**Договор залога недвижимого имущества № \_\_\_**

город            .     .      года

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

**Индивидуальный предприниматель «     »**, именуемый далее **«Залогодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании       *(указать «Свидетельства о государственной регистрации ИП серия* *№* *от* *года» или «Талона о приеме уведомления о начале предпринимательской деятельности №* *от* *года»)*, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**,

**Принимая во внимание, что:**

между Залогодержатель и Залогодателем заключен Договор займа №\_­\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. (далее – «Договор займа») на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге,

заключили настоящий договор залога недвижимого имущества (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств перед Залогодержателем по оплате Залогодержателю суммы займа и уплате вознаграждения, штрафов, пени, возмещению убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Залогодателем обязательств по Договору займа, расходов Залогодержателя по Договору займа, а также во исполнение иных обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по Договору займа и иных соглашений к нему, заключенных между Залогодержателем и Залогодателем, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог принадлежащее ему на праве собственности имущество, указанное в п. 2.1. настоящего Договора, включая все неотделимые, равно как и отделимые его улучшения, а также новые постройки, пристройки, здания, сооружения (в том числе материалы из которых создается недвижимое имущество), произведенные/возведенные с согласия и без согласия Залогодержателя, зарегистрированные/не зарегистрированные, которые к моменту реализации недвижимого имущества будут находиться в его пределах, без какого-либо дополнительного оформления, регистрации и оценки (далее - Предмет залога).

1.2. Настоящим Залогодатель подтверждает, что предмет залога не обременен какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами, свободен от их притязаний, под арестом, в оперативном управлении, хозяйственном ведении, залоге, аренде, доверительном управлении или иным запрещением не состоит.

**2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА**

2.1. Предметом залога по Договору является \_\_\_\_\_\_\_\_\_, *(указать все характеристики)*, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, которое принадлежит Залогодателю на праве собственности, удостоверенное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Оценочная стоимость предмета залога, достигнутая соглашением Сторон, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге.

2.3. Предмет залога остается во владении и пользовании Залогодателя, за исключением права распоряжения, включая без ограничения его отчуждение, сдачу в имущественный наем третьим лицам, передачу в доверительное управление, хозяйственное ведение, оперативное управление, обременение иным образом в пользу третьих лиц, за исключением случаев, прямо указанных в законодательстве, до момента исполнения основного обязательства и настоящего Договора. Последующий перезалог предмета залога запрещен. С письменного согласия Залогодержателя указанные ограничения могут быть сняты.

2.4. Право залога по настоящему Договору действует до полного исполнения Залогодателем всех обязательств перед Залогодержателем по Договору займа.

2.5. Расходы по оплате сборов за государственную регистрацию залога, а также за регистрацию прекращения залога несет Залогодатель.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. В соответствии с условиями Договора, Залогодержатель вправе:**

3.1.1. в любое время проверять по документам и фактическое наличие, размер, состояние, сохранность, условия эксплуатации (пользования) предметом залога, а Залогодатель обязан оказывать ему в этом всяческое содействие. В случае невыполнения Залогодателем данного условия Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя досрочного исполнения обязательств по Договору займа, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на имущество;

3.1.2. обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Залогодателем обеспеченного залогом основного обязательства;

3.1.3. производить переоценку предмета залога и требовать замены предмета залога либо предоставления дополнительного способа обеспечения исполнения обязательства;

3.1.4. требовать замены предмета залога при значительном повреждении либо утрате предмета залога, а также в случае изъятия предмета залога по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан;

3.1.5. требовать от Залогодателя представления и передачи Залогодержателю на хранение оригиналов правоустанавливающих и иных документов на предмет залога на весь срок действия Договора;

3.1.6. сохранять право на весь предмет залога в случае частичного исполнения должником основного обязательства.

**3.2. Залогодержатель обязан:**

3.2.1. в случае надлежащего исполнения Залогодателем основного обязательства вернуть Залогодателю предмет залога, а также переданные ему оригиналы правоустанавливающих и иных документов на предмет залога;

3.2.2. в случае если вырученная сумма при обращении взыскания на имущество превышает требования Залогодержателя, вернуть Залогодателю соответствующую разницу, при условии исполнения Залогодателем всех обязательств по Договору займа.

**3.3. Залогодатель вправе:**

3.3.1. пользоваться предметом залога в соответствии с его прямым назначением, не допуская его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

3.3.2. с письменного согласия Залогодержателя заменить предмет залога.

**3.4. Залогодатель обязан:**

3.4.1. предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту регистрации залога правах третьих лиц на предмет залога, даже если эти права не зарегистрированы в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

3.4.2. принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета залога, в том числе для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

3.4.3. не производить без предварительного письменного согласия Залогодержателя никаких действий, связанных с регистрацией места жительства или места пребывания либо с пропиской/выпиской любых лиц, включая себя, по месту нахождения имущества.

3.4.4. немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога;

3.4.5. по требованию Залогодержателя за свой счет и от своего имени застраховать имущество, являющееся предметом залога, указав Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя;

3.4.6. использовать Предмет залога в соответствии с его целевым назначением, принимать все меры необходимые для надлежащего сохранения Предмета залога, включая капитальный и текущий ремонт строений. Производить изменение целевого назначения Предмета залога только при условии письменного согласия Залогодержателя;

3.4.7. не производить изменений общей площади Предмета залога, изменения планировки в помещениях Предмета залога, строительства объектов недвижимости с выделением или без выделения земельного участка из состава Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя;

3.4.8. не перезакладывать, не продавать, не передавать в доверительное управление, в имущественный найм и не отчуждать в любой иной форме Предмет залога без письменного согласия Залогодержателя;

3.4.9. не препятствовать Залогодержателю, а также третьим лицам от Залогодержателя в осуществлении контроля за соблюдением условий Договора и проверки сохранности, наличия, состояния Предмета залога. Расходы по таким проверкам относятся на Залогодателя при условии выставления Залогодержателем требования по проведению проверки за счет Залогодателя;

3.4.10. 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;

3.4.11. в течение 2 (двух) рабочих дней с момента предъявления требования предоставить Залогодержателю все запрашиваемые последним документы и информацию, касающиеся Предмета залога, а также справки, доверенности и документы для осуществления прав Залогодержателя по Договору;

3.4.12. зарегистрировать за свой счет право залога в уполномоченном государственном органе в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подписания Договора;

3.4.13. после государственной регистрации залога передать на хранение Залогодержателю оригиналы правоустанавливающих и иных документов на предмет залога и свидетельство о государственной регистрации залога.

**4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА**

4.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Залогодателем основного обязательства или иных обязанностей, предусмотренных Договором займа, Залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога путем реализации предмета залога во внесудебном порядке, а также способами, предусмотренными законодательством Республики Казахстан. Для обращения взыскания на предмет залога решения судебных органов, а также согласия Залогодателя не требуется.

4.2. Реализация предмета залога во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

4.3. Расходы, связанные с содержанием и обращением взыскания на предмет залога, подлежат возмещению из суммы реализации предмета залога. В случае недостатка средств, вырученных от продажи предмета залога, данные расходы возмещаются за счет иных средств и имущества Залогодателя.

4.4. Вырученная от реализации предмета залога сумма направляется Залогодержателем на погашение задолженностей по займу, возмещаются затраты, понесенные в результате обращения взыскания на заложенное имущество.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Стороной обязательств, вытекающих из Договора, виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную Договором, а также законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае совершения Залогодателем сделки в отношении предмета залога, несогласованной с Залогодержателем, либо в случае утраты, повреждения или уничтожения, либо прекращения права собственности Залогодателя на предмет залога по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, либо изменениями целевого назначения предмета залога, Залогодатель обязан по первому требованию заменить предмет залога иным имуществом, удовлетворяющим требования Залогодержателя.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров, переписки и предъявления претензий.

6.2. При не достижении Сторонами согласия по существу спора в течение 10 (десяти) дней от даты направления претензии Стороной, а также в случае не предоставления обратной Стороной ответа на претензию в указанный срок, каждая из Сторон вправе обратиться в суд в установленном порядке.

6.3. Договор может быть изменен только по согласию Сторон. Стороны вправе изменить условия Договора, направив письменные уведомления друг другу. Любые изменения и/или дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и должны соответствовать ему по форме.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Данный Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

**8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Залогодержатель:** | **Залогодатель:** |