**ДОГОВОР ЗАЛОГА**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Нур-Султан «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

**ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, далее именуемое «**Залогодержатель»**, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с одной стороны, и,

**ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** далее именуемое «**Залогодатель»**, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с другой стороны, и

**ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** далее именуемый «**Заемщик»**, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с третьей стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. В обеспечение надлежащего исполнения, в соответствующей части обязательств Заемщика перед Залогодержателем по возврату в пользу Залогодержателя суммы займа в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге, выданного Залогодержателем Заемщику сроком до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., в соответствии с условиями Договора займа от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, (далее по тексту – «Договор займа»), Залогодатель предоставляет Залогодержателю принадлежащее ему на праве частной собственности недвижимое имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв.м., с земельным участком общей площадью \_\_\_\_\_ га, принадлежащим Залогодателю на праве частной собственности, кадастровый номер 21:318:\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Предмет залога).
   2. Право частной собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается следующими документами, передаваемыми Залогодержателю на период действия Договора:
      1. Акт на право частной собственности на земельный участок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (договор аренды\_\_\_\_);
      2. Акт приемки объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_ (Договор купли-продажи \_\_\_\_\_\_\_).
   3. Стороны согласились, что рыночная стоимость Предмета залога, установленная независимым оценщиком согласно отчета об оценке № \_\_\_от «\_\_\_»­\_\_\_ 20\_\_\_ г., выполненного ТОО «\_\_\_\_\_\_ Оценка\_\_\_\_\_\_\_» составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге.
   4. Залоговая стоимость Предмета Залога составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге.

### Вид залога – ипотека, Предмет залога остается у Залогодателя на весь срок действия Договора

* 1. Предмет залога обеспечивает требование Залогодержателя в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, включая вознаграждение, возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору займа, неустойку (штраф, пеню), необходимые издержки Залогодержателя по содержанию заложенного имущества (коммунальные, налоговые платежи, расходы по охране заложенного имущества), а также возмещение расходов по обращению взыскания на Предмет залога, в том числе прочие издержки в соответствующей части.

1. **Права и обязанности залогодателя**
   1. Залогодатель вправе:
      1. владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, если Залогодержатель не предъявит свое право, предусмотренное п.п. 3.1.4., 3.1.5 Договора;
      2. по согласованию с Залогодержателем досрочно исполнить обязательство, обеспеченное Предметом залога, в части либо в полном объеме;
      3. прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до его реализации, посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме или той его части, исполнение которой просрочено.
   2. Залогодатель обязуется:
      1. незамедлительно после подписания Договора передать Залогодержателю на хранение подлинные правоустанавливающие документы на Предмет залога на весь срок действия Договора;
      2. использовать Предмет залога в соответствии с его целевым назначением, принимать все меры необходимые для надлежащего сохранения Предмета залога;
      3. не производить изменений Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя;
      4. не перезакладывать, не продавать, не передавать в доверительное управление, в имущественный найм и не отчуждать в любой иной форме Предмет залога, а также не совершать деяний, которые могут повлечь такое отчуждение без письменного согласия Залогодержателя;
      5. зарегистрировать Договор в установленном порядке в соответствующем регистрирующем органе за свой счет и представить Залогодержателю подлинники документов, подтверждающих регистрацию залога;
      6. не препятствовать Залогодержателю в осуществлении контроля за соблюдением условий Договора, сохранностью, наличия, состояния Предмета залога**.** Расходы по таким проверкам относятся на Залогодателя при условии выставления Залогодержателем требования по проведению проверки за счет Залогодателя;
      7. при обращении Залогодержателем взыскания на Предмет залога, с момента получения уведомления о назначении торгов передать Залогодержателю ключи для доступа к Предмету залога, а также не препятствовать проведению соответствующих процедур по обращению взыскания на Предмет залога;
2. **Права и обязанности залогодержателя**
   1. Залогодержатель вправе:
      1. не чаще чем 2 (Два) раза в год при условии письменного уведомления Залогодателя не менее чем за 3 (Три) рабочих дня самостоятельно либо с привлечением третьих лиц проверять по документам и фактически наличие, сохранность, размер, состояние и условия эксплуатации (хранения) Предмета залога.
      2. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного Предметом залога обязательства по возврату основного долга и вознаграждения по нему, а также при наступлении иных случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Заемщиком по Договору займа и Залогодателем по Договору, удовлетворить свои требования (в том числе досрочно) путем реализации Предмета залога как в судебном, так и в принудительном внесудебном порядке, по усмотрению Залогодержателя, независимо от того, в чьем владении и пользовании он находится;
      3. потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях: возникновения угрозы наступления гибели и/ или повреждения Предмета залога; предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
      4. потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на Предмет залога в случаях: препятствования Залогодержателю в проверке по документам и фактически наличия, состояния и условий эксплуатации Предмета залога; в случае возникновения угрозы несостоятельности и/или банкротства, ликвидации, реорганизации, проведения реабилитационной процедуры (санации) или проведения других подобных мероприятий в отношении Залогодателя; предусмотренных Договором, Договором займа и законодательством Республики Казахстан.
   2. Залогодержатель обязан:
      1. сохранить оригиналы документов на Предмет залога в том виде, в каком они были переданы ему на хранение Залогодателем, до полного выполнения всех обязательств Залогодателем перед Залогодержателем;
      2. в случае если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превышает размер обеспеченных этим залогом требований – возвратить разницу Залогодателю;
3. **Права и обязанности заемщика**
   1. Заемщик обязуется надлежащим образом исполнить основное обязательство, обеспеченное Предметом залога или вправе исполнить его досрочно
4. **Ответственность сторон**

### В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны возмещают друг другу все причиненные тем самым убытки, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

* 1. Залогодатель в случае предъявления Залогодержателем требования обязан выплатить неустойку (штраф, пеня) по следующим основаниям:
     1. за несоблюдение требований Договора в части надлежащего содержания, перепланировки, технического состояния, комплектности, целевого использования Предмета залога в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от залоговой стоимости Предмета залога за каждый установленный факт нарушения. При этом залогодатель обязан устранить выявленное нарушение в разумный срок;

### за несвоевременный возврат Залогодержателю оригиналов правоустанавливающих и идентификационных документов на Предмет залога в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от оценочной стоимости Предмета залога за каждый день просрочки.

### Возмещение убытков, уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения обязательств, предусмотренных Договором займа и Договором.

1. **Особые условия**
   1. Все изменения и дополнения Договора действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
   2. Односторонний отказ от исполнения Договора не допускается.
   3. Риск случайной гибели или повреждения Предмета залога несет Залогодатель.
   4. Залогодатель не имеет права передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.
   5. Признание какой-либо части Договора недействительной не влечет за собой недействительность Договора в целом.
2. **Иные условия**
   1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Заемщиком всех обязательств перед Залогодержателем по Договору займа. Право залога возникает с момента регистрации Договора в уполномоченном органе в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
   2. Все споры, разногласия, требования, возникающие в связи с договором или касающиеся его нарушения, прекращения, недействительности, подлежат окончательному разрешению в Арбитраже при ОЮЛ «Союз предпринимателей Казахстана», в соответствии с его действующим регламентом
   3. Договор составлен и подписан на русском языке, в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа.
3. **Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Залогодатель:**  ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_ область,  Г. \_\_\_\_\_\_\_  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИН \_\_\_\_\_,  IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в АО «Банк\_\_\_\_\_\_\_»  г. \_\_\_\_\_\_,  Бик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | **Займодатель:**  ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_ область,  Г. \_\_\_\_\_\_\_  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИН \_\_\_\_\_,  IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в АО «Банк\_\_\_\_\_\_\_»  г. \_\_\_\_\_\_,  Бик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Заемщик:**  ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_ область,  Г. \_\_\_\_\_\_\_  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИН \_\_\_\_\_,  IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в АО «Банк\_\_\_\_\_\_\_»  г. \_\_\_\_\_\_,  Бик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |  |