Залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования и предметом залога не является.» [↑](#footnote-ref-5)
6. ненужное – исключить. [↑](#footnote-ref-6)
7. печатается, если земельный участок находится в собственности Залогодателя. [↑](#footnote-ref-7)
8. печатается, если земельный участок не является собственностью Залогодателя. [↑](#footnote-ref-8)
9. пункт печатается, если Залогодатель - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-9)
10. печатается, если Залогодатель – юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-10)
11. печатается, если Залогодатель – индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-11)
12. печатается, если Залогодатель – юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-12)
13. печатается, если Залогодатель - индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-13)
14. абзац печатается, если Залогодатель - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-14)
15. абзац печатается, если Залогодатель - физическое лицо или индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-15)
16. пункт печатается при праве Залогодателя на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, на котором находится Предмет ипотеки. [↑](#footnote-ref-16)
17. текст вписывается, если Залогодатель – юридическое лицо. [↑](#footnote-ref-17)
18. вписывается при наличии у индивидуального предпринимателя расчетного счета. [↑](#footnote-ref-18)
19. при наличии печати у индивидуального предпринимателя. [↑](#footnote-ref-19)
20. текст вписывается, если Залогодатель - физическое лицо или индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-20)