

**ДОГОВОР ИПОТЕКИ №**  
*К Договору целевого займа № от «\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.*  
*(примерная форма)*

Город Кострома

Дата прописью

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МИКРОКРЕДИТНАЯ КОМПАНИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ»,** в лице Генерального директора Фроловой Елены Александровны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», с одной стороны, и

Г-ин (жа) **ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Залогодатель**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», а вместе – «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество:

*Пункт 1.1. может включать в себя один или несколько вариантов в зависимости от вида и количества объектов недвижимости, являющихся предметом ипотеки.*

Вариант 1. Когда Предметом ипотеки выступает нежилое помещение

Объект №1 (Нежилое помещение площадью \_\_\_\_\_ кв. м.)

|  |  |
|--|--|
| <b>Характеристика объекта недвижимости:</b>  |  |
| Вид объекта недвижимости   |  |
| Кадастровый номер:   |  |
| Номер кадастрового квартала:   |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   |  |
| Адрес:   |  |
| Площадь:   |  |
| Наименование:  |  |
| Назначение:  |  |
| Номер этажа, на котором расположено помещение /машино-место:   |  |
| Кадастровая стоимость:   |  |
| <b>Правообладатель:</b>  |  |
| Правообладатель (правообладатели):   |  |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>  |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:   |  |
| Документы основания:   |  |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>  |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |
| <b>Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:</b> |  |
| Наименование _____ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:  |  |

Вариант 2 (форма для случаев, когда предметом ипотеки является здание)

Объект №1 (Здание площадью \_\_\_\_\_ кв.м.)

|   |  |
|---|--|
| <b>Характеристика объекта недвижимости:</b> |  |
| Вид объекта недвижимости                    |  |
| Кадастровый номер:                          |  |
| Номер кадастрового квартала:                |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:        |  |
| Адрес:                                      |  |
| Площадь:                                    |  |
| Наименование:                               |  |

Залогодержатель \_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_

|   |  |
|---|--|
| Назначение:   |  |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  |  |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   |  |
| Год завершения строительства:   |  |
| Кадастровая стоимость:  |  |
| <b>Правообладатель:</b>   |  |
| Правообладатель (правообладатели):  |  |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>   |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:  |  |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>   |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |  |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      |  |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |  |
| <b>Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:</b>                  |  |
| Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:                         |  |

Вариант №3 (форма для случаев, когда предметом Ипотеки выступает земельный участок):  
Объект №1

|  |  |
|--|--|
| <b>Характеристика объекта недвижимости:</b>  |  |
| Вид объекта недвижимости   |  |
| Кадастровый номер:   |  |
| Номер кадастрового квартала:   |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   |  |
| Адрес:   |  |
| Площадь:   |  |
| Категория земель:  |  |
| Виды разрешенного использования  |  |
| Кадастровая стоимость:   |  |
| <b>Правообладатель:</b>  |  |
| Правообладатель (правообладатели):   |  |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>  |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:   |  |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>  |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |
| <b>Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:</b> |  |
| Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего право:        |  |

(далее – «Предмет ипотеки», «залог», «заложенное имущество»).

Вариант №4 (форма для случаев, когда предметом Ипотеки выступает жилое помещение)  
Объект №1

|   |  |
|---|--|
| <b>Характеристика объекта недвижимости:</b> |  |
| Вид объекта недвижимости                    |  |
| Кадастровый номер:                          |  |
| Номер кадастрового квартала:                |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:        |  |
| Адрес:                                      |  |

Залогодержатель \_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_

|  |  |
|--|--|
| Площадь, м2:   |  |
| Наименование:  |  |
| Назначение:  |  |
| Номер этажа, на котором расположено помещение /машино-место: |  |
| <b>Правообладатель:</b>                                      |  |
| Правообладатель (правообладатели):                           |  |
| <b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>  |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:         |  |
| Документы основания:   |  |
| <b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>  |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:         |  |

Стороны признают данное описание достаточным для идентификации этого Предмета ипотеки  
Предмет ипотеки остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.1.1. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, предоставленной Залогодержателю.

1.2. Предметом ипотеки обеспечивается надлежащее исполнение

*(указывается полное наименование юр. лица, ОГРН, ИНН / индивидуального предпринимателя (ОГРНИП, ИНН) (далее - Должник) его обязательств по Договору целевого займа № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному с Займодавцем (далее – «Договор займа»). Место заключения договора – город Кострома.*

1.3. Сведения об обязательстве Должника, в обеспечение исполнения которого предоставляется Предмет ипотеки:

1.3.1. Сумма Заемных средств, предоставляемых Займодавцем Должнику по Договору займа, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.**

Займодавец предоставляет Заемные средства на условиях обеспеченности, срочности, платности, возвратности и целевого использования.

1.3.2. Целевое использование заемных средств – \_\_\_\_\_.

Контроль целевого использования суммы займа осуществляется Займодавцем путем получения от Должника документов, подтверждающих такое использование (договоры купли-продажи, акты приема-передачи, договоры подряда, счета-фактуры, товарно-транспортные накладные, платежные поручения, квитанции к приходно-кассовым ордерам, кассовые чеки, товарные чеки, паспорта транспортных средств, техническая документация. Указанный перечень не является исчерпывающим).

Указанные документы Должник обязан предоставить в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты предоставления суммы займа.

*(Срок предоставления документов, подтверждающих целевое использование, указывается из параметров, указанных в Протоколе Экспертного комитета по рассмотрению заявки о предоставлении займа).*

1.3.3. Срок возврата денежных средств \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **месяца с даты, следующей за датой предоставления займа.**

1.3.4. За пользование заемными средствами Должник уплачивает Займодавцу проценты в размере – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **процентов годовых.**

1.3.5. Исполнение обязательств Должником по договору займа осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на счет Займодавца или его представителя. Реквизиты банковского счета Займодавца для перечисления Должником денежных средств в счет исполнения обязательств по договору займа указаны в разделе 11 Договора займа. Об изменении реквизитов Должник предварительно уведомляется.

1.3.6. Проценты по договору займа начисляются Займодавцем на остаток суммы займа (ссудной задолженности, основного долга), подлежащей возврату, ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем предоставления займа, и по день окончательного возврата займа включительно

1.3.7. Возврат суммы заемных средств и уплата процентов за пользование заемными средствами производится Должником ежемесячно Аннуитетными платежами в Платежную дату, начиная с месяца, следующего за месяцем получения заемных средств (при отсутствии в календарном месяце Платежной даты – в последний календарный день месяца).

Платежная дата – календарный день, установленный для ежемесячного погашения займа Аннуитетными платежами, соответствующий дню фактического предоставления заемных средств.

Расчет платежей производится по следующей формуле:

$$A=K \times S,$$

где A - размер аннуитетного платежа, K - коэффициент аннуитета, S - сумма займа.

При этом коэффициент аннуитета рассчитывается по следующей формуле:

$$K = i \times (1+i)^n / ((1+i)^n - 1),$$

где  $i$  - процентная ставка, выраженная в долях единицы, за месяц,  $n$  - количество месяцев, в течение которых выплачивается займ.

Расчет ежемесячного Аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой.

После предоставления денежных средств Займодавец предоставляет (направляет) Должнику информационный расчет ежемесячных платежей по возврату займа и уплате начисленных процентов, подготовленный Займодавцем в соответствии с условиями договора займа (далее – «График платежей») в течение 5 (пяти) рабочих дней, считая от даты предоставления денежных средств. При изменении размера ежемесячного аннуитетного платежа в случаях, предусмотренных договором займа, Займодавец предоставляет (направляет) Должнику новый График платежей.

1.3.8 Процентным Периодом, за который начисляются проценты за пользование заемными денежными средствами, является интервал в 1 (один) календарный месяц, между платежной датой в предыдущем календарном месяце (не включая эту дату) и Платежной датой в текущем календарном месяце (включительно).

Первый процентный период исчисляется как интервал в 1 (один) календарный месяц, начинается со дня, следующего за днем предоставления заемных средств и заканчивается Платежной датой.

Если Платежная дата, указанная в Графике платежей, приходится на выходной и/или праздничный день, то срок платежа переносится на первый рабочий день, следующий за выходными и/или праздничными днями. Такой перенос сроков платежа не будет рассматриваться как нарушение условий договора займа.

***ПРИ ИНДИВИДУАЛЬНОМ ГРАФИКЕ: 1.3.7. Возврат суммы заемных средств и уплаты процентов осуществляется в соответствии с индивидуальным графиком платежей, являющимся приложением №1 (далее – График платежей) к договору займа.***

*1.3.8. Первый процентный период, за который осуществляется начисление процентов, подлежащих уплате в Дату возврата заемных средств и уплаты процентов за пользование займом, начинается со дня, следующего за днем предоставления заемных средств, и заканчивается указанным числом календарного месяца, следующего за календарным месяцем предоставления заемных средств.*

*Каждый последующий процентный период начинается со дня, следующего за днем окончания предыдущего процентного периода и заканчивается указанным числом (включительно) календарного месяца, следующего за календарным месяцем, в котором окончился предыдущий процентный период.*

*Если Дата возврата заемных средств и уплаты процентов, указанная в Графике платежей, приходится на выходной и/или праздничный день, то срок платежа переносится на первый рабочий день, следующий за выходными и/или праздничными днями. Такой перенос сроков платежа не будет рассматриваться как нарушение условий договора займа]*

1.3.9. При исчислении процентов за пользование заемными денежными средствами и неустойки (при наличии) в расчет принимается фактическое количество календарных дней в периоде, за который производится оплата, а в году действительное число календарных дней (365 или 366 соответственно).

1.3.10. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Должником из суммы ежемесячного платежа, полученного Займодавцем, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы займа.

1.3.11. Датой исполнения обязательства Должника по погашению аннуитетного платежа (суммы соответствующей ссудной задолженности и процентов) считается последний день (Платежная дата) периода, указанного в п. 1.3.8. независимо от даты уплаты аннуитетного ежемесячного платежа в данном периоде.

***РЕДАКЦИЯ п. 1.3.11 при индивидуальном графике***

*Датой исполнения обязательства Должника по возврату суммы соответствующей ссудной задолженности и процентов, указанных в Графике платежей, считается дата возврата заемных средств и уплаты процентов в соответствии с графиком платежей, независимо от даты уплаты суммы соответствующей ссудной задолженности и начисленных процентов в данном периоде..*

1.3.12. Датой исполнения обязательств Должника по возврату Заемных средств, уплате процентов за пользование Заемными средствами и иных платежей в соответствии с п. 3.13. договора займа, считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Займодавца.

1.3.13. В соответствии с п. 5.3. договора займа, при нарушении сроков возврата займа Должник уплачивает Займодавцу неустойку в виде пени в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы займа за каждый календарный день просрочки.

При нарушении сроков уплаты начисленных по займу процентов Должник уплачивает Займодавцу неустойку в виде пени в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

Задолженность считается просроченной со дня, когда она должна была быть возвращена, в соответствии с условиями договора займа и Графика платежей, до дня её возврата Займодавцу.

1.3.14. В случае предъявления Займодавцем к Должнику требования, указанного в п. 4.4.2 Договора займа Должник обязан вернуть сумму займа (остаток основного долга) в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Должником соответствующего требования от Займодавца.

1.4. Договор займа включает в себя, но не ограничивается условиями, указанными в п.п. 1.3.1. – 1.3.14 настоящего Договора.

Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора целевого займа № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенного между Займодавцем и Должником, о чем в настоящем договоре сделана соответствующая запись.

**1.5. Пункт 1.5. может быть изложен в одном из следующих вариантов в зависимости от количества объектов недвижимости, являющихся предметом ипотеки по договору ипотеки:**

*Вариант №1 (в случае если предметом ипотеки выступает один объект недвижимости)*

Стороны пришли к соглашению, что залоговая стоимость Предмета ипотеки составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Залоговая стоимость определена исходя из рыночной с применением дисконта \_\_\_\_\_%.

Рыночная стоимость определена оценочной компанией «\_\_\_\_\_». Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_.

*Вариант №2 (в случае если предметом ипотеки является два и более объекта).*

Стороны пришли к соглашению, что совокупная залоговая стоимость Предметов ипотеки составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

- Залоговая стоимость Объекта №1 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Залоговая стоимость определена исходя из рыночной с применением дисконта \_\_\_\_\_%.

Рыночная стоимость определена оценочной компанией «\_\_\_\_\_». Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_.

- Залоговая стоимость Объекта №2 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Залоговая стоимость определена исходя из рыночной с применением дисконта \_\_\_\_\_%.

Рыночная стоимость определена оценочной компанией «\_\_\_\_\_». Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_.

- Залоговая стоимость Объекта №3 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Залоговая стоимость определена исходя из рыночной с применением дисконта \_\_\_\_\_%.

Рыночная стоимость определена оценочной компанией «\_\_\_\_\_». Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_.

1.6. Залогодатель несет ответственность за недостатки переданного им в залог по настоящему Договору Предмета ипотеки, полностью или частично препятствующие его использованию в качестве предмета ипотеки, несмотря на то, что при его передаче (заключении настоящего Договора) Залогодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

**1.7. Залогодатель не вправе без письменного согласия Залогодержателя осуществлять последующий залог Предмета ипотеки третьим лицам.**

1.8. Залогодатель гарантирует, что до заключения настоящего Договора Предмет ипотеки никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования Предметом ипотеки, не имеется, за исключением \_\_\_\_\_, **зарегистрированных и проживающих в Предмете ипотеки (указывается при наличии зарегистрированных лиц, в случае отсутствия зарегистрированных лиц последняя фраза удаляется).**

**(формулировка п. 1.8. при последующей Ипотеке)**

**Залогодатель уведомляет, что до заключения настоящего договора на Предмет ипотеки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области зарегистрировано обременение в форме ипотеки в силу договора № \_\_\_\_\_, дата \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_.**

**Залогодатель гарантирует, что до заключения настоящего Договора Предмет ипотеки никому не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования Предметом ипотеки, не имеется. (фраза, (а также лиц....) исключается при наличии зарегистрированных лиц или в случае передачи в залог нежилого помещения).**

1.9. Замена и восстановление Предмета ипотеки:

1.9.1. Если в период действия настоящего договора рыночная стоимость Предмета ипотеки станет меньше или возникнет угроза уменьшения рыночной стоимости вследствие его физического или морального износа, либо иных причин, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в установленный Залогодержателем срок передать Залогодержателю в залог дополнительное имущество по выбору Залогодержателя, либо предоставить иное дополнительное обеспечение исполнения обязательств Должника по договору займа, удовлетворяющее Залогодержателя.

1.9.2. Если предмет ипотеки будет утрачен или поврежден, либо право собственности Залогодателя на него будет прекращено по основаниям, установленным Законом, Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в разумный срок в остановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом, удовлетворяющим Залогодержателя.

1.9.3. Предмет ипотеки может быть заменен на другое имущество только с письменного согласия Залогодержателя.

1.9.4. Залогодержатель вправе в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней отказаться от восстановления или замены поврежденного или погибшего Предмета ипотеки при условии, что прежний и новый Предметы залога неравноценны.

Залогодержатель \_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_

1.10. Предмет ипотеки обеспечивает исполнение требования Залогодержателя в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, включая но не ограничиваясь, основной долг, проценты, комиссии, неустойки и прочие расходы, причиненные просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета ипотеки и связанных с обращением взыскания на предмет ипотека и его реализацией расходов.

Объем обязательств Должника не определен фиксированной суммой и может возрастать или уменьшаться в зависимости от исполнения Должником своих обязательств по Договору займа.

1.11. При изменении условий Договора займа залог имущества по настоящему Договору обеспечивает выполнение Залогодателем обязательств по Договору займа с учетом внесенных в него изменений.

При изменении условий обязательства Должника данные обязательства Должника считаются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором в измененном виде, на что Залогодатель выражает свое согласие. При этом по требованию Залогодержателя Залогодатель обязан заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

1.12. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Предмета ипотеки.

1.13. В случае частичного исполнения, обеспеченного залогом обязательства залог, сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Должником своих обязательств по Договору займа.

1.14. Залогодатель дает свое согласие на обеспечение залогом обязательства Должника в случае уступки Должником требований по Договору займа либо перевода Должником обязательств (перевод долга) по Договору займа третьим лицам.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Залогодержатель имеет право:

2.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки, а также состав лиц, постоянно или временно проживающих по адресу Предмета ипотеки, и основания для их проживания. (Последняя фраза исключается при передаче в залог нежилого помещения, зем. участка);

2.1.2. Требовать от Залогодателя надлежащего использования Предмета ипотеки и принятия мер, необходимых для его сохранности;

2.1.3. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о Предмете ипотеки;

2.1.4. В случае непринятия Залогодателем необходимых мер защиты Предмета ипотеки от посягательств со стороны третьих лиц самостоятельно принимать меры, необходимые для защиты Предмета ипотеки от нарушений со стороны третьих лиц;

2.1.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Договору займа получить удовлетворение своих требований:

1) Из стоимости Предмета залога после его реализации в соответствии с п. 4 настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2) Из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога.

2.1.6. Залогодержатель вправе уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу. Залогодержатель извещает Залогодателя об уступке права требования путем направления письменного уведомления Залогодателю заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня уступки права требования.

2.1.7. В удобной для него форме осуществлять проверки достоверности представляемых Залогодателем данных о Предмете ипотеке.

2.1.8. Потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства в случаях:

- если Предмет залога выбыл из владения Залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии с условиями настоящего Договора.

- нарушения Залогодателем правил о замене Предмета залога.

- утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, если Залогодатель в установленные настоящим Договором сроки не восстановил предмет залога или не заменил его другим равноценным имуществом.

2.1.9. На удовлетворение своих требований из стоимости Предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

2.1.10. В течение срока действия настоящего Договора требовать от Залогодателя предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Договору путем направления письменного требования. При этом Залогодержатель имеет право требовать предоставления вышеуказанной информации и документов не только в срок, указанный в пункте 2.3.11. настоящего Договора, но и чаще, по собственному усмотрению.

2.1.11. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет ипотеки, угрожающих его утратой или повреждением.

2.1.12. Осуществлять права Залогодержателя, являющегося Займодавцем по Договору займа, в соответствии с Законодательством.

**2.1.13. В случае если по результатам мониторинга, осуществленного в соответствии с п. 2.3.20 настоящего Договора рыночная стоимость Предмета залога окажется меньше его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату заключения настоящего Договора, Залогодержатель вправе направить**

***Залогодателю требование о заключении дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении залоговой стоимости Предмета залога.***

2.1.14. Требовать от Залогодателя выполнения иных обязательств, предусмотренных Договором.

**2.2. Залогодержатель обязуется:**

2.2.1. В случае прекращения настоящего Договора в связи с исполнением Должником обеспеченного ипотекой обязательства в пятнадцатидневный срок выдать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой.

2.2.2. В случае передачи права требования по настоящему Договору третьему лицу известить об этом Залогодателя, путем направления ему письменного уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня уступки права требования.

**2.3. Залогодатель обязан:**

2.3.1. Производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством РФ, или в предусмотренном ими порядке, а если такие сроки не установлены – в разумные сроки;

2.3.2. Не совершать действия, которые могут повлечь утрату (гибель) заложенного имущества или уменьшение его стоимости, и принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества;

2.3.3. Принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

2.3.4. Обеспечить свободный доступ представителей Залогодержателя в место нахождения предмета ипотеки для его осмотра, осуществления фотосъемки/видеосъемки и составления Актов осмотра предмета Ипотеки.

2.3.5. Немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения заложенного имущества, о притязании третьих лиц на это имущество, о нарушениях третьими лицами прав на это имущество;

2.3.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления одного из нижеперечисленных событий извещать Залогодержателя о наступлении такого события, произошедшего в течение срока действия настоящего Договора:

- Изменение паспортных данных, в том числе фамилии, имени, отчества, местожительства или почтового адреса, смене телефонов, и иной информации, которая может повлиять на исполнение Залогодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

- наложение ареста на имущество Залогодателя;

- возникновение обязательств по отношению к третьим лицам (в том числе заключение кредитных сделок, договоров залога, договоров поручительства).

- против Залогодателя будет возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

К уведомлению должны быть приложены копии соответствующих документов, заверенные Залогодателем.

2.3.7. Не передавать Предмет ипотеки во временное владение или пользование другим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

2.3.8. Не отчуждать без письменного согласия Залогодержателя Предмет ипотеки, в том числе 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, передавать его в аренду/наем, безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу, либо распоряжаться им иным образом, включая выдачу третьим лицам доверенностей в отношении Предмета ипотеки.

2.3.9. Сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происходящих в Предмете ипотеки, незамедлительно предоставлять Залогодержателю по его требованию информацию о Предмете ипотеки;

2.3.10. Истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями Законодательства;

2.3.11. Без промедления производить или обеспечивать уплату всех налогов, пошлин, а также любых иных платежей, исчисленных в связи или относящихся каким-либо образом к Предмету ипотеки, предоставлять Залогодержателю (до 10 июля) документы, подтверждающие совершение Залогодателем всех указанных платежей;

**(П. 2.3.12. и 2.3.13 не включаются в случае, если Здание расположено на земельном участке, принадлежащем Залогодателю по иным основаниям, кроме Договора аренды):**

**[2.3.12. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного Права аренды;**

**2.3.13. Не совершать действий, влекущих прекращение Права аренды или уменьшение его стоимости;]**

**(далее сквозная нумерация)**

2.3.14. Не осуществлять в течение срока действия настоящего Договора никаких действий, которые могли бы негативно повлиять на исполнение Залогодателем своих обязательств по настоящему Договору.

В случае наступления любого события (в т.ч. события указанного в настоящем Договоре), способного негативно повлиять на способность Залогодателя исполнить свои обязательства по настоящему Договору, Залогодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления такого события, обязуется поставить Залогодержателя в известность о наступлении такого события в письменной форме.

2.3.15. Предоставить все предусмотренные распоряжения и поручения на операции с Предметом залога и денежными средствами в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки и его реализации по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством.

2.3.16. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить Предмет ипотеки в течение 30 (Тридцати) дней, считая с даты обращения взыскания, и сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки. ***(Данный пункт исключается при передаче в залог квартиры, в которой никто не зарегистрирован, либо передается в ипотеку нежилое помещение).***

**2.3.17. (пункт указывается при ипотеке жилого помещения)**

Уведомить Залогодержателя до фактического вселения новых жильцов в Предмет ипотеки.

2.3.18. Принять участие в процедуре регистрации обременения в виде ипотеки по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с обязательным предоставлением документов, необходимых для государственной регистрации обременения по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.19. Застраховать Предмет ипотеки от рисков утраты и повреждения в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

**2.3.20. В период срока действия настоящего договора осуществлять мониторинг рыночной стоимости предмета залога после заключения настоящего договора с привлечением независимого оценщика по состоянию на 31 декабря. Результат мониторинга (Отчет об оценке) подлежит передаче Залогодержателю в срок не позднее 15 января.**

**2.3.21. По требованию Залогодержателя заключить дополнительные соглашения к настоящему договору об изменении залоговой стоимости Предмета залога в соответствии с п. 2.1.12 настоящего договора.**

2.3.22. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

#### **2.4. Залогодатель имеет право:**

2.4.1. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

2.4.2. Получить от Залогодержателя документы, подтверждающие исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, после его окончательного и надлежащего исполнения.

2.4.3. С письменного согласия Залогодержателя осуществлять преобразование Предмета ипотеки (перепланировку, переустройство, реконструкцию, разделение, объединение, изменение назначения и т.д.).

### **3. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ**

3.1 Взыскание на Предмет ипотеки для удовлетворения требований Залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником, обеспеченного залогом обязательства или Залогодателем по настоящему Договору.

3.2. Обращение взыскания на Предмет ипотеки для удовлетворения требований Залогодержателя может быть осуществлено, в том числе (но не исключительно), в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении Договора займа, если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в течение срока, предусмотренного законодательством, Договором займа, настоящим Договором и/или требованием Залогодержателя.

3.3. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения Договора займа и обратиться взыскание на Предмет залога в случаях, предусмотренных законодательством и/или Договором займа, в том числе (но не исключительно) при однократном неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4. Залогодержатель вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Договору займа получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя за изъятиями, установленными законом.

3.5. Согласованная сторонами в настоящем Договоре залоговая стоимость Предмета ипотеки признается ценой реализации Предмета ипотеки при обращении на него взыскания.

3.6. Обращение взыскания на Предмет ипотеки и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. В случае принятия решения об обращении взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке, начальная продажная цена устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению сторон начальная продажная цена Предмета ипотеки на публичных торгах считается равной залоговой стоимости Предмета ипотеки, и указанной в п.1.5. настоящего Договора, если иное не будет определено сторонами, либо отчетом об оценке, составленным специализированным оценщиком, выбранным Залогодержателем. Все расходы по оценке несет Залогодатель.

3.8. Требования Залогодержателя из стоимости Предмета ипотеки удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за

пользование займом, пени, начисленные за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки, расходы по регистрации и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Залогодателем по настоящему Договору и Должником по Договору займа, процедурой обращения взыскания на Предмет ипотеки и его реализации и отселения всех проживающих в Предмете ипотеки (при наличии).

3.9. Сумма денежных средств, полученная от реализации заложенного имущества, направленная на погашение задолженности Должника по Договору займа (вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе) и недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего:

- 1) издержки Займодавца по получению исполнения по Договору займа, в том числе судебные расходы;
- 2) просроченную задолженность по процентам за пользование займом и (или) проценты за пользование микрозаймом, начисленные на просроченную задолженность по сумме основного долга;
- 3) просроченную задолженность по сумме основного долга;
- 4) срочные проценты за пользование микрозаймом;
- 5) срочную задолженность по уплате основной суммы долга;
- 6) неустойку (штрафы, пени).

3.10. Залогодатель вправе в любое время до реализации Предмета залога прекратить обращение взыскания на заложенное имущество и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

#### **4. СТРАХОВАНИЕ**

4.1. Залогодатель обязуется осуществлять страхование Предмета ипотеки от рисков утраты и повреждения на сумму не менее залоговой стоимости, указанной в п.1.5. настоящего Договора, но не более действительной стоимости Предмета ипотеки.

4.2. В договоре страхования в качестве выгодоприобретателя должен быть указан Залогодержатель.

4.3. Предмет ипотеки должен быть застрахован на срок действия настоящего Договора.

4.3.1. При сроке Договора займа до 12 (Двенадцати) месяцев (включительно) срок страхования Предмета ипотеки в пользу Залогодержателя должен соответствовать сроку Договора займа, указанному в п. 1.3.3. настоящего Договора. При сроке Договора займа свыше 12 (Двенадцати) месяцев общий срок договора страхования Предмета ипотеки в пользу Залогодержателя может быть разбит на периоды страхования не менее 1 (Одного) года каждый, при этом последний период должен соответствовать сроку, оставшемуся до истечения срока Договора займа, указанного в п.1.3.3. настоящего Договора. В последнем случае страховая премия может оплачиваться в дату начала каждого периода страхования за соответствующий период страхования, при этом страховая премия за первый период страхования должна быть уплачена Залогодателем в дату заключения договора страхования.

4.3.2. Залогодатель вправе принять решение о смене страховой компании в течение срока действия Договора займа и расторгнуть договор страхования досрочно при условии одновременного заключения им нового договора страхования со страховой компанией.

4.4. Залогодатель обязуется:

4.4.1. заключить договор страхования до даты предоставления Должнику заемных денежных средств по договору займа.

4.4.2. информировать Залогодержателя обо всех предполагаемых изменениях и дополнениях в договоре страхования.

4.4.3. передать Залогодержателю подлинник страхового полиса и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования.

4.4.4. не осуществлять замену выгодоприобретателя без письменного согласия Залогодержателя.

4.4.5. обеспечить наличие действующего и действительного договора страхования Предмета ипотеки в течение срока, указанного в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. В случае утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки полностью или частично:

4.5.1. если Залогодержатель не сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с договором страхования, Залогодатель вправе в течение пяти дней с момента гибели или повреждения Предмета ипотеки восстановить Предмет ипотеки или заменить его с согласия Залогодержателя другим имуществом, равным по стоимости утраченному, а также застраховать его на условиях, согласованных с Залогодержателем. После выполнения указанных условий Залогодержатель проинформирует страховую компанию о передаче Залогодателю права получения / отказа от получения страхового возмещения по договору страхования.

4.5.2. если Залогодержатель посчитает необходимым получить страховое возмещение в соответствии с договором страхования, Стороны договорились о том, что полученное страховое возмещение в валюте Российской Федерации будет направлено на прекращение (полное или частичное) обязательств Должника перед Залогодержателем по Договору займа. Размер прекращения обязательств Должника будет определен Залогодержателем. Залогодержатель немедленно сообщит Залогодателю о полном или частичном прекращении обязательств Должника по Договору займа.

#### **5. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

Залогодержатель \_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_

5.1. Залогодатель заявляет и гарантирует Залогодержателю, что:

5.1.1. подписание и исполнение Залогодателем настоящего Договора не противоречит применимому праву и другим договорам, заключенным Залогодателем с Займодавцем и / или третьими лицами.

5.1.2. Залогодатель не нарушает условий какого – либо договора, стороной которого он является, и / или которые могут иметь для него обязательную силу.

5.1.3. на дату заключения настоящего Договора Залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а также, что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Залогодателя и/или иных третьих лиц.

5.1.4. вся информация, предоставленная Залогодателем Залогодержателю в связи настоящим Договором, является достоверной и Залогодатель не скрывает никаких фактов, которые если бы они были известны, могли оказать неблагоприятное влияние на решение Залогодержателя в связи с заключением настоящего Договора, а также информация и документы, которые будут предоставлены Залогодателем Залогодержателю в процессе исполнения настоящего Договора, получены Залогодателем на законных основаниях с получением всех предусмотренных законодательством РФ согласий и разрешений третьих лиц.

5.2. Залогодатель действует сознательно, добровольно, понимает значение своих действий, не совершает сделку на крайне невыгодных для себя условиях и/или под влиянием обстоятельств, вынуждающих Залогодателя совершать сделку, не заблуждается относительно сделки, ему хорошо известны и понятны все условия Договора микрозайма и настоящего Договора.

5.3. Залогодатель обязан возместить Залогодержателю в полном объеме убытки, причиненные несоблюдением и / или нарушением указанных в настоящем Договоре заявлений и гарантий.

## **6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор действует до полного исполнения Должником обязательств, предусмотренных Договором займа и обеспеченных ипотекой в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору должны быть оформлены в письменном виде за подписью уполномоченных представителей Сторон и являются неотъемлемой частью Договора. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в действие с момента государственной регистрации.

6.3. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством РФ и договором займа.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет Претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

7.3. Сторона, которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ заинтересованной Стороне в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня вручения претензии.

7.4. Споры, не урегулированные путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

8.2. Предмет ипотеки считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога на основании настоящего Договора.

8.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета ипотеки несет Залогодатель.

8.4. Расходы по заключению и расторжению настоящего Договора, его государственной регистрации Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Если какое-либо положение Договора становится или признается недействительным или не соответствующим Законодательству вследствие внесения в него изменений и/или дополнений, все остальные положения Договора остаются в силе.

8.6. Направление юридически значимых сообщений:

8.6.1. Заявления, уведомления, извещения, требования, претензии и иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или настоящий Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочно;

- курьерской доставкой. Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

Залогодержатель \_\_\_\_\_

Залогодатель \_\_\_\_\_

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

8.6.2. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

8.6.3. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

8.6.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

8.6.5. Вся корреспонденция в адрес Залогодержателя (в случае отправки ее по почте) направляется по почтовому адресу, указанному в разделе 9. «Адреса и реквизиты Сторон» настоящего Договора.

8.7. Если какое-либо положение Договора становится или признается недействительным или не соответствующим Законодательству все остальные положения Договора остаются в силе.

8.8. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.9. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон настоящего Договора и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ области (указывается наименование территориального органа Росреестра).

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Залогодержатель:**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МИКРОКРЕДИТНАЯ  
 КОМПАНИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ»**  
 ОГРН 1064401019297  
 ИНН/КПП 4401062636 /440101001  
 Юридический и почтовый адрес: 156019, Костромская  
 область, город Кострома, улица Локомотивная, дом 2,  
 Литер Ч, НП/КАБ 5/6  
 Банковские реквизиты:  
 Расчетный счет: 40601810613250000001  
 В Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве  
 БИК: 044525411  
 Корреспондентский счет: 30101810145250000411  
 Тел: 8(4942)499-165  
 Email: info@mkk44.ru

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ Е.А. Фролова  
 М.п.

**Главный бухгалтер**

\_\_\_\_\_/ С.В. Смирнова

**Залогодатель  
 ФИО,**

Дата рождения,  
 паспорт гражданина Российской Федерации серия  
 \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан  
 \_\_\_\_\_  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения  
 \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а) по адресу: \_\_\_\_\_  
 СНИЛС:  
 Тел: \_\_\_\_\_  
 Email: при наличии

\_\_\_\_\_  
 (Фамилия)

\_\_\_\_\_  
 (Имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

*С условиями Договора целевого займа № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. ознакомлен и согласен,  
 копию договора займа получил.*