ДОГОВОР N \_\_\_ залога (ипотеки) земельного участка

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Залогодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", совместно именуемые "Стороны", заключили Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по заключенному между ними в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать место заключения Договора) Договору о предоставлении кредита N \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - "Кредитный договор") на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, размер процентов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ годовых (либо условия, позволяющие в надлежащий момент определить эти проценты) и сроком возврата кредита: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Предметом залога по настоящему Договору является: земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.1. Залогодателю хорошо известны все условия обеспечиваемого залогом Кредитного договора, в том числе существенные условия Кредитного договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ <1>.

1.2. Право собственности на предмет залога возникло у Залогодателя на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать основание возникновения права собственности), и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года N \_\_\_\_ серии \_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. сделана запись о регистрации N \_\_\_\_\_\_ (реестровый номер объекта) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права на недвижимость).

1.3. По соглашению Залогодателя с Залогодержателем залоговая стоимость предмета залога устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей <2>.

1.4. Залогодатель сохраняет право пользования предметом залога в соответствии с его назначением.

2. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

2.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

2.1.1. Является полноправным и законным обладателем прав на предмет залога. До момента заключения Договора предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц.

2.1.2. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его порча или повреждение.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Залогодатель обязуется:

3.1.1. Не совершать действий, влекущих уменьшение стоимости заложенного имущества.

3.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты предмета залога от посягательств третьих лиц.

3.1.3. Гарантировать Залогодержателю, что предмет залога не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

3.1.4. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с заложенным имуществом, о посягательствах третьих лиц на предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.

3.1.5. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета залога, в том числе в случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного предмета залога либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого предмета залога, для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

3.1.6. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества во всех случаях, указанных в п. 3.1.5 настоящего Договора. При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен привлечь Залогодержателя к участию в деле.

3.2. Залогодатель вправе:

3.2.1. Продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем предмет залога и иным образом распоряжаться предметом залога, если это не влечет уменьшения указанной в настоящем Договоре общей стоимости предмета залога, а также не нарушает других условий настоящего Договора.

3.2.2. Пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением. Доходы от использования предмета залога остаются в собственности и свободном распоряжении Залогодателя.

3.3. Залогодержатель вправе:

3.3.1. Проверять наличие, состояние и условия использования предмета залога.

3.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, необходимых для сохранения предмета залога.

3.3.3. Обратить взыскание на предмет залога в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся предметом залога по настоящему Договору.

Права Залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Залогодержатель обязуется:

3.4.1. Обратить взыскание на предмет залога только в случае невыполнения Залогодержателем своих обязательств по Кредитному договору в порядке, предусмотренном законом.

3.4.2. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на предмет залога, Залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

3.4.3. Если предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать этот предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

4.1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения Заемщиком обязательств, определенных условиями Кредитного договора, по истечении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ после наступления срока исполнения указанных обязательств, в том числе: при неуплате или несвоевременной уплате суммы основного долга полностью или в части, а также при нарушении сроков внесения процентов за пользование кредитом.

4.2. Обращение взыскания на предмет залога производится по решению суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

4.3. Залог обеспечивает требования Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они существуют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, включая возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, а также возмещение расходов по взысканию и реализации заложенного имущества.

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

- на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;

- на уплату штрафов и неустоек;

- на уплату процентов за пользование кредитом;

- на уплату срочных процентов;

- на погашение просроченной задолженности по кредиту;

- на погашение срочной задолженности по кредиту.

4.4. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки, а также с учетом требований закона о разрешенном использовании земельного участка.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения Залогодателем п. п. 3.1.1 - 3.1.6 настоящего Договора он обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Штраф уплачивается Залогодателем в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств по Договору.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке.

Ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

6.2. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения соответственно дополнительного соглашения/соглашения о расторжении Договора, зарегистрированного в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора, по соглашению Сторон, возложены на Залогодателя (Вариант: Залогодержателя).

7.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения адреса.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

7.4. Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего Договора.

7.5. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

7.6. Форма договора о залоге земельных участков и других объектов, находящихся на территории Российской Федерации, независимо от места заключения такого договора определяется законодательством Российской Федерации.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Залогодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель: Залогодатель:

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

М.П. М.П.

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