



ДОГОВОР ИПОТЕКИ
№ 05-03/____-ДИ/20__

Российская Федерация, Вологодская область, город Вологда
_____ две тысячи двадцать _____ года.

Микрокредитная компания Вологодской области «Фонд ресурсной поддержки малого и среднего предпринимательства» (внесена в государственный реестр микрофинансовых организаций за номером регистрационной записи 6110235000043, что подтверждается свидетельством о внесении сведений о юридическом лице в государственный реестр микрофинансовых организаций, выданным Министерством финансов Российской Федерации от 8 июля 2011 года серия 01 № 002053), именуемая в дальнейшем «Залогодержатель», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

«_____» (наименование юридического лица), в лице _____ (фамилия, имя, отчество полностью), действующего на основании _____ (устава, доверенности) _____, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Индивидуальный предприниматель _____ (фамилия, имя, отчество полностью), зарегистрированный в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей «____» _____ 20__ г., ОГРНИП _____, именуемый в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

гр. _____ (фамилия, имя, отчество полностью), именуемый(ая) в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору микрозайма № 05-03/____-ДЗ/20__ от 00.00.20__ года (далее – Договор займа), заключенного между **ООО _____ Индивидуальным предпринимателем** _____ (далее – Должник) и Залогодержателем в городе Вологде, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество:

- **Жилое помещение, назначение: жилое помещение; вид жилого помещения: квартира, номер этажа: этаж № _____, площадь: _____ кв.м, адрес: Вологодская область, _____, кадастровый номер: _____;**

- **Здание, назначение: _____, площадь: _____ кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: _____, адрес: Вологодская область, _____ кадастровый номер: _____ с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования _____, площадь _____, адрес: Вологодская область, _____, кадастровый номер: _____;**

- **Здание, назначение: _____, площадь: _____ кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: _____, адрес: Вологодская область, _____, кадастровый номер: _____ с правом аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования _____, площадь _____, адрес: Вологодская область, _____, кадастровый номер: _____.**

- **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования _____, площадь _____, адрес: Вологодская область, _____ кадастровый номер: _____;**

именуемое далее — Предмет ипотеки, (выбрать нужный вариант)

Право собственности на Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на основании _____, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области _____ года.

Право аренды земельного участка принадлежит Залогодателю на основании Договора аренды № ____ от _____, заключенного с арендодателем _____ на срок _____. Договор аренды зарегистрирован органом регистрации _____. Согласие арендодателя на передачу в залог права аренды получено _____ 2019 года. (Согласие арендодателя на передачу в залог права аренды не требуется в случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и договор аренды заключен на срок более, чем 5 лет).

(ПОЯСНЕНИЕ: нижеуказанное условие включается в договор только при условии, если предметом ипотеки являются нежилые помещения, входящие в состав здания и/или арендные права на земельный участок)

Вариант 1 (применяется если предметом ипотеки является нежилые помещения, входящие в состав здания):

В случае регистрации Залогодателем права на соответствующую долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором находится здание, в состав которого входят передаваемые в ипотеку нежилые помещения, Залогодатель обязуется в срок не позднее 10 рабочих дней, исчисляемых от даты оформления (регистрации) соответствующих прав, заключить с Залогодержателем и обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дополнительное соглашение о предоставлении в ипотеку соответствующей доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен указанное выше здание, пропорционально размеру общей площади находящихся в нем помещений.

Вариант 2 (применяется если предметом ипотеки являются арендные права на земельный участок):

В случае оформления Залогодателем права собственности на земельный участок с кадастровым номером _____, Залогодатель обязуется в срок не позднее 10 рабочих дней, исчисляемых от даты оформления (регистрации) соответствующих прав, заключить с Залогодержателем и обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дополнительное соглашение о предоставлении в ипотеку земельного участка с кадастровым номером _____.

1.2. Обязательства Заемщика по Договору займа, обеспечиваемые ипотекой, состоят в следующем:

- сумма займа – _____ (_____) **рублей;**
- срок займа – ____ (_____) **месяцев**, считая с даты фактического предоставления займа;
- процентная ставка по займу в размере - ____ (_____) **процента годовых**, действующая со дня, следующего за днем предоставления займа по дату фактического возврата займа (включительно);
- ежемесячный платеж в размере, определенном в Приложении № 1 «Информационный расчет ежемесячных платежей» к настоящему договору.
- ответственность за просрочку в исполнении обязательств по возврату суммы займа и уплате процентов в виде пени в размере ____ (_____) процента от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки;
- Целевое использование Займа - _____
- ответственность за нецелевое использование суммы займа, предусмотренного п.1.2 Договора займа в виде штрафа в размере 25 (Двадцать пять) процентов от суммы займа, используемой не по целевому назначению;
- Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заёмщиком обязательств по обеспечению страхования в размере 100000,00 (Сто тысяч) рублей; (при наличии личного или имущественного страхования).

1.3. Имущество, являющееся по настоящему Договору предметом ипотеки, обеспечивает требование Залогодержателя по Договору займа в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, включая проценты, штрафы, неустойки, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также расходы по взысканию и реализации Предмета ипотеки. При изменении условий Договора займа, Предмет ипотеки обеспечивает выполнение Залогодателем обязательств по Договору займа с учетом внесенных в него изменений.

1.4. Предмет ипотеки остается во владении у Залогодателя в течение всего срока действия настоящего Договора.

1.5. Залогодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Предмет ипотеки свободен от залога, на него не наложено ареста и не обращено взыскание, он не сдан в аренду (субаренду), а также не обременен правами третьих лиц (правом пожизненного пользования, сервитутом и других).

1.6. В случае, если Предметом ипотеки является жилое помещение, Залогодатель гарантирует, что данное жилое помещение не является для него и совместно проживающих членов его семьи единственным пригодным для проживания. В собственности _____ ФИО _____ находится жилое помещение по адресу: _____

1.7. Замена Предмета ипотеки, сдача в аренду (в пользование), а также распоряжение Предметом ипотеки путем его отчуждения (продажи, дарения) без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

1.8. Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета ипотеки.

1.9. Если право собственности (аренды) Залогодателя на Предмет ипотеки прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены действующим законодательством РФ, вследствие изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации, и Залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, Залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося Залогодателю возмещения. Залогодержатель в этом случае вправе также потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства.

1.10. Залогодатель заключает настоящий договор, действуя на свой страх и риск, в том числе оценивает степень риска заключения настоящего договора, который заключается в обеспечение возврата суммы займа, указанной в п. 1.2. Заемщиком.

- 1.11. Залогодатель заявляет, что на дату заключения настоящего Договора осведомлен о финансовом и имущественном положении Заёмщика.
- 1.12. Совершая настоящую сделку, Залогодатель не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

2. Стоимость Предмета ипотеки

- 2.1. Залоговая стоимость Предмета ипотеки по соглашению сторон составляет _____ (_____) рублей, в том числе:
- здание - _____ рублей;
 - земельный участок - _____ рублей.

(ПОЯСНЕНИЕ: нижеуказанное условие включается в договор только при условии, если предметом ипотеки является государственное и/или муниципальное имущество)

Рыночная стоимость Предмета ипотеки согласно отчета об определении рыночной стоимости объекта (ов) недвижимости от ____/____/____ г. составляет _____ (_____) рублей, в том числе:

- здание - _____ рублей;
- земельный участок - _____ рублей.

- 2.2. Залоговая стоимость Предмета ипотеки может быть пересмотрена Сторонами в период действия настоящего договора в соответствии с п. 3.3.7 настоящего Договора.
- 2.3. В случае уменьшения рыночной стоимости Предмета ипотеки вследствие его физического или морального износа либо иных причин Залогодатель обязан дополнительно передать Залогодержателю в залог иное имущество, эквивалентное стоимости утраченного и первоначально внесенного в залог.
- 2.4. Согласованная сторонами залоговая стоимость предмета ипотеки, указанная в п. 2.1. настоящего Договора признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета ипотеки при обращении на него взыскания.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Залогодатель вправе:

- 3.1.1. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.
- 3.1.2. В любое время до момента реализации Предмета ипотеки прекратить обращение взыскания на него путем исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.
- 3.1.3. В случае гибели Предмета ипотеки с согласия Залогодержателя восстановить или заменить его другим равноценным имуществом.
- 3.1.4. **Залогодатель не вправе передавать Предмет ипотеки в последующий залог без письменного согласия Залогодержателя.**

3.2. Залогодатель обязан:

- 3.2.1. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета ипотеки (включая текущий и капитальный ремонт) и поддержания его в надлежащем состоянии, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.
- 3.2.2. Не совершать действия, влекущие прекращение права залога или уменьшение стоимости заложенного имущества.
- 3.2.3. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 3.2.4. Обеспечить страхование Предмета ипотеки на сумму не менее:
 - здание - _____ рублей;
 - земельный участок - _____ рублей.в течение 1 (Одного) календарного дня с момента заключения настоящего Договора, указав Залогодержателя в договоре страхования в качестве выгодоприобретателя.
 - 3.2.4.1. Предоставить Залогодержателю в течение 1 (одного) календарного дня, считая с даты заключения договоров страхования, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.
 - 3.2.4.2. Обеспечивать страхование Предмета ипотеки в течение всего периода действия настоящего Договора, ежегодно предоставляя Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии (страховых взносов) в течение 1 (одного) календарного дня после ее уплаты.
- 3.2.5. Не препятствовать Залогодержателю контролировать выполнение Залогодателем условий настоящего Договора.
- 3.2.6. Предоставлять возможность Залогодержателю проводить осмотр Предмета ипотеки по его первому требованию.
- 3.2.7. В случае, если Предметом ипотеки является жилое помещение, Залогодатель обязан предоставить его свободным от любых притязаний третьих лиц, в том числе членов семьи собственника, а так же третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым помещением.

- 3.2.8. Залогодатель и члены семьи Залогодателя, в том числе бывшие члены его семьи и любые иные лица, на день подписания настоящего Договора, проживающие в помещении, являющимся Предметом ипотеки, в соответствии с ч. 1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", утрачивают право пользования Предметом ипотеки с момента обращения Залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализации этого имущества.
- 3.2.9. Залогодатель и вышеуказанные лица обязуются в установленном порядке сняться с регистрационного учета и освободить жилое помещение в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Залогодержателю.
- 3.2.10. По требованию Залогодержателя заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении залоговой стоимости Предмета ипотеки в соответствии с п. 3.3.7 настоящего Договора.

3.3. Залогодержатель вправе:

- 3.3.1. Требовать от Залогодателя применения мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки.
- 3.3.2. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет ипотеки, угрожающих его утратой либо повреждением.
- 3.3.3. Передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.
- 3.3.4. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:
- если Предмет ипотеки выбыл из владения Залогодателя не в соответствии с условиями настоящего Договора;
 - утраты Предмета ипотеки по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, если Залогодатель не заменил его другим равноценным имуществом;
 - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.3.5. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки, если в момент наступления срока исполнения обязательств по Договору займа они не будут исполнены.
- 3.3.6. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства, если требование Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства не будет удовлетворено, в случаях:
- передачи Залогодателем Предмета ипотеки в последующий залог;
 - непринятия Залогодателем необходимых мер для обеспечения сохранности Предмета ипотеки (включая текущий и капитальный ремонт);
 - необоснованного отказа Залогодателем Залогодержателю в проверке по документам и фактически состояния и условий эксплуатации Предмета ипотеки;
 - не предоставления в срок и выявления нецелевого использования Должником суммы займа, согласно п. 1.2. Договора;
 - при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более двух раз, даже если каждая просрочка незначительна;
 - в случае частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки;
 - при необоснованном отказе Займодавцу в проверке финансового состояния Должника и/или предмета залога;
 - при обнаружении Займодавцем недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных Должником документах для получения займа;
 - при обнаружении незаявленных обременений на предмет залога;
 - при неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником любого из обязательств по страхованию, предусмотренных договором займа;
 - при наличии у займодавца документально подтвержденной информации о том, что произошло существенное ухудшение финансового положения должника и/или появления иных обстоятельств, которые могут привести к неисполнению/ненадлежащему исполнению должником обязательств по настоящему Договору;
 - при начале процесса ликвидации, реорганизации заемщика (залогодателя/поручителя) (с момента принятия уполномоченным органом управления соответствующего решения), или подачи в арбитражный суд заинтересованным лицом заявления о признании заемщика (залогодателя/поручителя) несостоятельным (банкротом);
 - при изъятии Предмета ипотеки у Залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого Предмета ипотеки является другое лицо, либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения;
 - при прекращении заемщиком деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (утрата статуса ИП);
 - в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3.7. Осуществлять мониторинг рыночной стоимости Предмета ипотеки после заключения настоящего договора самостоятельно, либо с привлечением независимого оценщика. В случае, если рыночная стоимость Предмета ипотеки по результатам мониторинга окажется меньше его рыночной стоимости, определенной по состоянию на момент заключения настоящего договора, более чем на 15 (Пятнадцать) процентов, Залогодержатель вправе направить Залогодателю требование о заключении дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении залоговой стоимости Предмета ипотеки.

4. Основания прекращения Договора

- 4.1.** Настоящий Договор прекращается:
- 4.1.1. с прекращением обеспеченного ипотекой обязательства;
 - 4.1.2. в случае гибели Предмета ипотеки, если Залогодатель не воспользовался правом восстановить или заменить его, с согласия Залогодержателя, другим равноценным имуществом;
 - 4.1.3. в случае реализации Предмета ипотеки, а также в случае отказа Залогодержателя оставить за собой Предмет ипотеки, когда его реализация оказалась невозможной;
 - 4.1.4. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. Заключительные положения

- 5.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору займа или до момента возникновения оснований для прекращения ипотеки.
- 5.2.** Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента внесения соответствующей записи в Едином государственном реестре недвижимости.
- 5.3.** Обращение взыскания на заложенное по настоящему Договору имущество осуществляется в судебном порядке по правилам, установленным действующим законодательством РФ.
- 5.4.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости подлежит внесение изменений в запись об ипотеке по каждому объекту недвижимого имущества, являющемуся Предметом ипотеки.
- 5.5.** Споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.7.** Расходы по государственной регистрации ипотеки несут обе Стороны.
- 5.8.** Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
- 5.9.** Настоящим Залогодатель дает согласие на представление/получение Залогодержателем информации о Залогодателе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 5.10.** Залогодатель подтверждает, что до него доведена информация, достаточная для принятия обоснованного решения о целесообразности заключения сделки по получению микрозайма на предлагаемых микрофинансовой организацией условиях, в том числе:
 - о необходимости внимательно проанализировать свое финансовое положение, учитывая, в том числе, следующие факторы:
 - соразмерность долговой нагрузки с текущим финансовым положением;
 - предполагаемые сроки и суммы поступления денежных средств для исполнения своих обязательств по договору(ам), заключаемым в сделке (периодичность получения доходов от финансово-хозяйственной деятельности Заемщика, выплаты заработной платы, получения иных доходов);
 - вероятность наступления обстоятельств непреодолимой силы и иных обстоятельств, которые могут привести к невозможности исполнения своих обязательств по договору(ам), заключаемым в сделке (в том числе, потеря работы, задержка получения заработной платы и иных видов доходов по не зависящим от них причинам, состояние их здоровья, которое способно негативно повлиять на трудоустройство и, соответственно, получение дохода);
 - Залогодатель и все лица, участвующие в сделке, ознакомлены с условиями её заключения, в том числе подтверждает: что всем участникам сделки для ознакомления предоставлены договора и иные документы в отношении сделки, разъяснены все существенные условия её заключения, риски, связанные с заключением и исполнением условий договоров и возможных негативных финансовых последствиях при их ненадлежащем исполнении, предоставлена информация о возможном увеличении суммы расходов Заемщика и иных лиц, участвующих в сделке, по сравнению с ожидаемой суммой расходов, при несвоевременном исполнении обязательств по договорам, о применяемой к Заемщику и иным лицам, участвующим в сделке неустойке (штрафе, пени) за нарушение обязательств по договорам.

Информация, указанная в настоящем пункте доведена до Залогодателя и всех лиц, участвующих в сделке на равных правах и в равном объеме для всех получателей финансовых услуг; бесплатно, на

русском языке, в доступной форме, обеспечивающей разъяснение специальных терминов (в случае их наличия), так, что вся информация и содержание документов становятся понятны и доступны.

5.11. «Информационный расчет ежемесячных платежей» является Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Залогодержателю, один – Залогодателю.

6. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Залогодержатель: **Микрокредитная компания Вологодской области «Фонд ресурсной поддержки малого и среднего предпринимательства»**
160025, г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 15, оф. 307
Тел/факс (8-817-2) 73-03-37, 73-74-14
Адрес электронной почты: info@frp35.ru
ИНН 3525251257, КПП 352501001, ОГРН 1103500001219
Р/с № 40703810935300000069, открытый в Санкт-Петербургском РФ АО «Россельхозбанк», к/сч 30101810900000000910, БИК 044030910

Исполнительный директор

_____ / _____ /

М.П.

Главный бухгалтер

_____ / _____ /

Залогодатель: _____ «_____» (наименование ЮЛ)

Адрес местонахождения:

Фактический адрес:

ОГРН

ИНН/КПП

Адрес электронной почты:

р/с

Директор (Генеральный директор)

_____ / _____ /

М.П.

Главный бухгалтер

_____ / _____ /

Залогодатель: **Индивидуальный предприниматель**

Дата рождения _____ года

Паспорт

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания:

ИНН

Адрес электронной почты:

р/с

_____ / _____ /

М.П.

Залогодатель: _____ (фамилия, имя, отчество полностью)

Дата рождения _____ года

Паспорт

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания:

ИНН

Адрес электронной почты:

_____ / _____ /