

**Все пояснения по тексту, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании Договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту Договора, подлежат корректировке. Варианты, заключенные в скобки [], \ () курсивом, а также графы по типу предмета ипотеки выбираются в зависимости от вида сделки, ненужная информация подлежит удалению.**

## ДОГОВОР ЗАЛОГА недвижимости (ипотеки) № [номер договора]

г. Москва

«[число]» [месяц прописью] [год] года

Акционерное общество Коммерческий банк «Русский Народный Банк», зарегистрированное Центральным банком Российской Федерации 11.04.2002 года за регистрационным номером 3403, о чем Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 31 июля 2002 года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1027739028855, находящееся по адресу: Российская Федерация, 115184, город Москва, переулок Озерковский, дом. 3, ИНН 7744002211, БИК 044525466, являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (Лицензия на осуществление банковских операций № 3403 от 13.01.2016 года), именуемое далее «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ или БАНК», в лице [должность сотрудника Банка] [ФИО], действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы [ФИО нотариуса], [дата и месяц] [год] года, зарегистрированной в реестре № [номер записи] от [дата] года с одной стороны, и [Наименование юридического лица Залогодателя], ОГРН: [номер ОГРН], ИНН: [номер ИНН], адрес местонахождения: [адрес], именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», в лице Генерального директора [ФИО директора], действующего на основании Устава,  
*либо*

**Индивидуальный предприниматель [ФИО Заёмщика]** (ИНН [номер ИНН]; ОГРНИП [номер ОГРНИП]), именуемое в дальнейшем «Заемщик», внесен в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей [дата регистрации] г., паспорт [номер и серия паспорта] выдан [орган, выдавший документ] [дата выдачи] г. код подразделения [код подразделения], зарегистрирован по адресу: [адрес прописки],  
*либо*

*ЕСЛИ Залогодатель один***и гражданин:**

[ФИО Залогодателя 1], [дата рождения] года рождения, СНИЛС [\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_], паспорт [серия и номер паспорта], выдан [орган выдачи паспорта] [дата выдачи], код подразделения [код подразделения], адрес места жительства (регистрации) или места пребывания: [Регион, город, улица, дом, номер строения/корпуса/владения (при наличии), номер квартиры], именуемый (-ая) в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор об ипотеке (далее - Договор) о нижеследующем:

*ЕСЛИ Залогодателей несколько***и гражданин:**

[ФИО Залогодателя 1], [дата рождения] года рождения, СНИЛС [\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_], паспорт [серия и номер паспорта], выдан [орган выдачи паспорта] [дата выдачи], код подразделения [код подразделения], адрес места жительства (регистрации) или места пребывания: [Регион, город, улица, дом, номер строения/корпуса/владения (при наличии), номер квартиры],

**и гражданин:**

[ФИО Залогодателя 2], [дата рождения] года рождения, СНИЛС [\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_], паспорт [серия и номер паспорта], выдан [орган выдачи паспорта] [дата выдачи], код подразделения [код подразделения], адрес места жительства (регистрации) или места пребывания: [Регион, город, улица, дом, номер строения/корпуса/владения (при наличии), номер квартиры], выступающие в качестве солидарных залогодателей

и совместно именуемые в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор об ипотеке (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств [Наименование юридического лица Заёмщика], (ОГРН: [номер ОГРН], ИНН: [номер ИНН]) *ЕСЛИ Индивидуальный предприниматель Индивидуального предпринимателя [ФИО Заёмщика]* (ИНН [номер ИНН]; ОГРНИП [номер ОГРНИП]) (далее «ДОЛЖНИК» или «ЗАЕМЩИК») по Кредитному договору от [дата] года № [номер договора] (далее – Договор основного обязательства), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает, что ему известны и понятны все условия Кредитного договора, заключенного между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе:

БАНК обязуется в порядке и на условиях Договора основного обязательства, предоставить Заемщику денежные средства в размере [сумма кредита в числовом значении] ([сумма кредита прописью]) рублей 00 копеек (далее – «Кредит») на срок [срок кредита] месяцев с даты выдачи Кредита, а Заемщик обязуется возратить БАНКУ полученный Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом в сроки и порядке, установленными Договором основного обязательства согласно Графику платежей по Договору основного обязательства.

За пользование Кредитом Заемщик уплачивает БАНКУ проценты в следующем размере:

[Размер процентной ставки в цифрах] % [прописью] процентов годовых.

(Либо если применяется «переменная ставка»):

- а) [Размер процентной ставки в цифрах] % ([Размер процентной ставки прописью]) процентов годовых – в течение первого Процентного периода.
- б) [Размер процентной ставки в цифрах] % ([Размер процентной ставки прописью]) процентов годовых – в течение второго, третьего и четвертого Процентного периода.
- в) [Размер процентной ставки в цифрах] % ([Размер процентной ставки прописью]) процентных годовых – начиная с пятого и последующих Процентных периодов.]

Проценты за пользование Кредитом начисляются ежедневно. Процентный период – это временной период (интервал) в пределах срока возврата Кредита, за который начисляются проценты за пользование Кредитом и входящие в ежемесячный платёж согласно п.4.2 Договора основного обязательства.

Первый Процентный период, начинается с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и заканчивается [5]/[25]-го числа, текущего / следующего месяца (обе даты включительно).

Второй и последующие Процентные периоды начинаются [6]/[26]-го числа каждого календарного месяца и заканчиваются [5]/[25]-го числа следующего за ним календарного месяца (обе даты включительно).

В случае отсутствия страхования рисков в отношении утраты и повреждения Недвижимого имущества на условиях согласно п. 5.2.18 Договора основного обязательства и/или непредоставления БАНКУ копий документов, подтверждающих выдачу страхового полиса и уплату страховой премии в соответствии с условиями Договора страхования, процентная ставка, указанная в п. 3.1. Договора основного обязательства, увеличивается на 5,0% (Пять целых и ноль десятых) процентных пунктов, с даты начала Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором допущено неисполнение такой обязанности и до первого дня Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором Заемщик предоставил БАНКУ заявление на снижение процентной ставки, и БАНК получил информацию об исполнении Заемщиком вышеуказанных обязанностей в соответствии с условиями Договора основного обязательства. Об изменении процентной ставки БАНК уведомляет Заемщика в порядке, установленном в п. 4.8 Договора основного обязательства.

Целевое назначение Кредита – [цель кредита].

[Вариант 1] Приобретение в собственность Заемщика за счет кредитных денежных средств, предоставленных Кредитором, объекта недвижимости, в п.1.3 настоящего Договора (далее – Недвижимое имущество), путем платежа на счет продавца [номер счета продавца] / (либо) путем расчетов через безотзывной аккредитив / счет-эскроу.

[Вариант 2] Пополнение оборотных средств

[Вариант 3] Для погашения задолженности по кредитному договору № [номер кредитного договора], заключенному [дата]г. в городе [указывается город заключения кредитного договора] между Заёмщиком и [указывается Первичный кредитор], (ИНН [номер ИНН]; ОГРНИП [номер ОГРНИП]), / а также на пополнение оборотных средств / (иное в соответствии с одобрением) (фраза добавляется если кредитные средства предоставляется на рефинансирование с дополнительной суммой).

[Вариант 4:] иное [указывается иная цель].

За выдачу кредита комиссия не взимается.

(либо)

Заемщик уплачивает Кредитору комиссию за опцию «Назначь свою ставку» и/или Комиссию «За Сопровождение сделки по рефинансированию кредитной задолженности в другом Банке по продукту «Ипотека. РНБ. МСБ. Кредит на Рефинансирование» [размер комиссии] % ([прописью]) процента от суммы Кредита, указанной в п. 1.1. настоящего Договора (НДС не облагается) (далее – Комиссия). Комиссия уплачивается одновременно в день предоставления Кредита до момента зачисления Кредита на счет, указанный в п. 2.1. Кредитного договора.

Возврат суммы Кредита и уплата начисленных процентов за пользование Кредитом производится ежемесячно 5 / 25 (число прописью) числа каждого календарного месяца (далее – Дата Списания денежных средств) путем внесения равных ежемесячных платежей в соответствии с графиком платежей (далее - График платежей), за исключением последнего платежа и платежей в первом, втором, третьем и четвертом Процентных периодах.

В случае если Дата Списания денежных средств приходится на нерабочий день, Заемщик должен осуществить соответствующий ежемесячный платеж в ближайший рабочий день, следующий за нерабочим.

Ежемесячный платеж включает в себя часть Кредита и проценты за пользование Кредитом, за исключением платежей, предусмотренных в первом, втором, третьем и четвертом Процентном периоде, которые включает в себя только начисленные проценты.

Проценты за пользование Кредитом начисляются со дня, следующего за датой выдачи Кредита, и по дату его полного погашения включительно.

Проценты начисляются Кредитором ежедневно и выплачиваются Заемщиком ежемесячно в сумме, рассчитываемой исходя из:

- процентной ставки, установленной п. 3.1. Договора основного обязательства;
- Процентного периода;
- ежедневного остатка на счете учета задолженности по Кредиту на начало операционного дня процентного периода.

При начислении процентов в расчет принимается фактическое количество календарных дней в месяце (28/29/30/31) и в году (365 или 366 дней).

Последний платеж Заемщика в погашение задолженности по Договору основного обязательства является корректирующим и включает в себя оставшуюся сумму Кредита, проценты за пользование Кредитом, а также суммы иных платежей в соответствии с условиями Кредитного договора. Последний платеж в погашение задолженности по Договору основного обязательства производится Заемщиком в Дату Списания денежных средств, установленную в п. 4.1 Договора основного обязательства, а в случае досрочного полного погашения Кредита в дату, указанную в заявлении Заемщика о намерении в полном объеме исполнить свои обязательства по Договору основного обязательства (п. 4.9. Договора основного обязательства).

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее недвижимое имущество: **(указывается)** Здание, назначение: **[указывается в соответствии с выпиской из ЕГРН]**, наименование: **[указывается в соответствии с выпиской из ЕГРН]**, площадь **[площадь объекта]** кв. м, количество этажей: **[указываем количество этажей]**, в том числе подземных **[указываем количество этажей]**, расположено по адресу: **[адрес местоположения]**, Кадастровый номер: **[указываем номер]**, (далее – Предмет залога 1).

Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога зарегистрировано на основании **[указываются правоустанавливающие документы]**, о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о регистрации N **[регистрационная запись]** от **[дата]**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от **[дата]** № **[номер выписки]**

**либо**

**(указывается)** **[Квартира, Дом, Помещение]**, назначение: **[указывается в соответствии с выпиской из ЕГРН]**, наименование **[указывается в соответствии с выпиской из ЕГРН]**, общая площадь **[площадь объекта]** кв. м., расположенное по адресу: **[адрес местоположения]**, кадастровый номер: **[номер]** (далее – Предмет залога 1).

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании **[указываются правоустанавливающие документы]**, о чем в Едином государственном реестре недвижимости **[дата]** сделана запись регистрации № **[регистрационная запись]**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от **[дата]** № **[номер выписки]**.

**(указывается)** **Земельный участок**, категория земель: **[категория]**, виды разрешенного использования: **[вид]**, площадью **[площадь участка]** кв. м, расположенный по адресу: **[место расположения]**, кадастровый номер **[номер]** (далее – Предмет залога-2).

Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога-2 зарегистрировано на основании **[указываются правоустанавливающие документы]**, о чем в Едином государственном реестре недвижимости **[дата]** сделана запись регистрации № **[регистрационная запись]**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от **[дата]** № **[номер выписки]**.

**либо**

Право аренды **(указывается)** **Земельный участок**, категория земель: **[категория]**, виды разрешенного использования: **[вид]**, площадью **[площадь участка]** кв. м, расположенный по адресу: **[место расположения]**, кадастровый номер **[номер]** (далее – Предмет залога).

Право аренды ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога возникло на основании Договора **[наименование договора его номер]** от **[дата]**, о чем в Едином государственном реестре недвижимости **[дата]** сделана запись регистрации № **[регистрационная запись]**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от **[дата]** № **[номер выписки]**.

1.3. **(Если объект залога Квартира/Здание)** Рыночная стоимость НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, в соответствии с отчетом об оценке № **[номер]** от **[дата]** г., проведенной независимым оценщиком

[наименование оценочной компании], составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

*(Если объект залога таунхаус (квартира с земельным участком)/Дом, добавляется текст ниже)*

в том числе:

- *(выбрать из списка)* [Квартиры] или [Дома], указанной/ого в п. 1.2. настоящего Договора составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек,
- Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

*(Если несколько объектов идет в залог)*

Общая рыночная стоимость НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

Из общей рыночной стоимости Предмета залога рыночная стоимость каждого Предмета залога составила:

- а) Рыночная стоимость Предмета залога 1, в соответствии с отчетом об оценке № [номер] от [дата] г., проведенной независимым оценщиком [наименование оценочной компании], составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.
- б) Рыночная стоимость Предмета залога 2, в соответствии с отчетом об оценке № [номер] от [дата] г., проведенной независимым оценщиком [наименование оценочной компании], составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.
- в) Рыночная стоимость Предмета залога 3, в соответствии с отчетом об оценке № [номер] от [дата] г., проведенной независимым оценщиком [наименование оценочной компании], составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

1.4. Общая залоговая стоимость Предмета залога по соглашению Сторон составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

Из общей залоговой стоимости Предмета залога залоговая стоимость каждого Предмета залога составила:

- а) Залоговая стоимость Предмета залога-1 определена по соглашению Сторон и составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек;
- б) Залоговая стоимость Предмета залога-2 определена по соглашению Сторон и [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек;
- в) Залоговая стоимость Предмета залога-3 определена по соглашению Сторон и составляет [число в цифрах] [прописью] рублей РФ [цифра] копеек.

1.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Предмет залога не обременен правами третьих лиц, в том числе не передан в аренду, не заложен, не арестован, не является предметом исков третьих лиц.

*(либо)*

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Предмет залога не обременен правами третьих лиц, в том числе не передан в аренду, не заложен, не арестован, не является предметом исков третьих лиц, кроме следующего обременения:

1.5.1. В отношении жилого (нежилого) помещения/ Предмета залога-1:

вид: [ипотека, арест, сервитут и др.]

дата государственной регистрации: [дата]

номер государственной регистрации: [номер]

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: [наименование залогодержателя], ИНН: [номер]

1.5.2. В отношении Земельного участка / Предмет залога-2:

вид: [аренда, ипотека, арест, сервитут и др.]

дата государственной регистрации: [дата]

номер государственной регистрации: [номер]

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с [дата] по [дата]

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: [наименование Арендатора], ИНН: [номер],

- 1.6. Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, как залогодержателя Предмета залога, а также права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЕМЩИКОМ по Кредитному договору на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 1.7. Последующий залог Предмета залога по настоящему Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ запрещается
- 1.8. Предмет залога остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, который несет все риски, связанные с владением и использованием Предметом залога, в том числе с его сохранностью, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также оснований для принудительного изъятия Предмета залога, в том числе риски случайной гибели и случайного повреждения Предмета залога.
- 1.9. В соответствии с настоящим Договором залог обеспечивает следующие требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – требования, обеспеченные залогом):
- своевременное и полное исполнение обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, в том числе уплату комиссий, штрафных неустоек по указанному Договору в объеме задолженности ДОЛЖНИКА на момент удовлетворения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
  - возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и /или неисполнением Договора основного обязательства, в том числе возмещение имущественных потерь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
  - возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет/ы залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, прямо или косвенно относящихся к Предмету/ам залога;
  - исполнение требования о возврате полученного по Договору основного обязательства, а также всех неисполненных обязательств по Договору основного обязательства, в случае признания Договора основного обязательства недействительным /незаключенным, и уплату процентов на сумму задолженности за период пользования денежными средствами;
  - уплату суммы задолженности по Договору основного обязательства в случае признания недействительными действий ДОЛЖНИКА по погашению задолженности или исполнению обязательств по Договору основного обязательства.
- За счет Предмета залога обеспечивается возмещение штрафных неустоек по настоящему Договору, издержек ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по содержанию, сохранности Предмета залога, уплаченных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ налогов и сборов, убытков, причиненных просрочкой исполнения и /или неисполнением обязательств по настоящему Договору, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору.
- 1.10. Независимо от согласия на это ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ считаются находящимися в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:
- объекты недвижимости, созданные в результате реконструкции, перепланировки Предмета залога, разделения Предмета залога или объединения с Предметом залога;
  - имущество, предоставленное ЗАЛОГОДАТЕЛЮ взамен Предмета залога в случае его изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации по основаниям и в порядке, установленным законодательством Российской Федерации, а также право требовать предоставления имущества взамен Предмета залога по указанным основаниям;
  - иное имущество в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Положения настоящего Договора, в том числе, применяются в отношении имущества ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанного в настоящем пункте Договора.
- 1.11. Ипотека на Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает с даты государственной регистрации ипотеки, о чем вносится соответствующая запись в Единый государственный реестр недвижимости.
- 1.12. В случае частичного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требований, обеспеченных залогом, ипотека на Предмет залога сохраняется полностью в первоначальном объеме до полного исполнения ДОЛЖНИКОМ своих обязательств по Договору основного обязательства.
- 1.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ с текстом Договора основного обязательства ознакомлен и согласен, в том числе с правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ досрочно истребовать обеспеченное залогом обязательство в случаях, установленных Договором основного обязательства, что также может повлечь обращение взыскания на Предмет залога.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:**

- 2.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.
- 2.1.2. Добросовестно исполнять свои обязанности собственника, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, и не допускать их нарушения.



- 2.1.3. Не совершать действий и не допускать бездействия, которые приведут или могут привести к принудительному изъятию Предмета залога, в том числе к возникновению оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.
- 2.1.4. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора, передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Одновременно с передачей настоящего Договора передать в регистрирующий орган согласованную с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Закладную и иные документы, необходимые для выдачи Закладной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ;
- 2.1.5. Не допускать ухудшения состояния Предмета залога и уменьшения его стоимости.
- 2.1.6. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета залога, нести расходы по содержанию Предмета залога.
- 2.1.7. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога.
- 2.1.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить подачу в орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости регистрации прав (далее – Уполномоченный орган), совместного с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заявления о государственной регистрации права залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на Предмет залога, а также совершить все необходимые действия для осуществления государственной регистрации права залога.
- 2.1.9. Не производить работы по изменению, расширению, перепланировке, реконструкции, переустройству Предмета залога или иные действия, влекущие изменение параметров Предмета залога или его преобразование, включая его регистрацию за новым кадастровым номером без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ произведены вышеуказанные работы, повлекшие изменения объектов недвижимого имущества, являющихся Предметом залога, ипотека распространяется на все изменения и неотделимые улучшения Предмета залога.
- В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты внесения Уполномоченным органом соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости в отношении Предмета залога, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 2.1.10. Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его первому требованию нотариально заверенные копии документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также иные документы, имеющие прямое или косвенное отношение к Предмету залога.
- 2.1.11. Своевременно уплачивать налоги, сборы и иные обязательные платежи, которые начисляются ему как собственнику/арендатору Предмета залога.
- 2.1.12. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы повреждения или утраты Предмета залога, а также рисков, связанных с владением, использованием Предметом залога, с его сохранностью и содержанием, о наступлении страхового случая, в том числе уведомить о возможном или фактическом возникновении оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также оснований для принудительного изъятия Предмета залога либо об ином изменении сведений в отношении Предмета залога, в том числе указанных в разделе 6 настоящего Договора.
- 2.1.13. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента повреждения, утраты, прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, изъятия Предмета залога, с даты получения официальной информации об ограничении свободного обращения Предмета залога либо при наличии любого спора в отношении Предмета залога или его ареста восстановить Предмет залога или с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить его другим имуществом, равным его оценочной стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, при этом, если требуется государственная регистрация, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен обеспечить государственную регистрацию в срок, указанный в настоящем пункте настоящего Договора.
- В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не восстановил Предмет залога или не заменил его другим имуществом, равным его оценочной стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать от ДОЛЖНИКА досрочного исполнения требований, обеспеченных залогом.
- 2.1.14. Допускать к Предмету залога представителей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, а также привлеченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ специалистов с целью проверки условий использования и содержания Предмета залога, а также предоставлять вышеуказанным лицам все документы, подтверждающие права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, и оригиналы всех документов на Предмет залога, необходимых для его реализации (кадастровые и технические паспорта, экспликации, поэтажные и иные планы и т.п.).

Если при проведении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ проверки Предмета залога будет установлено, что условия использования и содержания Предмета залога ухудшились, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по результатам такой проверки составляет акт. При отказе ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от подписания акта указанный акт подписывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и подтверждается подписями третьих лиц, присутствующих при проверке по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.15. Не давать согласие на сдачу Предмета залога в субаренду на срок более 1 (Одного) года, не передавать его в безвозмездное пользование, в последующий залог, не отчуждать, не обременять его правами третьих лиц, не распоряжаться Предметом залога иным способом без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Согласие ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на последующий залог не требуется, если залогодержателем по договору последующего залога выступает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.

В случае, если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет предоставлено письменное разрешение, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, заключивший договор последующего залога имущества либо договор аренды имущества, являющегося Предметом залога, обязан незамедлительно сообщить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ о подписании такого договора и государственной регистрации соответствующего права в Едином государственном реестре недвижимости с последующим представлением по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ копии документов, а также обязан впоследствии получать дополнительное письменное разрешение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на внесение каких-либо изменений в договор последующего залога (ипотеки) / в договор аренды / субаренды.

В договоры последующего залога в обязательном порядке должно быть включено условие, согласно которому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ может без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченных залогом.

2.1.16. Немедленно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях сведений о Предмете залога, о посягательствах третьих лиц, о предъявлении к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ другими лицами требований о признании за ними права аренды или иных прав на Предмет залога, об изъятии или обременении Предмета залога, а также иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога.

2.1.17. Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию залога в отношении Предмета залога в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также возместить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сумму уплаченной им государственной пошлины в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.18. Представлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ документы (информацию) о Предмете залога и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, обеспечивать доступ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и уполномоченному представителю (служащему) Банка России к Предмету залога и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченным представителем (служащим) Банка России Предмета залога и ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно по месту ее осуществления.

2.1.19. В течение всего срока действия настоящего Договора предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его первому требованию, но не позднее сроков: 10 апреля, 16 мая, 10 августа, 10 ноября, следующие документы, отражающие финансово-хозяйственное состояние ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

- годовую бухгалтерскую отчетность в составе: бухгалтерского баланса (форма № 1) и отчета о финансовых результатах (форма № 2) и приложения к ним, заверенные подписью руководителя и при наличии печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, с отметкой налогового органа о принятии (в случае направления данных на бумажных носителях) либо с приложением копии квитанции об отправке заказным письмом с описью вложения (в случае направления данных почтовым отправлением) с квитанцией о приеме в электронном виде (в случае направления данных по телекоммуникационным каналам связи).

В случае если бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ подлежит обязательному аудиту, такая бухгалтерская (финансовая) отчетность должна быть предоставлена вместе с аудиторским заключением.

- промежуточную бухгалтерскую отчетность на квартальные даты в составе бухгалтерского баланса (форма № 1) и отчета о финансовых результатах (форма № 2), заверенные подписью руководителя и при наличии печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

В случае наличия на отчетные даты расхождений формы 1 с формой 2, в том числе в части расчета строки «нераспределенная прибыль», а также наличия расхождений исходящих остатков по годовому отчету и входящих остатков на квартальные даты формы 1, одновременно с отчетностью предоставляется объяснение причин расхождения;

- ежеквартально, в сроки, указанные в первом абзаце п. 2.1.19 настоящего Договора, одновременно с бухгалтерской отчетностью предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ расшифровки балансовых статей,

- которые превышают 5 % от валюты баланса ЗАЛОГОДАТЕЛЯ; сведения о вложениях в уставные капиталы юридических лиц, в которых ЗАЛОГОДАТЕЛЮ совместно с его аффилированными лицами принадлежит 20 и более процентов акций (долей в уставном капитале); информацию о дебиторах и кредиторах ЗАЛОГОДАТЕЛЯ с указанием их наименований, сроков возникновения и погашения задолженности; сумм просроченных обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ; информацию о выданных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ гарантиях и предоставленных обеспечениях;
- а также по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в сроки, указанные в уведомлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, - другие документы, характеризующие финансовое состояние ЗАЛОГОДАТЕЛЯ».

2.1.20. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется письменно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления следующих событий:

- изменение в персональном составе лиц, входящих в органы управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, действующие в соответствии с учредительными документами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и осуществляющие руководство его хозяйственной деятельностью;
- изменение в составе участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- изменение в составе контролирующих ЗАЛОГОДАТЕЛЯ лиц;
- изменении конечного бенефициара (ов) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- принятие уполномоченным органом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ решения о ликвидации ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или его реорганизации;
- принятие уполномоченным органом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ решения об изменении размера уставного капитала ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- изменение места нахождения, банковских и иных реквизитов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- изменение заверений об обстоятельствах, перечисленных в разделе 6 настоящего Договора.».

2.1.21. До выдачи кредита застраховать за свой счет в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на сумму не менее Остатка ссудной задолженности по Договору основного обязательства, указанному в п. 1.1., увеличенного на 20 % (Двадцать) процентов, на срок превышающий на 3 (Три) месяца срок действия Договора основного обязательства. При этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ является выгодоприобретателем по договору страхования не более суммы задолженности ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства с момента государственной регистрации залога имущества, являющегося Предметом залога по настоящему Договору, В Договоре страхования обязательно должно быть указано следующее условие:

- внесение изменений и/или дополнений в Договор страхования (за исключением продления срока действия и условия о размере страховой премии за продление срока действия страхового полиса) осуществляется только с согласия Кредитора.

В течение всего срока действия настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан поддерживать страховую сумму в размере, установленном абзацем первым настоящего пункта.

Договор страхования подлежит согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

Оригиналы страхового полиса, договора страхования, правил страхования и документов, подтверждающих уплату ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ страховой премии, подлежат передаче ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента вступления договора страхования в силу.

Договор страхования подлежит согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ до момента его заключения. В случае если Предмет залога застрахован ранее, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить соответствие условий страхования условиям, указанным в настоящем пункте. При этом если срок страхования, короче указанного в настоящем пункте, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить продление срока действия соответствующего договора страхования в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.22. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по договору страхования, а также по первому требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информировать его о выполнении таких обязательств.

2.1.23. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимых для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью заемщика ДОЛЖНИКА и (или) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно на месте.

2.1.24. Стороны пришли к соглашению, что в связи с тем, что ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в соответствии с заключенным согласно п. 2.1.21 настоящего Договора договором страхования является выгодоприобретателем только в размере задолженности ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, а в остальной части страхового возмещения выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, то в случае получения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ денежных средств от страховой компании в качестве страхового возмещения по договору страхования в сумме большей, чем задолженность ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



- перечисляет денежные средства, по которым он не является выгодоприобретателем, на счет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ не позднее дня, следующего за днем поступления указанных денежных средств.
- 2.1.25. в течение 10 (Десяти) дней, считая с даты получения уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о необходимости изменения выгодоприобретателя в Договоре страхования в связи с передачей прав по Закладной, исполнить указанное требование, указав в качестве нового выгодоприобретателя - нового законного владельца Закладной.
- 2.1.26. в случае принятия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ решения о замене Предмета залога на иное принадлежащее ЗАЛОГОДАТЕЛЮ имущество, в том числе на имущество, предоставляемое ЗАЛОГОДАТЕЛЮ взамен Предмета залога в связи со сносом недвижимого имущества, в котором расположен Предмет залога, предпринять все меры и осуществить все действия, необходимые для оформления в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ права залога на определенное ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ имущество, в том числе заключить с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в соответствии с установленной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процедурой Договор залога, подписать для этого все необходимые документы и заявления, явиться в назначенные ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ место и время для осуществления нотариального удостоверения и/или государственной регистрации Договора залога, обеспечить выдачу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ закладной, оплатить установленные для осуществления перечисленных действий денежные сборы, а также возместить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ все расходы, возникшие у него в связи с необходимостью замены предмета залога
- 2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе:**
- 2.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.
- 2.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения требований, обеспеченных залогом.
- 2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:**
- 2.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора.
- 2.3.2. В случае полного исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, направить в Уполномоченный орган письменное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке.
- 2.3.3. В случае если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превысит размер требований, обеспеченных залогом, перечислить денежные средства в размере разницы ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения денежных средств, вырученных от реализации Предмета залога.
- 2.3.4. в течение 30 (Тридцати) дней, считая с даты исполнения ЗАЕМЩИКОМ по Кредитному договору в полном объеме всех его обязательств, выдать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие исполнение указанных обязательств, а также документы, необходимые для погашения записи об ипотеке на Предмет залога в Едином государственном реестре недвижимости, в т.ч. передать ЗАЛОГОДАТЕЛЮ Закладную с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме.
- 2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:**
- 2.4.1. Без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченных залогом, как до заключения, так и после заключения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ последующих договоров залога.
- 2.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.
- 2.4.3. В случае если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, получить недостающую сумму за счет другого имущества ДОЛЖНИКА.
- 2.4.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога.
- 2.4.5. Проверять по документам фактическое наличие, состояние, условия содержания и использования Предмета залога, а также требовать представление любых документов (информации) о Предмете залога и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ для передачи уполномоченному представителю (служащему) Банка России.
- 2.4.6. Требовать от другого лица прекращения посягательств на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.
- 2.4.7. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, а также других лиц, в чьем пользовании находится Предмет залога, обеспечения доступа к Предмету залога (в том числе уполномоченному представителю (служащему) Банка России) с целью осуществления контроля состояния Предмета залога,

ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно на месте ее осуществления с целью осуществления контроля состояния Предмета залога, предоставления документов, имеющих отношение к Предмету залога, а также документов, необходимых для реализации Предмета залога. При этом количество плановых проверок и сроки их проведения определяются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и предварительно не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты проверки согласовываются с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ оставляет за собой право на проведение внеплановых проверок, в том числе с участием уполномоченного представителя (служащего) Банка России, при этом их количество и сроки проведения с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ не согласовываются.

- 2.4.8. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения и (или) пользования для передачи его во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) для реализации Предмета залога в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором, и действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4.9. При наступлении страховых случаев получить преимущественное удовлетворение своих требований из суммы страхового возмещения.
- 2.4.10. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения для передачи его во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.
- 2.4.11. Передать права по Закладной третьему лицу, а также передать в залог указанную Закладную без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.
- 2.4.12. В случае если настоящий Договор обеспечивает несколько обязательств, по своему усмотрению определять очередность погашения задолженности по требованиям, обеспеченных залогом, за счет денежных сумм, поступивших от реализации Предмета залога.

### 3. УСЛОВИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

- 3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет залога в судебном порядке.
- 3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать досрочного исполнения требований, обеспеченных залогом, путем направления требования ДОЛЖНИКУ, а если указанное требование не будет удовлетворено ДОЛЖНИКОМ в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления требования, обратиться с иском о взыскании на Предмет залога до наступления срока исполнения, предусмотренного Договором основного обязательства, в следующих случаях:
- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности по надлежащему содержанию и использованию Предмета залога, по ремонту Предмета залога, по принятию мер по сохранению Предмета залога, если такие нарушения создают угрозу утраты или повреждения Предмета залога, в том числе могут привести к возникновению оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также неисполнение других обязательств по настоящему Договору;
  - нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил распоряжения Предметом залога, в том числе правил о последующем залоге. При переводе (уступке прав) ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ на Предмет залога без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет залога независимо от того, кому такие права перешли (принадлежат);
  - уклонение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от замены/восстановления Предмета залога в случае прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, в том числе в случае отчуждения, повреждения, утраты Предмета залога;
  - непредоставление ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ дополнительного обеспечения в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором;
  - гибель или утрата Предмета залога;
  - необоснованный отказ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке Предмета залога;
  - наличие информации об ограничении свободного обращения Предмета залога, если это ограничение способно воспрепятствовать процедуре обращения с иском о взыскании на Предмет залога;
  - несовершение действий и / или непредоставление документов, предусмотренных настоящим Договором;
  - нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности по страхованию Предмета залога;
  - нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по договору страхования;
  - наступление страхового случая в отношении Предмета залога;
  - появление у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации, которая прямо либо косвенно свидетельствует о неполноте / недостоверности информации о заверениях об обстоятельствах, указанных в разделе 6 настоящего Договора;
  - наступление условий, предусмотренных Договором основного обязательства для его досрочного расторжения / досрочного возврата кредита;
  - несообщение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ обо всех известных правах третьих лиц (вещных правах, правах, возникающих из договоров аренды, ссуды и т.п.) и (или) появление у

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации, прямо или косвенно свидетельствующей о предоставлении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ неполной / недостоверной информации о правах третьих лиц на Предмет залога;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- 3.3. После возникновения основания для обращения взыскания на Предмет залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ письменное уведомление о начале обращения взыскания на Предмет залога.
- 3.4. Взыскание по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обращается на предмет ипотеки по решению суда или во внесудебном порядке.
- 3.5. Удовлетворение требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ во внесудебном порядке допускается.
- 3.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по акту приема-передачи все необходимые документы для реализации Предмета залога в течение трех рабочих дней с момента получения соответствующего требования от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Отказ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от передачи документов, необходимых для реализации Предмета залога, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не лишает последнего права на обращение взыскания и реализацию Предмета залога в порядке и способами, установленными настоящим Договором.

#### **4. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА**

- 4.1. Реализация Предмета залога, на который ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обращено взыскание, должна быть произведена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.2. В случае обращения взыскания на Предмет залога Стороны устанавливают, что:
  - в случае реализации Предмета залога на торгах / публичных торгах начальная продажная цена Предмета залога равна залоговой стоимости, указанной в п. 1.4. Договора, увеличенная на сумму НДС;

– при оставлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога за собой цена Предмета залога равна рыночной стоимости Предмета залога, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика.

Выбор независимого оценщика осуществляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, при этом все расходы по оплате услуг оценщика несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ. Сумма вознаграждения, выплачиваемого оценщику, удерживается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ из суммы, вырученной при реализации Предмета залога.

- 4.3. Право выбора конкретного способа, порядка реализации Предмета залога, а также организатора торгов и оценочной компании принадлежит ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

Способ и порядок реализации Предмета залога указывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в письменном уведомлении об обращении взыскания, направляемом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

- 4.3.1. Стороны устанавливают, что при обращении взыскания на Предмет залога по решению суда его реализация осуществляется по выбору ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ одним из следующих способов:
  - а) путем реализации Предмета залога посредством продажи на публичных торгах, в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством;
  - б) путем оставления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога за собой.

При этом начальная продажная цена Предмета залога при реализации на публичных торгах или цена реализации Предмета залога при оставлении Предмета залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ за собой устанавливается решением суда в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора.

- 4.4. Вырученные от реализации Предмета залога денежные средства направляются непосредственно на погашение требований, обеспеченных залогом.

При этом в случае несовпадения валюты, полученной от реализации Предмета залога, с валютой обеспеченного залогом основного обязательства, конвертация долларов США / евро / иной валюты в рубли и рублей в доллары США / евро / иную валюту осуществляется по курсу Банка России, установленному на дату платежа в адрес ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

- 4.5. Если суммы, вырученной при продаже Предмета залога, недостаточно для покрытия требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ДОЛЖНИКА, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.
- 4.6. Реализация Предмета залога осуществляется в сроки, установленные действующим законодательством.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 5.1. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из условий, предусмотренных настоящим Договором, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) процента от залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого условий, предусмотренных в п. 2.1.15 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать от Должника уплаты штрафа в размере 3 % (Трех) процентов от суммы обязательства по кредитному договору.

## 6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ настоящим заявляет и гарантирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, что на дату заключения настоящего Договора и в период его действия следующие заверения об обстоятельствах являются/будут являться действительными и достоверными:

- а) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обладает всеми полномочиями для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств, принимаемых на себя по настоящему Договору;
- б) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предпринял все корпоративные и иные действия, включая, но не ограничиваясь, получение одобрения, согласия и (или) разрешения уполномоченных органов управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора и для обеспечения того, чтобы настоящий Договор являлся законным, обязательным для исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и подлежащим исполнению в отношении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- в) вся информация, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в связи с настоящим Договором, соответствует действительности, является полной и точной во всех отношениях и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не скрывает никаких фактов, которые, если бы они стали известны, могли бы оказать неблагоприятное влияние на решение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о заключении настоящего Договора;
- г) в отношении участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ), а также в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, отсутствуют ограничения на занятие должностей в органах управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ либо ограничения, связанные с запретом на участие в управлении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- д) финансовая отчетность, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, объективно отражает его финансовое положение и с даты такой финансовой отчетности не имело места существенное ухудшение в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- е) отсутствуют опубликованные уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании любого из участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом);
- ж) не установлен факт возбуждения / возобновления в отношении как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, процедуры банкротства;
- з) не установлен факт получения от третьего лица копии заявления, содержащего обращение к суду признать, как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом) и (или) принятия судом указанного заявления к производству;
- и) в Уполномоченный орган не представлены:
  - документы на государственную регистрацию другой сделки с Предметом залога или перехода, ограничения права либо обременения Предмета залога;
  - судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на Предмет залога, или о запрете совершать определенные действия с Предметом залога, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;
  - возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;
  - иные сведения, документы и основания для приостановления либо отказа для осуществления регистрационных действий;
- к) отсутствует судебный спор в отношении прав на Предмет залога;
- л) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ владеет Предметом залога на праве собственности, дающем ЗАЛОГОДАТЕЛЮ полномочия на передачу Предмета залога в залог, и такое право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога никем не оспаривается, в отношении Предмета залога отсутствуют правоприязания и иные ограничения (обременения).

**(Либо)**

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ владеет Предметом залога на праве собственности, дающем ЗАЛОГОДАТЕЛЮ полномочия на передачу Предмета залога в залог, и такое право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога никем не оспаривается, в отношении Предмета залога отсутствуют правопритязания и иные ограничения (обременения), за исключением обременения Предмета залога согласно п. 1.5. настоящего Договора.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре, распространяются на все дополнительные соглашения к нему, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями, а также на приложения к настоящему Договору, при этом термины и понятия, подразумевающие множественное число включают единственное число и наоборот, а слова, подразумевающие один грамматический род, включают любой другой род.
- 7.2. Отдельные положения настоящего Договора применяются к Предмету залога постольку, поскольку не противоречат сути и свойствам Предмета залога.
- 7.3. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в Недвижимом имуществе **ЕСЛИ никто не зарегистрирован и не проживает, добавляется текст** никто не зарегистрирован и не проживает. **ЕСЛИ имеются зарегистрированные и/или проживающие, добавляется текст** зарегистрирован(-а, -ы): **[ФИО], [ФИО] (пункт используется если жилая недвижимость, если нежилая, пункт удаляется).**
- 7.4. Стороны обязаны в течение 2 (Двух) рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения / регистрации, банковских и иных реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Нарушившая Сторона принимает на себя все риски, связанные с таким нарушением. При этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе уведомить об изменениях, указанных в настоящем пункте Договора, путем размещения соответствующей информации на официальном интернет-сайте: [www.rusnarbank.com](http://www.rusnarbank.com).
- 7.5. Все письма, уведомления, требования, извещения и иные сообщения (далее – Документы), если иное не предусмотрено настоящим Договором, направляются Сторонами друг другу в письменной форме в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем Договоре:
- (1) по почте заказными письмами с уведомлением о вручении, или
  - (2) нарочным, или
  - (3) экспресс-курьерской службой (DHL, UPS и т.д.), или
  - (4) телеграммой.
- Датой получения корреспонденции (если иное не установлено настоящим Договором) считается:
- (1) при направлении нарочным - дата отметки стороны-получателя о получении корреспонденции;
  - (2) при направлении по почте заказным письмом с уведомлением о вручении – дата доставки, указанная в уведомлении о вручении, а в случае возврата уведомления о вручении с отметкой об отсутствии адресата по месту отправки/отказе от получения корреспонденции/истечении срока хранения или невозвращения такого уведомления в течение 10 (десяти) дней с даты отправки - 10 (десятый) день с момента отправки по почте;
  - (3) при направлении курьерской службой (DHL, UPS и т.п.) – дата доставки, а в случае отсутствия адресата по адресу доставки или отказа адресата от получения корреспонденции – дата, когда оператор курьерской службы зафиксировал невозможность доставки корреспонденции в связи с отсутствием адресата по адресу доставки или отказом адресата от получения корреспонденции;
  - (4) при направлении телеграммой - дата доставки, указанная в уведомлении о вручении, а в случае возврата уведомления о вручении с отметкой об отсутствии адресата по месту отправки/отказе от получения корреспонденции/истечении срока хранения или невозвращения такого уведомления в течение 3 (трех) дней с даты отправки - 3 (третий) день с момента отправки телеграммы;
  - (5) при направлении уведомлений и сообщений по электронной почте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ при направлении в адрес электронной почты – в дату передачи сообщения
- При направлении уведомлений и сообщений по электронной почте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет сообщения с любого адреса электронной почты, содержащего имя домена rusnarbank.ru, на адрес электронной почты ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанный в настоящем Договоре или сообщенный ЗАЛОГОДАТЕЛЯ дополнительно в порядке, установленном настоящим Договором.



При направлении уведомлений и сообщений по электронной почте ЗАЛОГОДАТЕЛЬ направляет сообщения с адреса электронной почты, указанной в настоящем Договоре, в адрес ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. На момент подписания настоящего Договора адрес ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ: [info@rusnarbank.ru](mailto:info@rusnarbank.ru); в случае продажи/уступки Закладной сообщения направляются в адрес нового владельца Закладной, указанном в Уведомлении о продаже/уступке Закладной и переходе прав по Закладной к новому владельцу Закладной.

Стороны подтверждают, что условия об отправке предусмотренных настоящим Договором уведомлений по электронной почте в виде прикрепленных к электронному письму, исходящему от Стороны, сканированных копий (образов) уведомлений, имеют для них юридическую силу, при направлении электронного письма на электронный почтовый адрес стороны, указанный в Договоре, в том числе признается сторонами в целях судебной защиты нарушенных прав и интересов сторон. Каждая Сторона обеспечивает получение сообщений электронной почты самостоятельно и несет ответственность за последствия неполучения электронного письма, отправленного другой Стороной на электронный адрес Стороны, указанный в Договоре 7.5. Стороны могут в дополнение к документам, направляемым в соответствии с п. 7.4. Договора, направлять Документы посредством факсимильной связи или электронной почты.

- 7.6. Уведомление об обращении взыскания на Предмет залога направляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ посредством телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, UPS и другие) или вручается адресату под расписку. Момент получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ уведомления об обращении взыскания определяется в соответствии с п.7.4. настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращается [дата + три года к окончанию срока действия Кредитного договора] г., если до указанной даты ЗАЛОГОДАТЕЛЮ не будет направлено уведомление о начале процедуры обращения взыскания на Предмет залога. В случае направления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ уведомления о начале процедуры обращения взыскания на Предмет залога до указанной даты, Договор действует до даты окончания процедуры обращения взыскания на Предмет залога и исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по настоящему Договору.

Ипотека недвижимого имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, возникает с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке в отношении указанного имущества.

- 7.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их оформления в письменном виде, подписания уполномоченными представителями Сторон.
- 7.9. Признание любого из пунктов настоящего Договора недействительным не влечет признание недействительным всего Договора.
- 7.10. Все расходы по регистрации права залога и изменения такого права несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.
- 7.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Уполномоченного органа.
- 7.12. При возникновении разногласий между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по вопросам исполнения, изменения, расторжения настоящего Договора, а также в связи со спорами о его недействительности и/или незаключенности Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. В случае неразрешения спора в досудебном порядке, по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления претензии (требования) одной из Сторон в адрес другой Стороны, спор может быть передан на разрешение суда.

Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе споры в отношении его существования, действия или прекращения действия, подлежат передаче на рассмотрение: в Арбитражный суд г. Москвы. В случае обращения в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подведомственны суду общей юрисдикции, другие – Арбитражному суду, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в Замоскворецком районном суде г. Москвы.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**  
АО КБ «РУСНАРБАНК»  
115184, город Москва, пер. Озерковский, д. 3,  
ИНН 7744002211, КПП 770501001  
Корр. счет 30101810145250000466

**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**  
\_\_\_\_\_  
Место нахождения и почтовый адрес:  
\_\_\_\_\_  
Телефон/факс:

в ГУ Банка России по Центральному  
федеральному округу БИК 044525466, ОГРН  
1027739028855

e-mail: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Р/с № \_\_\_\_\_

[должность сотрудника Банка]

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
м.п.

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
м.п.