



**Некоммерческая микрокредитная компания
«Липецкий областной фонд поддержки
малого и среднего предпринимательства»**

ЦЕНТР РАЗВИТИЯ КООПЕРАТИВОВ

МЕТОДИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

**РАБОТА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО КРЕДИТНОГО
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КООПЕРАТИВА
С ЗАЛоговым ИМУЩЕСТВОМ**



© МКК «Липецкий областной фонд
поддержки МСП»
Центр развития кооперативов

Липецк – 2024 г.

Содержание

Введение	1
1. Основные понятия	2
2. Регулирование вопросов залога в локальных актах кооператива.....	6
3. Заключение кооперативом договора (соглашения) о залоге с заемщиком или иным лицом.....	8
4. Государственная регистрация и учет залога.....	12
5. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество взамен уплаты заемщиком основной суммы займа, процентов, неустоек (пеней, штрафов), возникших по займу. Оговорки в текст договора (соглашения) о залоге.....	15
Приложение 1 Как составить договор залога движимого имущества для обеспечения займа.....	24
Приложение 2_Как реализовать заложенное имущество при обращении взыскания во внесудебном порядке	26
Приложение 3 Как составить договор залога оборудования.....	34
Приложение 4_Как заменить предмет залога	39
Приложение 5 Как составить договор залога товаров в обороте.....	44
Приложение 6_Условия договора залога.....	47
ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ	52

Введение

Настоящие методические материалы* подготовлены Центром развития кооперативов с целью применения законодательства о залоговом обеспечении исполнения обязательств заемщика по договорам потребительского займа.

Материалы предназначены для специалистов сельскохозяйственных кредитных потребительских кооперативов и содержат рекомендации по вопросам, возникающим при исполнении Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ и § 3 главы 23 (статей 334 – 358.18) Гражданского кодекса РФ.

** – Методические материалы и формы (бланки) документов не содержат правовых норм или общеобязательных правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не являются нормативным правовым актом. Мнение Центра развития кооперативов имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации и не препятствует руководствоваться нормами законодательства в понимании, отличающемся от толкования, изложенного в настоящем методическом материале.*

1. Основные понятия



Залог

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).



Предмет залога

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением **имущества, на которое не допускается обращение взыскания** (см. ГПК РФ и ФЗ «Об исполнительном производстве»), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Предметом залога для получения займа могут быть:

- квартира или комната;
- индивидуальный или загородный дом;
- земельный участок разного назначения;
- коммерческая недвижимость: торговые площади, павильоны, склады и др.;
- доля в праве собственности на такой объект;
- доля в действующем юридическом лице (ООО).



Залогодатель

Залогодателем может быть, как сам должник, так и третье лицо.

В случае, когда залогодателем является третье лицо, к отношениям между залогодателем, должником и залогодержателем применяются правила статей 364–367 Гражданского кодекса РФ, если законом или соглашением между соответствующими лицами не предусмотрено иное.



Регистрация уведомления о залоге движимого имущества

Регистрацией уведомления о залоге движимого имущества признается внесение нотариусом в реестр уведомлений о залоге движимого имущества сведений, содержащихся в уведомлении о залоге движимого имущества, направленном нотариусу в случаях, установленных гражданским законодательством.

В подтверждение регистрации уведомления о залоге заявителю выдается **свидетельство**, которое по желанию заявителя может быть выдано в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью (КЭП) нотариуса.

В случае направления в электронной форме уведомления о залоге свидетельство о регистрации данного уведомления **направляется нотариусом** заявителю с использованием сервисов единой информационной системы нотариата.

Существенные условия договора о залоге:

- предмет залога и его оценка (стоимость);
- существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом;
- условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество (пункт 1 статьи 339).

Если сторонами **не достигнуто** соглашение хотя бы по одному из названных условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не может считаться заключенным.



Извлечение из документа: Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (в ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 43.



Последующий залог

В случаях, если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Старшинство залогов может быть изменено:

- соглашением между залогодержателями;
- соглашением между одним, несколькими или всеми залогодержателями и залогодателем.

Во всяком случае указанные соглашения **не затрагивают** права третьих лиц, не являющихся сторонами указанных соглашений.

Последующий залог допускается, если иное не установлено законом.



Владение предметом залога (Статья 338 ГК РФ)

1. Заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено законом или договором.
2. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.
3. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).
4. Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или в пользование третьему лицу, считается оставленным у залогодателя.



Замена и восстановление предмета залога

1. По соглашению залогодателя и залогодержателя предмет залога может быть заменен другим имуществом.
2. Независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считаются находящимися в залоге:
 - новое имущество, которое принадлежит залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества; в частности, приплод скота;
 - имущество, предоставленное залогодателю взамен предмета залога в случае его изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации по основаниям и в порядке, которые установлены законом, а также право требовать предоставления имущества взамен предмета залога по указанным основаниям;

- имущество, за исключением денежных средств, переданное залогодателю-кредитору его должником, в случае залога права (требования);
- иное имущество в случаях, установленных законом.



Содержание и сохранность заложенного имущества

(Статья 343 ГК РФ)

1. Если иное не предусмотрено законом или договором (эти обязанности в договорах не исключать – дополнять, уточнять можно), залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество, обязан:

- страховать от рисков утраты и повреждения за счет залогодателя заложенное имущество на сумму не ниже размера, обеспеченного залогом требования;

- пользоваться и распоряжаться заложенным имуществом в соответствии с правилами статьи 346 ГК РФ;

- не совершать действия, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости, и принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества;

- принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

- немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, о притязаниях третьих лиц на это имущество, о нарушениях третьими лицами прав на это имущество.

2. Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически: наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны, не создавая при этом неоправданных помех для правомерного использования заложенного имущества.

3. При грубом нарушении залогодержателем или залогодателем указанных в пункте 1 обязанностей, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога, а залогодержатель – досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и в случае его неисполнения – обращения взыскания на заложенное имущество.

2. Регулирование вопросов залога в локальных актах кооператива



Общее собрание членов кооператива утверждает порядок работы с обеспечением выдаваемых займов, а именно с:

- неустойкой (пеней, штрафом);
- залогом;
- поручительством и другими видами обеспечения.



Правление кооператива, а в его отсутствие **Председатель** кооператива, **Заместитель председателя, исполняющий его обязанности**, или специально уполномоченное на это должностное лицо (Специалист) принимает решение по вопросам:

- зарегистрированы ли в жилом помещении несовершеннолетние;
- имеются ли незаконные перепланировки помещений;
- оценка стоимости предмета залога / применение кадастровой стоимости земельного участка; определение суммы займа, которую кооператив сможет выдать заемщику;

- **страхование заложенного имущества** от рисков утраты и повреждения **за счет залогодателя** на сумму не ниже суммы займа, обеспеченного залогом*;
- подписание договоров о займе и залоге;
- регистрация залога: в ЕГРН (в Росреестре) или в Реестре нотариальной палаты либо в ЕГРЮЛ (в налоговой инспекции).

* – Можно сделать оговорку о том, что на период введения на всей территории Российской Федерации или на территории Липецкой области либо муниципального образования, в котором находится заложенное имущество, режима повышенной готовности или режима чрезвычайной ситуации в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» **страхование заложенного имущества не осуществляется вплоть до отмены такого режима**.**



На территории Липецкой области в настоящее время **введены режимы повышенной готовности** на основании:

- Указа Губернатора Липецкой области от 15.06.2023 N 43 (в ред. от 31.01.2024) "О введении режима повышенной готовности на территории Липецкой области" **с 16 июня 2023 года** (региональный уровень реагирования);

- пункта 4 Указа Президента РФ от 19.10.2022 N 757 (в ред. от 25.08.2023) "О мерах, осуществляемых в субъектах Российской Федерации в связи с Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. N 756" **с 19 октября 2022 года.**

** – Следует отслеживать, когда указанный режим будет снят (отменен).

Обязательство (договор, соглашение) сторон о залоге имущества порождает обязанность застраховать заложенное имущество для обеих сторон, но исполнить эту обязанность может и одна сторона, и обе. Например, застраховать вещь может залогодатель, хранящий или фактически использующий свое имущество, или же залогодержатель, хранящий у себя чужую вещь, но расходы на страховку могут быть распределены между залогодателем и залогодержателем «50 на 50» или возложены на третье лицо – когда заемщик и залогодатель являются разными лицами, оплатить страховку вместо залогодателя может заемщик, хотя он не является стороной обязательства о залоге.

3. Заключение кооперативом договора (соглашения) о залоге с заемщиком или иным лицом

Первый этап оформления займа



Подача заявки на заём с подтверждающими документами платежеспособности и предоставление необходимых правоустанавливающих документов на залоговое имущество.

Кроме ликвидности залога, кооператив оценивает свои риски по конкретному займу и возможность **беспроблемной реализации** залогового имущества в случае такой необходимости (**срок реализации**).

Проблемы: собственники в долях, супруг(-и), иждивенцы.

Пропуска в квартире или доме несовершеннолетних, или небольшие, но незаконные перепланировки помещений значительно снижают ликвидность. Кооператив имеет возможность прописать в локальных актах для себя право отказать при таком предмете залога.

Второй этап оформления займа



Оценка недвижимости может проводиться своими силами СКПК или аккредитованным независимым экспертом.



С 1 января 2024 года положения* раздела 7 **Базового стандарта от 10.03.2022 N ФНП-11** «Порядок оценки предмета залога, которым обеспечивается возврат займа, предоставляемого кредитным кооперативом» применяются ко всем выдаваемым кооперативом займам, выданным в размере более 10% от балансовой стоимости активов кооператива по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива на последнюю отчетную дату, предшествующую дате принятия решения

о выдаче займа, и к займам, погашение по которым предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала:

1. **Оценка предмета залога осуществляется по Соглашению сторон** – кооператива и залогодателя – или субъектами оценочной деятельности (действующими в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности") в соответствии с Положением о займах.

2. В случае проведения оценки без привлечения субъектов оценочной деятельности кооператив проводит определение стоимости предлагаемого в качестве залога недвижимого имущества согласно предоставленным документам, подтверждающим право собственности.

3. В случае проведения оценки без привлечения субъектов оценочной деятельности при определении залоговой стоимости передаваемого в залог имущества, в том числе бывшего в употреблении, кооператив обязан ориентироваться на его среднюю рыночную стоимость. При этом принимается во внимание физическое состояние (износ) передаваемого в залог имущества.

4. Расходы на проведение оценки заложенного имущества кооператив вправе возлагать на заемщика или залогодателя.

* – Соответствующие изменения вносятся в Положение о займах, утверждаемое общим собранием членов кооператива.

Для прохождения этого этапа помимо паспорта потребуются следующие документы:

- выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- правоустанавливающие документы на квартиру или дом (договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации и т.д.);
- правоустанавливающие документы на земельный участок (договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации);
- технический паспорт, технический план или кадастровый паспорт на недвижимость;
- письменное согласие супруга (супруги) залогодателя на залог имущества, относящегося к общему имуществу супругов, с нотариальным заверением.

В случае, если нет документов БТИ (техпаспорта или техплана), их также придется заказывать.

Заключение эксперта становится отправной точкой для определения суммы займа, которую кооператив сможет предложить заемщику и, как правило, составляет от 55% до 80% от рыночной стоимости жилья, чтобы объект можно было быстро продать.

Третий этап оформления займа



Страхование недвижимости. Без страховки заключать договор под залог имущества можно, однако есть риски, что такой залог может быть оспорен и отменен в суде.

Нужно учитывать, что страховку придется продлевать в течение всего срока возврата займа, а ее отсутствие кооператив может рассматривать как нарушение условий договора займа вплоть до начисления штрафных санкций (пени или штрафа) или увеличения процентной ставки по займу, если таковое предусмотрено в договоре займа.

Четвертый этап оформления займа



Подписание договора с кооперативом. Даже в этот момент, всё изучив и проверив предварительно, все же необходимо перечитать все пункты договора и убедиться, что все условия указаны верно – дополнительные расходы заемщика, штрафы и пеня за просрочку платежей, графики погашения, покрытие заложенным имуществом сумм неустоек, пеней и штрафов наряду с основным долгом и процентами по займу.

Пятый этап оформления займа



Государственная регистрация сделки с недвижимостью в Росреестре – через МФЦ. Услуга платная и должна ложиться на плечи заемщика. В некоторых случаях клиенты сами подают документы через МФЦ, но тогда регистрация займет минимум 11 рабочих дней

и только после выхода документов от территориального органа Росреестра (выписок из Единого государственного реестра недвижимости) можно будет выдавать деньги.



Примечание: Кооператив не заинтересован в получении заложенной недвижимости в свое владение. Он лишь обеспечивает возврат заемных денежных средств.

4. Государственная регистрация и учет залога. Росреестр и налоговая инспекция.

Статья 339.1 ГК РФ

Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в следующих случаях:

➤ если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной

регистрации (статья 8.1 ГК РФ) – **в Росреестре через офис «Мои документы» (МФЦ);**

➤ если предметом залога являются права участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью (статья 358.15) – в налоговой инспекции – **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области.**

Записи о залоге ценных бумаг совершаются в соответствии с правилами ГК РФ и других законов о ценных бумагах.

Сведения о залоге прав по договору банковского счета учитываются в соответствии с правилами статьи 358.11 Гражданского кодекса.

Залог иного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, помимо указанного в пунктах 1 – 3 статьи 339.1 имущества, может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или в случаях, установленных законодательством о нотариате, от другого лица, в реестре уведомлений о залоге такого имущества (реестр уведомлений о залоге движимого имущества). Реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате.

В случае изменения или прекращения залога, в отношении которого зарегистрировано уведомление о залоге, залогодержатель обязан направить в порядке, установленном законодательством о нотариате, уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге в течение трех рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать об изменении или о прекращении залога.



В случаях, предусмотренных законодательством о нотариате, уведомление об изменении залога или об исключении сведений о залоге направляет иное указанное в законе лицо.

Залогодержатель в отношениях с третьими лицами вправе **ссылаться на принадлежащее ему право залога** только с момента совершения записи об учете залога, за исключением случаев, если **третье лицо знало или должно было знать о существовании залога** ранее этого.

Отсутствие записи об учете не влияет на отношения залогодателя с залогодержателем.

4.1 Регистрация залога автомобиля и других движимых вещей



При оформлении договора залога в нем ставится регистрационный номер сообщения, направляемого в Реестр залогов Федеральной Нотариальной палаты (ФНП). Это требование установлено законом № 379-ФЗ от 21 декабря 2013 года.

Отсутствие этого номера в документе делает его недействительным. А это значит, что сделка признается ничтожной, т.е. такой, которая не приводит к юридическим последствиям.

Все операции, действия, которые касаются прав собственности на транспортное средство, должны вноситься в специальный реестр. Относительно автомобиля это происходит через нотариуса. В исключительных случаях, если речь идет о регистрации самоходного средства передвижения – через Ростехнадзор.

Заявку о регистрации договора залога в реестр могут подать владелец автомобиля (залогодатель), нотариус или кооператив (как залогодержатель).

Проводится регистрация залога движимой вещи у нотариуса. Но самый дешевый вариант (600 рублей) – внести заявку в Реестр ФНП в электронной форме через интернет-сайт ФНП, подписав заявку электронной цифровой подписью (ЭЦП) кооператива.

Исключение залога из Реестра ФНП производится аналогичным образом: в электронной форме – 600 рублей.

Итого (за регистрацию и исключение из Реестра ФНП): 1 200 рублей.

Сотрудники ГИБДД не могут брать на себя эту функцию, они не занимаются регистрацией залога. Однако официальный сайт ГИБДД размещает в своей базе данных сведения о сделках с транспортными средствами. Заинтересованные лица могут базой воспользоваться, установить наличие залога и иных обременений на интересующий их автомобиль.

Сведения на интернет-портал ГИБДД поступают из базы данных официального сайта Реестра ФНП.

5. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество взамен уплаты заемщиком основной суммы займа, процентов, неустоек (пеней, штрафов), возникших по займу. Оговорки в текст договора (соглашения) о залоге

5.1 Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. Взыскание на заложенное имущество может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, а также – на основании договора займа – неустоек (пеней, штрафов), начисленных за неисполнение или ненадлежащее исполнение основного обязательства, включающего в себя сумму займа и проценты по ней.



2. Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- сумма неисполненного обязательства составляет **менее чем 5% (пять процентов) от размера стоимости заложенного имущества;**
- **период просрочки** исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет **менее чем три месяца.**

3. Если договором залога не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

4. Должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время до реализации предмета залога обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

5.2 Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

1. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В договоре о залоге следует закрепить внесудебный порядок.



Если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

При обращении взыскания и реализации заложенного имущества залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи предмета залога. Лицо, которому причинены убытки неисполнением указанной обязанности, вправе потребовать их возмещения.

2. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом.

Соответствующий пункт включается в текст Договора.

3. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

➤ предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

➤ предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

➤ залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

➤ заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

➤ имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Законом могут быть предусмотрены иные случаи, в которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

Соглашения, заключенные с нарушением требований настоящего пункта, ничтожны.

4. Стороны вправе включить условие о внесудебном порядке обращения взыскания в договор залога. (А договор залога – в договор займа, если заемщик является залогодателем.)

5. Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество должно быть заключено в той же форме, что и договор залога этого имущества.

6. Обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд допускается в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, если договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, удостоверен нотариально.

7. Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на один способ или несколько способов реализации заложенного имущества, а также стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения.

В случае, если соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество предусматривает несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора способа реализации принадлежит кооперативу при условии, что соглашением не предусмотрено иное. (Иное предусматривать не следует – право выбора останется у кооператива.)

8. Если обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется во внесудебном порядке, кооператив или нотариус, который производит обращение взыскания на заложенное имущество, обязан направить залогодателю, всем известным им залогодержателям, а также должнику уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога.

Реализация заложенного имущества допускается не ранее чем через десять дней с момента получения залогодателем и должником уведомления от кооператива или нотариуса, если иной срок не предусмотрен законом, а также если больший срок не предусмотрен соглашением между кооперативом и залогодателем.

5.3 Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания в судебном порядке



1. Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном ГК РФ и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 ГК РФ.

2. При обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке **суд** по просьбе залогодателя, являющегося должником по обязательству, при наличии уважительных причин **вправе отсрочить продажу заложенного имущества** с публичных торгов **на срок до одного года**.

Отсрочка не освобождает должника от возмещения **возросших за время отсрочки убытков** кредитора, **процентов и неустойки (пени, штрафа)**.

5.4 Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания во внесудебном порядке

1. В случае, если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ или соглашением сторон.

2. Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (в том числе ИП или глава КФХ), соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

➤ **оставления залогодержателем предмета залога за собой**, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;

➤ **продажи предмета залога залогодержателем другому лицу** по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

В случае, если стоимость оставляемого за залогодержателем или отчуждаемого третьему лицу имущества превышает размер неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, разница подлежит выплате залогодателю.

3. Если при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке доказано нарушение прав залогодателя или наличие существенного риска такого нарушения, суд может прекратить по требованию залогодателя обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке и вынести решение об обращении взыскания на предмет залога путем продажи заложенного имущества с публичных торгов.

4. В целях реализации заложенного имущества залогодержатель вправе совершать необходимые для этого сделки, а также требовать передачи ему заложенного имущества залогодателем.

Если заложенная движимая вещь, оставленная у залогодателя, передана им во владение или в пользование третьему лицу, залогодержатель вправе потребовать от этого лица передачи ему предмета залога.

В случае отказа передать залогодержателю заложенное имущество для целей его реализации предмет залога может быть изъят и передан залогодержателю по исполнительной надписи нотариуса. – Соответствующую оговорку (пункт) включаем в текст договора.

5. Если в соответствии с условиями соглашения залогодателя с залогодержателем реализация заложенного имущества, не относящегося к недвижимым вещам, осуществляется путем продажи залогодержателем этого имущества другому лицу, залогодержатель обязан направить залогодателю, заключенный с таким лицом (покупателем) договор купли-продажи.

5.5 Оценка предмета залога: источники информации для анализа рынка и поиска информации по объектам-аналогам

По недвижимости

- Авито <https://www.avito.ru/>
- Сайты риэлторских агентств
- Циан <https://lipetsk.cian.ru/>
- Сайт Росреестра
- torgi.gov.ru – доступны данные по сделкам
- Торговые площадки по продаже имущества банкротов

По автомобилям

- Авито <https://www.avito.ru/>
- Другие сайты по продаже автомобилей
- Сборники прайс-Н

По оборудованию

- Сайты производителей и торгующих организаций

5.6 Оценка предмета залога: что включает в себя ценообразующий фактор «местоположение» для различных видов недвижимости

Жилая недвижимость:

- Район (микрорайон)
- Этаж



Производственно-складская недвижимость:

- Близость транспортных магистралей

Торговая недвижимость:

- Местоположение
- Возможности парковки
- Этаж
- Возможности парковки



5.7 Оценка предмета залога: постановка задания на оценку



Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- Объект оценки;
- Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- Цель оценки;
- Предполагаемое использование результатов оценки;
- Вид стоимости;
- Дата оценки;
- Допущения, на которых должна основываться оценка;
- Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.



Оценка предмета залога: постановка задания на оценку

При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимость.

В задании обязательно указываем: **рыночную** и **ликвидационную** стоимость.

Отчет оценщика для совершения сделки (заключения договора) можно использовать в течении срока **до 6 месяцев**.



Проблемы проверки чистоты сделки с предметом залога

Отмена обязательности **отметки в паспорте гражданина РФ о заключении брака** (Постановление Правительства РФ от 15 июля 2021 № 1205).

В выписках из ЕГРН по физлицам будет отсутствовать **запись о собственнике (ФИО)**, если её запрашивает третье лицо. Сам собственник получит выписку с записью (Федеральный закон №266-ФЗ от 14 июля 2022 г. «О внесении изменений в федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»).

Росреестр больше не будет проставлять свои **штампы на договорах и передаточных актах**, сданных на регистрацию.



Банкротство заемщика или залогодателя: до заключения договора займа и договора залога, а также в случае возникновения просроченной задолженности – нужно проверять на сайте <https://kad.arbitr.ru/> (портал «Картотека арбитражных дел») по ФИО физических лиц и по наименованию юридических лиц, участников судебных дел о банкротстве. Требования по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, учитываются в реестре требований кредиторов в составе требований кредиторов **третьей очереди** (не >70%).



Оценка предмета залога: основные ценообразующие факторы для недвижимости

- Местоположение;
- Состояние рынка (активный/неактивный);
- Условия продажи (рыночные/нерыночные);
- Физические характеристики (площадь, планировка, конфигурация, высота потолка);
- Наличие обременений и ограничений;
- Если оцениваем права (кроме права собственности) – остаточный срок действия прав;
- Срок экспозиции (влияет только на ликвидационную стоимость);
- Другие факторы (например, вид разрешенного использования для земельных участков).

Приложения

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Приложение 1



1. Как составить договор залога движимого имущества для обеспечения займа

Вы можете оформить отдельный договор залога или включить условия залога в договор займа.

Согласуйте те же условия, что нужны для любого договора залога движимого имущества. Прежде всего это существенные условия договора залога: что именно передается в залог (предмет залога), какое обязательство обеспечивается (договор займа), а в ряде случаев - стоимость и способ реализации предмета залога. Без этих условий договор могут признать незаключенным (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

1. Как описать предмет залога

Что передается в залог	Что указать в договоре
Индивидуально-определенные вещи (оборудование, транспорт) (п. 1 ст. 336 ГК РФ)	Индивидуальные характеристики вещи, позволяющие отличить ее от других похожих: идентификационный номер (VIN) автомобиля, заводские, инвентарные номера оборудования и т.п.
Товары в обороте (п. 1 ст. 357 ГК РФ)	Родовые признаки заложенных товаров, места их нахождения и общую стоимость
Имущество, которое залогодатель приобретет в будущем (п. 2 ст. 336 ГК РФ)	Характеристики имущества, которые известны на момент заключения договора залога



2. Как описать обеспечиваемое обязательство

Достаточно сослаться на договор займа - например, указать его реквизиты (п. 1 ст. 339 ГК РФ). Но, чтобы избежать споров, особенно если залогодателем является не сам заемщик, рекомендуем указать существо, размер и срок исполнения обеспечиваемого обязательства, а также определить объем обеспечения. В частности, если залог обеспечивает обязательства по денежному займу, можно указать в договоре залога сумму займа, процентную ставку, срок его возврата.

По умолчанию залог обеспечивает все требования, которые есть у залогодержателя к заемщику, в частности проценты по займу, неустойку, возмещение убытков за просрочку, возмещение расходов залогодержателя на содержание предмета залога, обращение взыскания на него и его реализацию (ст. 337 ГК РФ). Однако закон или договор могут предусматривать иное. Например, можно указать в договоре, что залог обеспечивает только возврат основной суммы займа и процентов за пользование им.



3. Как согласовать порядок обращения взыскания на предмет залога

Вы можете предусмотреть право обратиться взыскание во внесудебном порядке. Иначе залогодержатель сможет это сделать только через суд (п. 1 ст. 349 ГК РФ).

Если вы предусматриваете внесудебный порядок обращения взыскания, вам нужно согласовать стоимость заложенного имущества (начальную продажную цену) или порядок ее определения, а также способы реализации имущества (п. 7 ст. 349 ГК РФ). Иначе соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога по общему правилу считается незаключенным (п. п. 1, 3 ст. 432 ГК РФ).

Если в соглашении предусмотрено несколько способов реализации имущества, определите, какая из сторон выбирает один из них. По умолчанию право выбора принадлежит залогодержателю (п. 7 ст. 349 ГК РФ).

Как реализовать заложенное имущество при обращении взыскания во внесудебном порядке

Реализовать имущество можно способом и в порядке, которые согласованы залогодателем и залогодержателем. Например, продать на частных торгах. Если они в форме аукциона, их выигрывает тот, кто больше заплатит. Из выручки погашаются долг перед залогодержателем и расходы на проведение торгов, а остаток передают залогодателю.

В некоторых случаях залогодержатель может поступить по-другому. Например, оставить предмет залога за собой или продать его третьему лицу без торгов.



- Иногда способ и порядок реализации зависит от предмета залога. Например, заложенные права по договору банковского счета можно реализовать, передав для этого распоряжение в банк. В этом случае банк переводит (выдает) залогодержателю деньги залогодателя.

1. Как реализуют имущество на частных торгах

По общему правилу при внесудебном взыскании заложенное имущество реализуют с так называемых частных торгов в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ или соглашением между залогодателем и залогодержателем (п. 1 ст. 350.1 ГК РФ).

Понятия "частные торги" в законодательстве нет. В специальной литературе так называют торги, организацию которых обеспечивает не судебный пристав-исполнитель, а сам залогодержатель или нанятое им лицо (см., например, "Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 - 453 Гражданского кодекса российской федерации" (отв. ред. А.Г. Карапетов). Такие торги проводятся в соответствии со ст. 448 ГК РФ, а при реализации недвижимости - также ст. 59 Закона об ипотеке.

Чтобы провести частные торги, нужно распространить информацию о них. Желающие подают заявки и перечисляют задаток. Побеждает тот, кто предложил наивысшую цену. С ним подписывают протокол о результатах торгов. Если продается

недвижимость, победитель торгов должен заключить договор купли-продажи после внесения покупной цены.

1.1. Кто организует торги

Если имущество не недвижимое, по общему правилу организовать торги может очень широкий круг лиц, в том числе залогодержатель или залогодатель. Они могут также нанять, к примеру, специализированную организацию, которая занимается торгами профессионально (п. 2 ст. 447 ГК РФ).

Если имущество - недвижимость, залогодержатель не просто может, а обязан заключить договор с организатором торгов, который будет действовать от его или от своего имени (п. 1 ст. 59 Закона об ипотеке). Другого варианта закон не дает.

1.2. Кто и как извещает о торгах

Если имущество не является недвижимым, организатор по общему правилу публикует извещение о проведении торгов не позднее чем за 30 дней до их проведения. В нем должны быть сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете, обременениях продаваемого имущества и порядке проведения торгов (п. 2 ст. 448 ГК РФ).

Кроме того, залогодержатель должен направить залогодателю и должнику письменное уведомление о дате, времени и месте проведения торгов. Это нужно сделать не позднее чем за 10 дней до торгов (п. 1 ст. 350.2 ГК РФ). Такой срок установлен для уведомления о публичных торгах, но из п. 1 ст. 350.2 ГК РФ можно сделать вывод, что срок в 10 дней применим и для уведомления о проведении частных торгов.

Для недвижимости порядок сложнее. Сначала залогодержатель или организатор направляет залогодателю уведомление о необходимости исполнить обеспеченное обязательство, в котором также предупреждает о возможности обратиться взыскание на заложенное имущество. Если залогодатель не удовлетворит это требование в установленные законом сроки, организатор торгов направляет ему и залогодателю уведомление о торгах и публикует извещение об их проведении (п. п. 3, 4 ст. 59 Закона об ипотеке).

Что должно быть указано в уведомлении и извещении о проведении торгов, четко регламентирует закон (п. п. 5, 6 ст. 59 Закона об ипотеке).

Извещение публикуется в определенном периодическом издании (п. 7 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.3. Как определяются участники торгов

Чтобы стать участником, нужно подать заявку и внести задаток. Это следует из п. п. 1, 5 ст. 448 ГК РФ. Указаний на то, как подавать заявки, в законе нет, но, как правило, их отправляют через сайт, который указан в извещении о торгах.

Залогодатель и залогодержатель тоже могут участвовать в торгах по реализации имущества, не являющегося недвижимым. Если залогодержатель выиграет их, покупная цена засчитывается в счет погашения обеспеченного обязательства (п. 3 ст. 350.2 ГК РФ).

Размер, сроки и порядок внесения задатка тоже указываются в извещении. При этом для недвижимости задаток не может превышать 5% от начальной продажной цены. Задаток вносят по реквизитам и на условиях, которые также содержатся в извещении. Если торги состоятся, задаток вернут проигравшим. Если не состоятся, его вернут всем участникам. Задаток победителя засчитывается в счет покупной цены (п. 5 ст. 448 ГК РФ, п. п. 4, 7 ст. 57, п. 12 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.4. Кто побеждает на торгах

Если торги проводятся в форме аукциона, на них побеждает тот, кто предложил больше остальных. Выигравшим торги в форме конкурса будет лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшие условия (п. 4 ст. 447 ГК РФ, п. 6 ст. 57, п. 12 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.5. Как оформляются результаты торгов

При продаже имущества, не относящегося к недвижимости, победитель и организатор торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах торгов. По общему правилу он имеет силу договора (п. 6 ст. 448 ГК РФ).

При продаже недвижимости победитель и организатор торгов тоже подписывают такой протокол в день их проведения. Затем победитель вносит цену за вычетом уплаченного ранее задатка и заключает договор купли-продажи. Договор и протокол являются основанием для регистрации права покупателя (п. п. 6, 7, 8 ст. 57, п. 12 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.6. Когда торги объявляются несостоявшимися и что в этом случае будет

Частные торги по реализации заложенного имущества объявляются несостоявшимися, если (п. 2 ст. 350.2 ГК РФ, п. 1 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке):

- явилось менее двух покупателей;
- на торгах не было надбавок к начальной цене;
- победитель торгов не внес покупную цену в срок.
- В этом случае возможны разные варианты. Рассмотрим их подробнее.

1.6.1. Залогодержатель приобретает имущество после первых торгов

В течение 10 дней после объявления торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои обеспеченные требования (п. 4 ст. 350.2 ГК РФ, п. 2 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке).

Недвижимость приобретается по ее начальной продажной цене на торгах. Для имущества, не являющегося недвижимым, стороны могут определить и другую цену (п. 4 ст. 350.2 ГК РФ, п. 2 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке). Но она не должна быть существенно ниже начальной продажной цены, иначе сделку могут оспорить. Например, из-за того, что вам оказали предпочтение перед другими кредиторами незадолго до процедуры банкротства должника (ст. 61.3 Закона о банкротстве).

1.6.2. Проводятся повторные торги

Если соглашение с залогодателем о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, повторные торги проводятся не позднее чем через месяц после первых. Начальная цена на повторных торгах, которые проводятся из-за недостатка покупателей или отсутствия надбавок, снижается на 15%. Однако для имущества, не относящегося к недвижимости, стороны могут договориться, что начальная цена последовательно снижается на первых торгах (п. 4 ст. 350.2 ГК РФ, п. 3 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.6.3. Залогодержатель оставляет за собой имущество после повторных торгов

Если повторные торги не состоялись, залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой. Имущество, которое не является недвижимостью, оценивается на 10% ниже начальной продажной цены на повторных торгах, если стороны не согласовали более

высокую оценку. Недвижимость оценивается не более чем на 25% ниже его начальной цены на первых торгах, кроме некоторых земельных участков (п. 5 ст. 350.2 ГК РФ, п. 4 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке).

Залогодержатель имущества, не являющегося недвижимостью, должен в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися направить залогодателю и организатору торгов письменное заявление об оставлении имущества за собой. Если имущество находится у иного лица, залогодержатель вправе требовать передать ему его (п. 5 ст. 350.2 ГК РФ).



Залогодержатель недвижимости должен направить такое заявление только организатору торгов. Протокола о признании повторных торгов несостоявшимися, заявления и документа о его направлении организатору достаточно для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки (п. 5 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке).

1.6.4. Залог прекращается без отчуждения заложенного имущества

Если залогодержатель не оставит предмет залога за собой в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, залог прекращается (п. 6 ст. 350.2 ГК РФ, п. 5 ст. 58, п. 13 ст. 59 Закона об ипотеке).

2. Как реализуют имущество на публичных торгах

Если в процессе внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество доказано, что нарушены права залогодателя или есть существенный риск такого нарушения, суд может прекратить по требованию залогодателя внесудебное взыскание и решить, что предмет залога будет продаваться с публичных торгов (п. 3 ст. 350.1 ГК РФ).

В целом публичные торги проводятся в порядке, похожем на порядок проведения частных торгов: после опубликования извещения о них желающие подают заявки и платят задаток. Побеждает тот, кто предложит наивысшую цену. С ним подписывают протокол о результатах торгов. Если продается недвижимость, победитель торгов должен заключить договор купли-продажи после внесения покупной цены.



Основное отличие публичных торгов от частных - то, что их организует не залогодержатель, а уполномоченное на то лицо или орган, например судебный пристав-исполнитель (п. 2 ст. 449.1 ГК РФ, п. 1 ст. 57 Закона об ипотеке).

3. Как залогодержателю оставить имущество у себя

В некоторых случаях можно договориться с залогодателем, что залогодержатель вместо торгов оставит предмет залога за собой с его оценкой по рыночной стоимости. Если имущество не является недвижимым, такое возможно, когда залогодатель ведет предпринимательскую деятельность. Для недвижимости это можно сделать, когда обе стороны договора - юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели, а обеспеченное обязательство связано с предпринимательством (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. п. 2, 3 ст. 55, ст. 59.1 Закона об ипотеке).

Закон не предусматривает специальной процедуры, чтобы оставить заложенное имущество за собой. Однако он допускает, в частности, такой вариант:

1. Залогодержатель уведомляет залогодателя и должника о том, что обращает на имущество взыскание и оставляет его за собой. Это будет по сути уведомление о начале обращения взыскания (п. 8 ст. 349 ГК РФ).

2. Залогодержатель требует от залогодателя передать имущество, если еще не получил его (п. 4 ст. 350.1 ГК РФ).

3. Если заложена недвижимость, залогодержатель подает в орган регистрации прав заявление о регистрации. К заявлению нужно приложить нотариальный договор ипотеки с отметкой об исполнительной надписи нотариуса, заявление об оставлении предмета ипотеки за собой и документ о получении этого заявления залогодателем (п. 3 ч. 1 ст. 50 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 4 ст. 55 Закона об ипотеке).

4. Если стоимость имущества превышает размер обеспеченного требования, залогодержатель выплачивает залогодателю разницу между ними (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке).

4. Как залогодержателю продать имущество без торгов

При определенных обстоятельствах можно договориться, что залогодержатель вместо торгов продаст предмет залога другому лицу по цене не ниже рыночной и удержит из выручки сумму обеспеченного обязательства (п. 1 ст. 339, п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 3 ст. 55, ст. 59.1 Закона об ипотеке). Условия, при которых такая договоренность возможна, те же, что и в случае с оставлением предмета залога за залогодержателем.



Чтобы продать имущество без торгов, нужно:

1. Заказать оценку имущества, если рыночная цена не была определена ранее (например, в договоре залога). Это обязательно для недвижимого имущества (п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке). Но и в остальных случаях будет нелишним. Например, если залогодатель заявит, что вы продали имущество по заниженной цене, отчет оценщика поможет вам доказать необоснованность его претензий.

2. Найти покупателя, заключить с ним договор купли-продажи и исполнить его. Порядок исполнения может зависеть в том числе от условий соглашения между залогодателем и залогодержателем. Например, в нем может быть указано, кто и в какие сроки передает покупателю заложенную вещь.

3. Из вырученных денег удержать сумму обеспеченного обязательства. Если стоимость имущества превышает размер неисполненного обеспеченного обязательства, разница выплачивается залогодателю (п. 2 ст. 350.1 ГК РФ, п. 3 ст. 55, ст. 59.1 Закона об ипотеке).

4. Направить залогодателю заключенный договор купли-продажи имущества, не относящегося к недвижимым вещам (п. 5 ст. 350.1 ГК РФ).

5. Как залогодержателю перевести на себя заложенное имущественное право

Залогодержатель и залогодатель могут договориться, что заложенное право залогодатель уступает залогодержателю или указанному им третьему лицу. Если залогодатель откажется это делать, залогодержатель или третье лицо вправе требовать перевода на себя этого права по решению суда или на основании исполнительной надписи нотариуса и возмещения убытков от отказа (п. 3 ст. 358.8 ГК РФ).

С момента перехода заложенного права обеспеченное обязательство по общему правилу прекращается в размере, эквивалентном стоимости заложенного права (п. 4 ст. 358.8 ГК РФ).

6. Как залогодержателю получить деньги с залогового счета

Чтобы получить деньги с залогового счета, залогодержателю нужно направить банку распоряжение. В этом случае банк выдает их ему или зачисляет на указанный им счет (п. 1 ст. 358.14 ГК РФ). Уточнить форму и порядок направления такого распоряжения можно в банке, в котором открыт залоговый счет.

7. Как залогодержатель может обеспечить свои интересы при реализации заложенного имущества

Для реализации заложенного имущества вы вправе совершать необходимые сделки и требовать передачи вам имущества залогодателем (п. 4 ст. 350.1 ГК РФ).

Если залогодатель передал заложенную движимую вещь во владение или пользование третьему лицу, вы можете также истребовать вещь от этого лица (п. 4 ст. 350.1 ГК РФ).



Если вам **отказывают** передавать предмет залога, вы можете обратиться за помощью к нотариусу (п. 4 ст. 350.1 ГК РФ). На основании его исполнительной надписи судебный пристав-исполнитель сможет изъять и передать вам заложенное движимое имущество или совершить необходимые действия в отношении недвижимости (ч. 1.1 ст. 78 Закона об исполнительном производстве). Кроме того, вы можете ходатайствовать, чтобы судебный пристав-исполнитель реализовал предмет залога (ч. 1.2 ст. 78 Закона об исполнительном производстве).

Как составить договор залога оборудования



Обязательно согласуйте условие о предмете: опишите оборудование и обязательство, которое обеспечивает его залог. Информацию об оборудовании приведите подробно, насколько это возможно, в том числе укажите, новое оно или нет, где находится, на каком основании принадлежит залогодателю и т.п.

Укажите, у кого будет находиться оборудование, можно ли его использовать, арендовать, продать без согласия залогодержателя и т.п. Эти вопросы урегулированы законом, но Гражданский кодекс РФ позволяет договориться по ним иначе.

О залоге стоит уведомить через нотариуса - так вы известите о нем третьих лиц. В договоре можно определить, как и кто это будет делать.

1. Предмет договора

Чтобы согласовать предмет договора, опишите оборудование, которое передается в залог (предмет залога), и обязательство, которое он обеспечивает. Если эти условия не будут раскрыты в договоре, он будет считаться незаключенным и залог не возникнет (п. 1 ст. 339, п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Оборудование нужно описать так, что было однозначно понятно, какое имущество передается в залог.

1.1. Как описать оборудование

Чтобы индивидуализировать оборудование, можно указать его:

- наименование, марку, модель;
- назначение (производственное, строительная техника);
- инвентарные, заводские, серийные номера;
- иные характеристики (длина, высота, площадь, вес, материал, состав и т.д.);
- изготовителя, страну происхождения;
- дату выпуска;

- вид: это может быть вид отдельной единицы оборудования (токарный станок, компьютер) или целой технологической линии (производство кондитерской продукции, косметики);
- экономические показатели: новое или б/у, амортизационная группа, срок полезного использования, степень морального и физического износа;
- юридические характеристики: например, что оборудование принадлежит залогодателю на праве собственности, и привести реквизиты подтверждающих документов;
- местонахождение: точный адрес помещения, здания, земельного участка, где находится оборудование;
- количество.

1.2. Как описать обязательство, обеспеченное залогом

Для этого нужно указать его существо, размер и срок исполнения. Например, если договор залога обеспечивает обязательство по возврату займа, укажите это, а также его сумму и срок возврата. Можно и просто сослаться на договор, из которого возникло обязательство или возникнет в будущем (п. 1 ст. 339 ГК РФ).

2. Проверка оборудования



Залогодержатель или залогодатель вправе проводить проверку оборудования, находящегося у другой стороны. Проверить можно документы, фактическое наличие, количество, состояние и условия хранения предмета залога (п. 2 ст. 343 ГК РФ). Как именно это должно происходить, закон не определяет, но обозначает, что при проверке нельзя создавать неоправданных помех для правомерного использования оборудования (п. 2 ст. 343 ГК РФ).

Поэтому, чтобы внести определенность в отношения сторон, в договоре можно указать, в частности, что будет проверяться:

- внешнее состояние и работоспособность;
- соблюдение правил эксплуатации и технического обслуживания;
- нахождение оборудования по адресу, согласованному в договоре;
- состояние помещений, в которых находится оборудование;
- соответствие условий хранения и эксплуатации оборудования.



Рекомендуем определить периодичность, время и место проверки оборудования. Также можно согласовать, кто будет проводить проверку, в частности можно ли привлекать для этого сторонних специалистов.

Также можно прописать, будет ли составляться по итогам проверки какой-то документ, требования к его содержанию и оформлению. Можно утвердить форму этого документа.

3. Заверения залогодателя

Чтобы предотвратить споры, в интересах залогодержателя зафиксировать в договоре заверения залогодателя о ряде обстоятельств и установить неустойку за их недостоверность (п. 1 ст. 431.2 ГК РФ). Например, это могут быть заверения о том, что:

1) предмет залога не продан, не арестован, не заложен (за исключением права залога в пользу залогодержателя), не состоит в споре, не обременен иными правами третьих лиц;

2) у залогодателя есть все необходимые права, полномочия, разрешения и согласия передавать оборудование в залог залогодержателю, заключать договор залога и иные соглашения, предусмотренные договором залога;

3) залогодатель не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества, предусмотренным Законом о банкротстве, в отношении него не ведется производство по делу о банкротстве. Заключение договора залога не ущемит интересы кредиторов залогодателя и/или иных третьих лиц;

4) в отношении залогодателя не возбуждалось судебное делопроизводство, производство по делам об административных правонарушениях, третейское разбирательство, которые могли бы привести к невозможности исполнения им обязательств по договору залога.

4. Учет залога оборудования

Рекомендуем закрепить в договоре обязанность одной из сторон подать нотариусу уведомление о залоге оборудования, которое тот регистрирует в специальном реестре. Закон этого не требует, однако это стоит сделать, чтобы третьи лица могли узнать о залоге, а залогодержатель в отношениях с ними мог ссылаться на свое право залога (п. 4 ст. 339.1

ГК РФ). Важно учитывать, что залог может прекратиться, если залогодатель возмездно передаст оборудование третьему лицу, а суд установит, что оно не знало и не должно было знать о залоге (пп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

Если вы решите, что будете осуществлять учет залога, рекомендуем прописать в договоре:

- кто из сторон готовит и направляет нотариусу уведомление о залоге;
- в какой срок это нужно сделать;
- как распределяются расходы, необходимые для учета залога;
- обязанность сообщить другой стороне о регистрации уведомления о залоге движимого имущества, а также передать ей оригинал или копию свидетельства, выданного нотариусом;
- ответственность за нарушение указанных выше обязательств (например, неустойку).

Также можно прописать, что если обязанное лицо не выполнит действия для регистрации уведомления о залоге в течение определенного срока, то это может сделать вторая сторона.

5. Какие еще условия можно включить в договор

В договор залога можно включить и другие условия, в частности:

- о моменте, с которого возникает залог. По умолчанию это момент заключения договора залога (п. 1 ст. 341 ГК РФ). Но можно обозначить его, например, возникновением права собственности залогодателя на оборудование, которое он приобретет за счет заемных средств от залогодержателя;
- о владении оборудованием, его использовании и содержании. В частности, можно согласовать, у кого будет находиться оборудование и кто обеспечивает его сохранность. Также вы с контрагентом вправе решить, как можно использовать имущество, допускается ли сдавать его в аренду или даже отчуждать;
- стоимости предмета залога. Стороны могут определить ее самостоятельно или обратиться к оценщику. По общему правилу при обращении взыскания на оборудование эта стоимость станет его начальной продажной ценой (п. 3 ст. 340 ГК РФ);
- страховании предмета залога. По общему правилу страховать его должна сторона, у которой находится оборудование, т.е. залогодатель (пп. 1 п. 1 ст. 343 ГК РФ);

- прекращении залога. Например, вы можете указать свои основания для его прекращения (пп. 10 п. 1 ст. 352 ГК РФ), а также согласовать способ, место, срок возврата оборудования и документов на него, если они были у залогодержателя. Рекомендуем также прописать обязанность оформить передачу актом;

- обращении взыскания на оборудование. В частности, можно установить судебный или внесудебный порядок реализации (п. п. 1 - 4 ст. 349 ГК РФ).

И не забудьте о стандартных реквизитах и условиях, которые обычно включают в договор, например о порядке разрешения споров.

Как заменить предмет залога

Необходимые действия зависят от причины, по которой происходит замена. Как правило, для этого вам нужно заключить соглашение с залогодержателем. Но в законе есть исключения. Например, если прежний предмет залога погиб, достаточно уведомить залогодержателя. Если заложенное имущество перерабатывается во что-то новое, новый залог возникнет сам.



В договоре могут быть особенности замены.

Например, залогодержатели иногда требуют большего:

- уплату комиссии
- оценку нового имущества – предмета залога,
- страховку нового имущества

Замену предмета ипотеки вам с залогодержателем нужно зарегистрировать. Но есть исключения, например, когда вы достроили объект незавершенного строительства и ипотека переходит на уже готовый объект.

1. Когда предмет залога заменяется автоматически

Это происходит, когда наступают перечисленные в законе обстоятельства, и новым предметом залога становится, в частности:

- новый товар, который поступил в вашу собственность при залоге ваших товаров в обороте (п. 2 ст. 357 ГК РФ). Такие замены происходят постоянно, в этом суть этого вида залога, и обычно операции с товаром просто фиксируются в книге записи залогов;
- имущество (кроме денег), которое вам передал ваш должник во исполнение требования к нему, если это требование заложено (пп. 3 п. 2 ст. 345, ст. 358.6 ГК РФ);
- имущество, которое создано в результате переработки или иного изменения предмета залога и теперь принадлежит вам (пп. 1 п. 2 ст. 345 ГК РФ). Например, вы реконструировали заложенное здание или достроили и ввели в эксплуатацию объект незавершенного строительства, который был в залоге.

Учтите, что согласовывать замену предмета залога с залогодержателем в таких случаях закон не требует, но, если залог зарегистрирован, в ряде случаев вам может потребоваться совместно с залогодержателем зарегистрировать и замену.

Новый предмет считается находящимся в залоге с момента, когда у вас возникли права на это новое имущество, а если это право требования к должнику - с момента его возникновения. Если закон требует регистрировать возникновение, переход и обременение прав на новое имущество (как, например, на недвижимость), оно считается находящимся в залоге лишь с даты такой регистрации (п. 1 ст. 339.1, п. 5 ст. 345, п. 2 ст. 357 ГК РФ).

2. Когда нужно заключить соглашение с залогодержателем, а когда можно его просто уведомить

Просто уведомить залогодержателя и заменить предмет залога на новый (если залогодержатель не откажется) вы вправе лишь в одном случае. Это ситуация, когда прежний предмет залога погиб или поврежден по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает. Договор залога при этом не должен запрещать замену, иначе тогда все равно придется согласовывать ее с залогодержателем (п. п. 1, 4 ст. 345 ГК РФ).

В остальных случаях и, если нет оснований для автоматической замены, заключите соглашение с залогодержателем. Исключение из этого правила - если вы сами предусмотрели его в договоре залога. Это может быть условие о том, что залогодержатель заранее дает согласие на замену при определенных условиях или в конкретных случаях либо допускает в них замену без своего согласия (п. п. 1, 7 ст. 345 ГК РФ).

Заменить одну недвижимость на другую через уведомление не получится. Для установления ипотеки и ее регистрации все равно потребуются заключить новый договор (или дополнительное соглашение к уже имеющемуся) в виде одного документа, подписанного обеими сторонами (п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке, ч. 1 ст. 53 Закона о госрегистрации недвижимости).

3. Что включить в уведомление о замене предмета залога и когда его направить

Направьте письменное уведомление залогодержателю о замене предмета залога незамедлительно (п. 4 ст. 345 ГК РФ). Закон не уточняет, какой именно должен быть срок. Как только вы узнали, что предмет залога погиб или поврежден, постарайтесь поскорее определиться, каким правом из п. 4 ст. 345 ГК РФ вы воспользуетесь: заменить предмет или

восстановить. Так, в каких-то случаях автомобиль после аварии подлежит ремонту, а в каких-то - уже нет.

Специальных требований к содержанию уведомления закон не предусматривает. Вы можете включить в него:

- ссылку на реквизиты (полное название, дату, номер) договора залога и его стороны;
- обстоятельства гибели или повреждения прежнего предмета залога;
- ваше намерение воспользоваться правом, предусмотренным п. 4 ст. 345 ГК РФ, и заменить прежний предмет залога на новый;
- сведения о новом предмете залога. Опишите его детально, укажите его стоимость, чтобы залогодержатель смог убедиться в равноценности прежнего и нового предметов. Дело в том, что он вправе письменно отказаться от замены, если они неравноценны (п. 4 ст. 345 ГК РФ).

Рекомендуем приложить к уведомлению документы о факте гибели (повреждения) имущества, которые у вас есть на момент отправки уведомления. Также приложите документы о стоимости нового имущества, ваших правах на него (например, договор о его приобретении и документы об оплате). Последними вы подтвердите залогодержателю и свои права на новый предмет залога, и то, что он не дешевле прежнего.

4. Как заключить соглашение о замене предмета залога

Предложите залогодержателю согласовать замену предмета залога - направьте ему запрос (заявление) об этом и приложите подписанный вами проект дополнительного соглашения к договору в двух экземплярах, а если у вас ипотека - в трех. Можно предложить залогодержателю заключить не дополнительное соглашение, а новый договор (п. 6 ст. 345 ГК РФ). Но это нужно, скорее, в том случае, когда из-за замены предмета залога придется изменить и другие условия договора. Например, если в залоге была движимая вещь, а вы хотите заменить ее на недвижимость. В этом случае, возможно, проще заключить новый договор, чем изменять предыдущий.

4.1. Как составить запрос (заявление)

Если в договоре залога нет специальных требований, составьте запрос о замене в свободной форме. А вот в его содержании стоит отразить все то, что позволит идентифицировать как ваш договор, так и новый предмет залога, и согласовать замену.

В запрос можно включить:

- ссылку на реквизиты (полное название, дату, номер) договора залога и его стороны;
- просьбу заменить прежний предмет залога на новый;
- причины, по которым вы хотите его заменить (например, вы хотите продать заложенное нежилое помещение, а взамен него предоставить в залог новое, большей площади, или продавец согласился заменить некачественный товар, который вы приобрели и отдали в залог, на новый, аналогичный);
- сведения о новом предмете залога, его стоимости, а для недвижимости - и о ее оценке.

Сведения о новом предмете в запросе опишите так, как требуется для самого договора залога: это его существенное условие, которое вы предлагаете изменить. Если у вас ипотека, таким условием будет и оценка имущества. Стоимость иного имущества покажет залогодержателю, что новый предмет не дешевле прежнего. Приложите к запросу документы, которые все это подтвердят, например, для недвижимости - выписки и справки из ЕГРН, отчеты оценщика (п. 1 ст. 339 ГК РФ, п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке).

4.2. Что делать, если залогодержатель не соглашается на замену

Заменить предмет залога не выйдет. Лишь если вы сумеете обосновать замену существенным изменением обстоятельств, можно попробовать пойти в суд с требованием изменить договор. Но чтобы суд обязал залогодержателя к этому, вам потребуется доказать целый ряд обстоятельств (п. 2 ст. 450, п. п. 1, 2 ст. 451 ГК РФ).

Как вариант можно попробовать договориться с залогодержателем на другой вид обеспечения, например, поручительство.

5. В каких случаях нужно регистрировать замену предмета залога недвижимости – ипотеки

Вам потребуется погасить регистрационную запись об ипотеке на прежний предмет залога и зарегистрировать ипотеку на новый в установленном для этого порядке. По

общему правилу это ваша совместная с залогодержателем задача (ч. 1 ст. 53 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 1 ст. 20, п. 1 ст. 25 Закона об ипотеке).

Но если вы создали новый объект из прежнего, например, достроили объект незавершенного строительства и зарегистрировали право собственности на него, то регистрировать замену не нужно. Орган регистрации прав сам перенесет записи об ипотеке на новый объект одновременно с госрегистрацией права собственности на него (п. 71 Порядка ведения ЕГРН).

Как составить договор залога товаров в обороте

Руководствуйтесь общими правилами, предусмотренными для договора залога движимого имущества. Обязательно согласуйте существенные условия договора. Также обратите внимание на обязанности залогодателя, которые позволят залогодержателю контролировать состав и стоимость заложенных товаров.

1. Существенные условия договора залога товаров в обороте

К ним относят условия о предмете залога, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Без этих условий договор считается незаключенным (п. 1 ст. 339, п. п. 1, 3 ст. 432 ГК РФ).

Согласовывая предмет залога, опишите состав заложенных товаров, включая их родовые признаки, место нахождения и общую стоимость (п. 1 ст. 357 ГК РФ).

Пример формулировки

Залогодатель передает в залог товары в обороте - диодные лампы различного назначения, находящиеся на складе залогодателя по адресу: г. Киров, пер. Далевского, д. 15, общей стоимостью 3 500 000 руб., включая НДС.

Описывая обеспечиваемое обязательство, укажите, в чем оно заключается, его размер и срок исполнения. Вместо этого можно сослаться на договор, из которого оно возникло или возникнет в будущем (п. 1 ст. 339 ГК РФ).

2. Условия договора, позволяющие контролировать состав и стоимость заложенных товаров

Чтобы контролировать состав и стоимость заложенных товаров, вы можете предусмотреть в договоре:

➤ обязанность залогодателя предоставлять залогодержателю книгу записей залогов для ознакомления с определенной периодичностью, например 1-го числа каждого месяца. Обязанность вести книгу есть у залогодателя по умолчанию, и по общему правилу он должен вносить в нее записи об условиях залога товаров и обо всех основных операциях с ними (п. 3 ст. 357 ГК РФ). Если вы отменяете обязанность вести книгу, можете установить, как

и в каком виде залогодатель будет предоставлять залогодержателю информацию о товарных остатках;

➤ обязанность залогодателя получать письменное согласие залогодержателя на уменьшение общей стоимости товаров. По умолчанию залогодатель может уменьшать ее соразмерно исполненной части обеспеченного обязательства без какого-либо согласия (п. 1 ст. 357 ГК РФ). Однако залогодержатель не всегда может быть согласен с таким уменьшением, например, если считает, что залогодатель исполнил обязательство ненадлежащим образом.

3. Нужно ли вносить сведения о залоге товаров в обороте в публичные реестры

Сведения о залоге товаров в обороте стороны вправе внести в реестр уведомлений о залоге движимого имущества (п. 4 ст. 339.1 ГК РФ). А внести сведения в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц (ЕФРСФДЮЛ) залогодателю - юридическому лицу нужно обязательно (пп. "н.1" п. 7 ст. 7.1 Закона о госрегистрации юрлиц и ИП).

В обоих реестрах заложенные товары описываются через родовые признаки, их место нахождения и общую стоимость. Закон не требует вносить изменения в реестры, если залогодатель изменяет состав или натуральную форму заложенного имущества.

4. В чем особенности обращения взыскания на заложенные товары в обороте

Закон не предусматривает таких особенностей, но они сформировались в судебной практике исходя из специфики залога товаров в обороте. Так, некоторые суды указывают, что при таком залоге:

- обратиться взыскание на имущество можно, даже если его нет в натуре у залогодателя на момент вынесения судебного решения. Это не препятствует обращению взыскания, потому что залогодатель может пополнить состав товаров в будущем (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.05.2018 N Ф07-4520/2018);
- обратиться взыскание на конкретную вещь в составе заложенных товаров залогодержатель может только после того, как произведена необходимая индивидуализация заложенных товаров и их оборот фактически остановлен, то есть произошла так называемая кристаллизация залога (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.03.2018 по делу N А47-6362/2016). Гражданский кодекс РФ не указывает, в какой момент происходит остановка оборота, поэтому ситуации могут быть разными. Так, в судебной практике встречаются позиции, что кристаллизация наступает с момента введения конкурсного производства в отношении должника или с момента инвентаризации имущества должника конкурсным управляющим

(Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 09.02.2021 № Ф09-213/20,
Западно-Сибирского округа от 09.03.2017 № Ф04-278/2017).

Условия договора залога

1. Существенные условия договора залога

Есть существенные условия, которые должен содержать любой договор залога. Для некоторых видов залога закон предусматривает дополнительные существенные условия.

Для любого договора залога	<ul style="list-style-type: none"> какое имущество передается в залог (предмет залога); какое обязательство обеспечивается залогом: существо, размер и срок исполнения (п. 1 ст. 339 ГК РФ)
Для договора с внесудебным обращением взыскания	<ul style="list-style-type: none"> стоимость (начальная продажная цена) имущества или порядок ее определения; способ реализации (п. 7 ст. 349 ГК РФ)
Для договора залога недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> оценка имущества; вид права залогодателя на него; орган, который зарегистрировал это право (п. п. 1, 2 ст. 9 Закона об ипотеке)
Для договора залога обязательственных прав	<ul style="list-style-type: none"> обязательство, из которого вытекает право; сведения о должнике залогодателя; сторона вашего договора, у которой находятся подлинники документов, удостоверяющих право (п. 1 ст. 358.3 ГК РФ)
Для договора залога банковского счета	<ul style="list-style-type: none"> реквизиты залогового счета (п. 1 ст. 358.10 ГК РФ)

2. Какие еще условия можно включить в договор залога

Это зависит от ваших целей и конкретных обстоятельств. В частности, вы можете согласовать в договоре:

- у кого находится предмет залога. Это условие имеет смысл только для договора залога движимого имущества. По умолчанию такое имущество остается у залогодателя, но можно передать его, например, залогодержателю, то есть в заклад (п. 1 ст. 338 ГК РФ). Недвижимость должна оставаться именно у залогодателя (п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке). Закон об ипотеке не предусматривает другого варианта;
- порядок содержания и обеспечения сохранности предмета залога;
- порядок использования предмета залога;

- 4) порядок распоряжения предметом залога;
- 5) срок действия договора залога;
- 6) порядок обращения взыскания и реализации предмета залога. Так, вы можете установить, что взыскание на предмет залога обращается во внесудебном порядке (п. 1 ст. 349 ГК РФ);
- 7) запрет или ограничение последующего залога;
- 8) случаи прекращения залога или, наоборот, его сохранения. Например, можно договориться, что залог сохраняет силу при переводе долга по основному обязательству (ст. 355 ГК РФ).

2.1. Обеспечение сохранности и содержание предмета залога

Чтобы согласовать эти условия, можно установить, например:

- 1) где должно находиться заложенное движимое имущество. Можно предусмотреть общие требования к месту нахождения или даже конкретное помещение. Это особенно важно, если предмет залога требует особого режима хранения. Кроме того, невладущая сторона может быть заинтересована в определении адреса хранения, чтобы ей было удобно проверять заложенное имущество. Такое право предусмотрено п. 2 ст. 343 ГК РФ;
- 2) какие меры владелец заложенного имущества должен принимать для его сохранности (пп. 3 п. 1 ст. 343 ГК РФ). В законе они не перечислены. Например, для заложенного здания можно согласовать регулярную уборку, дератизацию и дезинсекцию подвала, регулярные осмотры и ремонт электропроводки и сантехники;
- 3) как сторона, которая не владеет имуществом, будет проверять его. Само право проверять имущество можно и не указывать, так как оно закреплено в законе (п. 2 ст. 343 ГК РФ, ст. 34 Закона об ипотеке). Но в договоре можно конкретизировать порядок проверки: согласовать график, место осмотра, способ фиксации его результатов и т.д.

Пример условия

Залогодатель обязуется:

- хранить заложенное имущество на складе по адресу: ул. Андреевская, д. 22/33, г. Москва;
- оборудовать склад электромеханическим замком, установить в помещении видеонаблюдение и нанять круглосуточную охрану;

- поддерживать на складе температуру воздуха не ниже 15 °С;
- не хранить в одном помещении с заложенным имуществом химические материалы, в частности кислоты;
- хранить имущество в сухом упаковочном материале (например, стружка, бумага);
- обеспечить залогодержателю доступ в место хранения имущества и к самому имуществу в каждую вторую и четвертую пятницы месяца с 10:00 до 18:00.

2.2. Использование предмета залога

Порядок использования движимого имущества, установленный по умолчанию, зависит от того, кто владеет им.

Если предмет залога остается у залогодателя, он по общему правилу может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы. Однако договором можно предусмотреть иное (п. 1 ст. 346 ГК РФ). Например, вы можете установить, что залогодатель вправе использовать заложенный автомобиль только для личных поездок, но не для частного извоза.

Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога только в случаях, предусмотренных договором, регулярно отчитываясь перед залогодателем. Также его можно обязать извлекать из предмета залога плоды и доходы для погашения основного обязательства или в интересах залогодателя (п. 5 ст. 346 ГК РФ). В частности, можно указать, как именно залогодержатель вправе пользоваться имуществом и как он должен отчитываться перед залогодателем.

Обратите внимание, что залогодатель недвижимости вправе пользоваться ею по назначению, и это право нельзя ограничить (п. 1 ст. 29 Закона об ипотеке). Исключение в части допустимости ограничений касается лишь права залогодателя возводить здания или сооружения на заложенных земельных участках (ст. 65 Закона об ипотеке).

Пример условия

Залогодержатель вправе использовать переданный ему во владение заложенный автомобиль на следующих условиях:

- 1) разрешенный вид использования: служебные поездки сотрудников залогодержателя в пределах МКАД;

- 2) допустимый пробег: не более 1 000 км в месяц;
- 3) залогодержатель обязан ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, направлять залогодателю письменный отчет о проведенных поездках с указанием их маршрута, расстояния, даты и времени, а также о состоянии автомобиля.

2.3. Распоряжение предметом залога

По общему правилу залогодатель не вправе отчуждать (продавать, обменивать и т.д.) предмет залога без согласия залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК РФ). Аналогичные правила действуют для ипотеки (п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке). Но договором вы можете предусмотреть иное.

По общему правилу владеющий залогодатель может без согласия залогодержателя передавать движимое имущество во временное владение или пользование другим лицам (п. 3 ст. 346 ГК РФ). Аналогичное право есть и у залогодателя по договору об ипотеке, но при этом срок пользования не должен превышать срок обеспеченного обязательства, а цель использования имущества должна соответствовать его назначению (п. 1 ст. 40 Закона об ипотеке). Договором можно запретить такую временную передачу имущества или установить дополнительные условия. Например, вы можете разрешить передавать имущество, но ограничить срок аренды.

Пример условия

Залогодатель вправе сдавать заложенное помещение в аренду без согласия залогодержателя на следующих условиях:

- 1) максимальный срок аренды: 11 месяцев;
- 2) допустимое использование помещения: в качестве офиса.

Залогодатель обязан уведомить залогодержателя о заключении договора аренды в течение трех рабочих дней. За нарушение указанной обязанности залогодержатель вправе потребовать от залогодателя неустойку в размере 1 000 руб. за каждый день просрочки.

Залогодатель не вправе отчуждать заложенное имущество или передавать его в безвозмездное пользование.

2.4. Срок действия договора залога

По общему правилу договор залога вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента заключения (п. 1 ст. 425 ГК РФ). Обратите внимание: залог как обременение может возникнуть позже - например, если вы подписали договор залога раньше договора, который устанавливает обеспечиваемое обязательство. По общему правилу в этом случае права залогодержателя возникают с момента заключения основного договора (п. 3 ст. 341 ГК РФ). А при залоге недвижимости обременение возникает только с момента государственной регистрации ипотеки, а не с момента заключения договора (п. 2 ст. 11 Закона об ипотеке).

Момент окончания срока договора залога вы можете определить сами (п. 3 ст. 425 ГК РФ). Рекомендуем соотносить его со сроком исполнения обеспечиваемого обязательства. Проверьте, нет ли в основном договоре обязательств, которые сохраняют силу после прекращения договора, - например, гарантийных. Если они есть и вы хотите их обеспечить, пропишите срок действия договора залога так, чтобы он охватывал весь нужный период.

Учтите, что залог зависит от основного обязательства. Если основной договор прекратится досрочно, прекратится и договор залога (п. 4 ст. 329 ГК РФ).

2.5. Как составить договор о твердом залоге

Составьте обычный договор залога и дополните его условием о твердом залоге. Это условие означает, что на предмет залога, который остается у залогодателя, будут наложены знаки залога (п. 2 ст. 338 ГК РФ).

Кроме того, в силу п. 4 ст. 421 ГК РФ вы можете указать в договоре:

- по какому адресу будет находиться заложенное имущество. Например, адрес склада, на который залогодатель передаст на хранение заложенное оборудование;
- какие знаки и каким способом накладываются. Например, это может быть бирка с замком, которая крепится к несъемным деталям оборудования;
- кто и когда накладывает и снимает знаки, а также как подтверждаются эти факты. Так, стороны могут согласовать, что при наложении и снятии знаков они подписывают двухсторонний акт;
- как залогодержатель проверяет целостность знаков. Например, можно указать периодичность проверок и лиц, уполномоченных на их проведение;
- какую ответственность несет залогодатель за повреждение или уничтожение знаков. Например, можно прописать штраф или даже право залогодержателя требовать досрочно исполнить обеспеченное обязательство (п. 1 ст. 330, пп. 3 п. 1 ст. 351 ГК РФ).

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА

С ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

ДОГОВОР № ____

ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВА

(имущество остается у Залогодателя)

с. Хлевное

«__» ____ 201__ года

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня «Доверие», именуемый в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице Председателя _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____ **Фамилия, Имя, Отчество** _____, _____ года рождения, зарегистрированный по адресу: _____ паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____ именуемый в дальнейшем **«Залогодатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего _____ Залогодателю _____ на _____ праве собственности _____ (далее – «Предмет залога»).
- 1.2. Предметом залога является имущество согласно Приложению №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.3. Залоговая стоимость передаваемого по настоящему договору в залог Имущества **составляет _____ (_____) рублей _____ копеек без (с) учета НДС.** Залоговая стоимость определена _____.
(каким образом определена стоимость)
- 1.4. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя не допускается.
- 1.5. Данное имущество остается у Залогодателя на весь срок действия настоящего договора и находится по адресу: _____.
- 1.6. На момент заключения настоящего договора Залогодатель подтверждает следующее:
 - Имущество, передаваемое в залог, принадлежит Залогодателю на праве собственности. Документы, подтверждающие право собственности Залогодателя на Предмет залога, прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

- Залогодатель гарантирует, что Предмет залога не является предметом залога по другим договорам и не может быть отчуждено по иным основаниям третьим лицам, в споре и под арестом не состоит.

- Предмет залога не имеет каких – либо свойств, в результате проявления которых может произойти утрата, порча или недостача.

- Предмет залога пригоден к реализации третьим лицам, как соответствующий потребительским качествам, предъявляемым к Предмету залога на соответствующем рынке.

- Передаваемое в залог Имущество находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к такого рода Имуществу.

1.7. Без согласия Залогодержателя указанное Имущество не может быть сдано Залогодателем в аренду или пользование иным лицам, передано в залог.

1.8. Залогодатель несет ответственность за недостатки переданного им в залог по настоящему договору Имущества, полностью или частично препятствующие его использованию в качестве предмета залога, несмотря на то, что при его передаче (заключении договора) Залогодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств название СКПК 1 уровня, (далее – «Заемщик») перед Залогодержателем по договору займа от «__» _____ 2015 г. №__ (далее по тексту – «Договор займа»), который вступает в силу с момента его подписания и действует до полного погашения суммы займа и уплаты процентов по нему. В случае частичного исполнения обязательства, предусмотренного договором займа, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.

2.2. Условия договора займа:

- заем предоставлен на сумму _____.

-Срок предоставления займа – _____.

-Процентная ставка по займу составляет _____ % годовых.

-Срок уплаты процентов – _____.

-Цель займа: _____.

-... *иные важные положения договора займа между КСПК 2 уровня «Доверие» и СКПК 1 уровня.*

2.3. Залог обеспечивает исполнение Заемщиком в соответствии с условиями Договора займа обязательств по возврату займа/части займа (основного долга), уплате процентов за пользование займом, уплате комиссий и неустоек (пеней и/или штрафов), возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодержатель имеет право:

3.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия хранения Имущества, являющегося предметом залога.

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Имущества, являющегося предметом залога.

3.1.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

3.1.4. Залогодержатель приобретает право обратиться с иском на предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, либо, когда в силу закона Залогодержатель вправе осуществить иск ранее.

3.1.5. Залогодержатель вправе по своему выбору получить удовлетворение за счет всего заложенного имущества либо за счет какой-либо из вещей, сохраняя возможность впоследствии получить удовлетворение за счет других вещей, составляющих предмет залога.

3.1.6. Потребовать от Залогодателя за свой счет застраховать предмет залога на срок действия настоящего договора с указанием Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя и представить подтверждающие документы.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. Обеспечить сохранность имущества, являющегося предметом залога, включая капитальный и текущий ремонт.

3.2.2. Предоставлять Залогодержателю не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, отчет о наличии, состоянии и стоимости переданного в залог Имущества, а также иные сведения по требованию Залогодержателя.

3.2.3. Обеспечить Залогодержателю возможности осуществления контроля и проверок состоянию Предмета залога.

3.2.4. Залогодатель обязуется сообщить Залогодержателю информацию, свидетельствующую об угрозе повреждения, утраты или иных обстоятельствах, которые могут повлечь изменения статуса, принадлежности или стоимости Предмета залога не позднее двух рабочих дней после выявления такой информации, а также сообщать Залогодержателю информацию о выявлении фактов повреждения или утраты Предмета залога не позднее следующего рабочего дня после выявления соответствующего факта.

3.2.5. Залогодатель обязуется в случае возникновения спора с третьими лицами о Предмете залога добросовестно выполнять свои обязанности, включая предоставление доказательств, подтверждающих нахождение Предмета залога в залоге у Залогодержателя, учитывая интересы Залогодержателя.

3.3. Залогодатель имеет право:

2.3.1. Владеть и пользоваться Имуществом, являющимся предметом залога без причинения вреда Имуществу;

2.3.2. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением, устранения нарушения прав Залогодателя на предмет залога;

3.4. В случае утраты или повреждения предмета залога, а также в случае прекращения права собственности Залогодателя по основаниям, предусмотренным законом, Залогодатель

вправе восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом только после получения письменного согласия Залогодержателя. При этом:

- Сообщение об утрате (повреждении) Предмета залога должно поступить к Залогодержателю не позднее 24 часов с момента утраты (повреждения) Предмета залога.
- Замена должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения письменного согласия Залогодержателя.
- Залогодержатель вправе отказаться от предложенной замены.

3.5. В том случае, если после вступления в силу настоящего договора и до момента обращения взыскания на Предмет залога, последний будет частично утрачен или поврежден, то его залоговая стоимость будет установлена в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. При этом все расходы по оценке частично утраченного или поврежденного Предмета залога несет Залогодатель.

4. Порядок обращения взыскания на предмет залога

4.1. Обращение взыскания Предмета залога наступает в случае:

- неисполнения Заемщиком требования по Договору займа;
- если нарушаются условия последующего залога и если Предмет залога сдан в аренду или в безвозмездное пользование либо Залогодатель распорядился им иным способом без согласия Залогодержателя;
- если Предмет залога не был застрахован, в течение 5 (пяти) дней с момента получения письменного требования Залогодержателя его застраховать (п. 3.1.6 Настоящего договора).

4.2. Стороны устанавливают следующий внесудебный порядок обращения взыскания на Предмет залога:

- факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком по Договору займа своих обязательств перед Залогодержателем устанавливается Залогодержателем самостоятельно;
- с момента наступления данных обстоятельств, Залогодержатель вправе в любое время направить Залогодателю Уведомление, содержащее сведения о факте неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком по Договору займа своих обязательств перед Залогодержателем.

4.3. После получения уведомления Залогодатель обеспечивает допуск представителей Залогодержателя в место хранения Предмета залога. Залогодержатель вправе по своему усмотрению совершить следующие действия:

- получить заложенное имущество у Залогодателя для организации торгов Предмета залога;
- опечатать Предмет залога, оставив его на ответственное хранение у Залогодателя;
- осуществить вывоз Предмета залога в иное место хранения; перевозка Предмета залога рассматривается, как понесенные Залогодержателем расходы в ходе обращения взыскания на Предмет залога, которые подлежат в дальнейшем возмещению за счет реализованного Предмета залога;

- территориально обособить Предмет залога с выставлением собственной охраны;
 - при этом, указанные выше действия Залогодержателя не рассматриваются, как передача Предмета залога Залогодержателю.
- 4.4. С момента обращения взыскания на Предмет залога любые действия с ним совершаются только по решению Залогодержателя.
Залогодатель обязан передать Залогодержателю все правоустанавливающие документы на Предмет залога, документы, подтверждающие его качество и иные документы, необходимые последнему для организации торгов по реализации заложенного имущества.
- 4.5. Организацией торгов для реализации заложенного имущества занимается Залогодержатель либо определенное им иное лицо.
- 4.6. Залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество в случае отказа Залогодателя передать залогодержателю либо указанному им третьему лицу заложенное движимое имущество для его последующей реализации на торгах. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на предмет залога в судебном порядке возлагаются на Залогодателя.
- 4.7. Реализация Предмета залога, на который Залогодержателем обращено взыскание, должна быть произведена путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.8. Стороны устанавливают, что начальная продажная цена Предмета залога равна его залоговой стоимости, определенной пунктом 1.3. настоящего Договора.
- 4.9. В случае если торги объявляются несостоявшимися по причине участия в них менее двух человек или в случае, если не произошло увеличение начальной продажной цены заложенного имущества, проводятся повторные торги. При этом начальная продажная стоимость заложенного имущества снижается еще на 20% (двадцать процентов) от начальной продажной цены на первых торгах.
- 4.10. При объявлении несостоявшимися повторных торгов Залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 % (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.
- 4.11. Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися направит Залогодателю и организатору торгов письменное заявление об оставлении имущества за собой.
- 4.12. С момента направления уведомления Залогодержатель приобретает право собственности на предмет залога, оставленный им за собой.
- 4.13. Залогодержатель, оставивший заложенное имущество за собой, вправе требовать передачи ему этого имущества, если оно находится у иного лица или органа.
- 4.14. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор залога прекращается.

5. Персональные данные.

- 5.1. Подписывая настоящий договор, Залогодатель в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» дает тем самым свое бессрочное согласие на обработку, использование и передачу его персональных данных (любой информации, относящейся к Залогодателю, в том числе фамилии, имени, отчества, года,

месяца, даты и места рождения, адреса, семейного, социального, имущественного положения, образования, профессии, доходов), содержащихся в настоящем договоре, а также в представляемых им Залогодержателю (Займодавцу) документах.

- 5.2. Залогодатель уведомлен о своем праве отозвать в любой момент вышеуказанное согласие, которое осуществляется путем подачи им соответствующего заявления в произвольной форме в адрес Залогодержателя.
- 5.3. Настоящим Залогодатель, также соглашается с тем, что данные, указанные в п.7.1. настоящего договора, будут переданы Залогодержателем (Займодавцем) своим членам (ассоциированным членам), в том числе вступающим в будущем в члены (ассоциированные члены), операторам систем обработки личных данных, а также в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором займа, любым третьим лицам по своему выбору.
- 5.4. Залогодатель также не возражает против получения и проверки Залогодержателем любых данных о Залогодателе, данных им в связи с исполнением Настоящего договора

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством.
- 6.2. При невыполнении Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодержатель вправе взыскать с Залогодателя за каждый факт неисполнения неустойку (штраф) в размере 5 (пяти) МРОТ (минимальный размер оплаты труда), установленных на дату начисления неустойки.
- 6.3. Требование об уплате неустойки предъявляется Залогодержателем в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении или нарочным (далее – требование). В случае предъявления требования Залогодатель обязуется уплатить неустойку в размере и в срок, указанные в требовании, а при отсутствии в требовании указания на срок – в течение трех рабочих дней с момента его получения.
- 6.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения его обязательств по настоящему Договору.
- 6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. событий непредвиденного и непредотвратимого характера, к которым стороны договорились относить военные действия, стихийные бедствия, восстания. Данный перечень не является исчерпывающим.

7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания представителями Сторон и скрепления подписей оттисками печатей.

7.2. Настоящий договор прекращается надлежащим исполнением обязательств Заемщика по Договору займа либо полной реализацией Предмета залога, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.

8. Прочие условия

- 8.1. Все взаимоотношения между сторонами, не оговоренные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 8.2. Все спорные вопросы, возникающие по существу данного договора в ходе его выполнения, стороны обязуются решать путем переговоров. При отсутствии согласия предмет спора передается в суд по месту нахождения Кредитного сельскохозяйственного потребительского кооператива второго уровня «Доверие» в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.3. Настоящий договор составлен в 2 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.4. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность исключительно по всем вопросам, касающимся предмета и условий настоящего договора.
- 8.5. Любые изменения и дополнения настоящего договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 8.6. Стороны обязаны в течение трех рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении адреса своего местонахождения (в том числе фактического), банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех изменениях, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Сторона, не выполнившая требования данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данной обязанности (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении адреса своего местонахождения (в том числе фактического), требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему, известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).
- 8.7. Корреспонденция, направляемая Сторонами друг другу, должна быть оформлена в письменном виде, подписана уполномоченными представителями сторон, направлена курьерской почтой, телеграммой, заказной почтовой корреспонденцией или по факсу с обязательным последующим предоставлением оригинала документа.

9. Реквизиты и подписи сторон

Залогодержатель:

Кредитный сельскохозяйственный
потребительский кооператив второго
уровня «**Доверие**»
Место нахождения:
ИНН –

Залогодатель:

г. РФ _____
Фамилия, Имя, Отчество _____

Место жительства (регистрации):
ИНН –

КПП –

ОГРН –

Расчетный счет № *****

Банк получатель:

Корр: счет –

БИК –

Тел/факс: (код) телефон

Председатель

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

М.П.

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

Паспорт: № серия, кем и когда выдан,
код подразделения

Тел/факс: (код) телефон

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

Экземпляр Залогодателя получен
«__» _____ 201__г.

_____ (подпись) _____ Фамилия И.О.

с. Хлевное

« __ » _____ 20__ года

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня «Доверие», именуемый в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице Председателя _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____ **Фамилия, Имя, Отчество** _____, _____ года рождения, зарегистрированный по адресу: _____ паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____ именуемый в дальнейшем **«Залогодатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодатель передает Залогодержателю **Предмет залога**, определенный следующим образом:

№	Наименование, характеристики	Единицы измерения	Кол -во	Залоговая стоимость без НДС, руб.
1				
	Итого:			

2. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается прилагаемыми к настоящему договору залога документами.

3. Залогодатель обязан обособить (отдельный учет, хранение) Имущество, составляющее Предмет залога, от другого имущества (в т.ч. и подобного).

4. Стороны устанавливают залоговую стоимость Имущества, являющееся Предметом залога, **в размере** _____ (_____) **рублей** _____ **копеек без учета НДС.**

5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора залога № __ от «__» _____ 20__ года, составлено в двух подлинных экземплярах - по одному для каждой из сторон.

Залогодержатель:

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня **«Доверие»**

Залогодатель:

гр. РФ _____ **Фамилия, Имя, Отчество** _____

Председатель

_____ Фамилия И.О.

_____ Фамилия И.О.

(подпись)

М.П.

(подпись)

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.

(подпись)

Экземпляр Залогодателя получен
«__» _____ 201__г.

(подпись) Фамилия
И.О.

ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА С ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

ДОГОВОР № ____

ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВА

(имущество остается у Залогодателя)

с. Хлевное

«__» _____ 201__ года

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня «Доверие», именуемый в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице Председателя _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **«Залогодатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

2. Предмет договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности _____ (далее – «Предмет залога»).
- 1.2. Предметом залога является имущество согласно Приложению №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.3. Залоговая стоимость передаваемого по настоящему договору в залог Имущества **составляет _____ (_____) рублей _____ копеек без (с) учета НДС.** Залоговая стоимость определена _____.
(каким образом определена стоимость)
- 1.4. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя не допускается.
- 1.5. Данное имущество остается у Залогодателя на весь срок действия настоящего договора и находится по адресу: _____.
- 1.6. На момент заключения настоящего договора Залогодатель подтверждает следующее:
 - Залогодатель действует в соответствии с полномочиями, определенными его учредительными документами.
 - Имущество, передаваемое в залог, принадлежит Залогодателю на праве собственности. Документы, подтверждающие право собственности Залогодателя на Предмет залога, прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

- Залогодатель гарантирует, что Предмет залога не является предметом залога по другим договорам и не может быть отчуждено по иным основаниям третьим лицам, в споре и под арестом не состоит.

- Предмет залога не имеет каких – либо свойств, в результате проявления которых может произойти утрата, порча или недостача.

- Предмет залога пригоден к реализации третьим лицам, как соответствующий потребительским качествам, предъявляемым к Предмету залога на соответствующем рынке.

- Передаваемое в залог Имущество находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к такого рода Имуществу.

1.7. Без согласия Залогодержателя указанное Имущество не может быть сдано Залогодателем в аренду или пользование иным лицам, передано в залог.

1.8. Залогодатель несет ответственность за недостатки переданного им в залог по настоящему договору Имущества, полностью или частично препятствующие его использованию в качестве предмета залога, несмотря на то, что при его передаче (заключении договора) Залогодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств название СКПК 1 уровня, (далее – «Заемщик») перед Залогодержателем по договору займа от «__» _____ 2015 г. №__ (далее по тексту – «Договор займа»), который вступает в силу с момента его подписания и действует до полного погашения суммы займа и уплаты процентов по нему. В случае частичного исполнения обязательства, предусмотренного договором займа, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.

2.2. Условия договора займа:

- заем предоставлен на сумму _____.

-Срок предоставления займа – _____.

-Процентная ставка по займу составляет _____ % годовых.

-Срок уплаты процентов – _____.

-Цель займа: _____.

-... *иные важные положения договора займа между КСПК 2 уровня «Доверие» и СКПК 1 уровня.*

2.3. Залог обеспечивает исполнение Заемщиком в соответствии с условиями Договора займа обязательств по возврату займа/части займа (основного долга), уплате процентов за пользование займом, уплате комиссий и неустоек (пеней и/или штрафов), возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодержатель имеет право:

3.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия хранения Имущества, являющегося предметом залога.

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Имущества, являющегося предметом залога.

3.1.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.

3.1.4. Залогодержатель приобретает право обратиться с иском на предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, либо, когда в силу закона Залогодержатель вправе осуществить взыскание ранее.

3.1.5. Залогодержатель вправе по своему выбору получить удовлетворение за счет всего заложенного имущества либо за счет какой-либо из вещей, сохраняя возможность впоследствии получить удовлетворение за счет других вещей, составляющих предмет залога.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. Обеспечить сохранность имущества, являющегося предметом залога, включая капитальный и текущий ремонт.

3.2.2. Предоставлять Залогодержателю не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, отчет о наличии, состоянии и стоимости переданного в залог Имущества, включая бухгалтерскую отчетность, а также иные сведения по требованию Залогодержателя.

3.2.3. Обеспечить Залогодержателю возможности осуществления контроля и проверок состоянию Предмета залога.

3.2.4. Залогодатель обязуется в течение трех рабочих дней после наступления события письменно уведомлять Залогодержателя о нижеследующем:

- смена лица, уполномоченного от имени Залогодателя заключать сделки (в том числе подписывать дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору);

- принятие арбитражным судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) к производству;

- принятие уполномоченным органом Залогодателя решения о ликвидации или несостоятельности (банкротом) Залогодателя либо его реорганизации;

- принятие уполномоченным органом Залогодателя решения об уменьшении размера уставного капитала Залогодателя;

- наложение ареста на имущество Залогодателя.

3.2.5. Залогодатель обязуется сообщить Залогодержателю информацию, свидетельствующую об угрозе повреждения, утраты или иных обстоятельствах, которые могут повлечь изменения статуса, принадлежности или стоимости Предмета залога не позднее двух рабочих дней после выявления такой информации, а также сообщать Залогодержателю информацию о выявлении фактов повреждения или утраты Предмета залога не позднее следующего рабочего дня после выявления соответствующего факта.

3.2.6. Залогодатель обязуется в случае возникновения спора с третьими лицами о Предмете залога добросовестно выполнять свои обязанности, включая

предоставление доказательств, подтверждающих нахождение Предмета залога в залоге у Залогодержателя, учитывая интересы Залогодержателя.

3.3. Залогодатель имеет право:

2.3.1. Владеть и пользоваться Имуществом, являющимся предметом залога без причинения вреда Имуществу;

2.3.2. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением, устранения нарушения прав Залогодателя на предмет залога;

2.3.4. Потребовать от Залогодателя за свой счет застраховать предмет залога на срок действия настоящего договора с указанием Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя и представить подтверждающие документы.

3.4. В случае утраты или повреждения предмета залога, а также в случае прекращения права собственности Залогодателя по основаниям, предусмотренным законом, Залогодатель вправе восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом только после получения письменного согласия Залогодержателя. При этом:

- Сообщение об утрате (повреждении) Предмета залога должно поступить к Залогодержателю не позднее 24 часов с момента утраты (повреждения) Предмета залога.

- Замена должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения письменного согласия Залогодержателя.

- Залогодержатель вправе отказаться от предложенной замены.

3.5. В том случае, если после вступления в силу настоящего договора и до момента обращения взыскания на Предмет залога, последний будет частично утрачен или поврежден, то его залоговая стоимость будет установлена в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. При этом все расходы по оценке частично утраченного или поврежденного Предмета залога несет Залогодатель.

4. Особые условия

4.1. Предусмотренный настоящим договором предмет залога может быть заменен другим Имуществом только по соглашению сторон.

4.2. Реализованное Залогодержателем имущество перестает быть предметом залога с момента его перехода в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенное Залогодателем имущество, предусмотренное п. 4.1 договора, становится предметом залога с момента возникновения на него у Залогодателя права собственности.

4.3. Залогодержатель вправе наложить свои знаки, свидетельствующие о залоге имущества.

4.4. По согласию сторон предмет залога может быть передан Залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу. При этом имущество считается оставленным у Залогодателя.

5. Порядок обращения взыскания на предмет залога

5.1. Обращение взыскания Предмета залога наступает в случае:

- неисполнения Заемщиком требования по Договору займа;
- если нарушаются условия последующего залога и если Предмет залога сдан в аренду или в безвозмездное пользование либо Залогодатель распорядился им иным способом без согласия Залогодержателя;
- если Предмет залога не был застрахован, в течение 5 (пяти) дней с момента получения письменного требования Залогодержателя его застраховать (п. 2.3.4 Настоящего договора).

5.2. Стороны устанавливают следующий внесудебный порядок обращения взыскания на Предмет залога:

- факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком по Договору займа своих обязательств перед Залогодержателем устанавливается Залогодержателем самостоятельно;
- с момента наступления данных обстоятельств, Залогодержатель вправе в любое время направить Залогодателю Уведомление, содержащее сведения о факте неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком по Договору займа своих обязательств перед Залогодержателем.

5.3. После получения уведомления Залогодатель обеспечивает допуск представителей Залогодержателя в место хранения Предмета залога. Залогодержатель вправе по своему усмотрению совершить следующие действия:

- получить заложенное имущество у Залогодателя для организации торгов Предмета залога;
- опечатать Предмет залога, оставив его на ответственное хранение у Залогодателя;
- осуществить вывоз Предмета залога в иное место хранения; перевозка Предмета залога рассматривается, как понесенные Залогодержателем расходы в ходе обращения взыскания на Предмет залога, которые подлежат в дальнейшем возмещению за счет реализованного Предмета залога;
- территориально обособить Предмет залога с выставлением собственной охраны;
- при этом, указанные выше действия Залогодержателя не рассматриваются, как передача Предмета залога Залогодержателю.

5.4. С момента обращения взыскания на Предмет залога любые действия с ним совершаются только по решению Залогодержателя.

Залогодатель обязан передать Залогодержателю все правоустанавливающие документы на Предмет залога, документы, подтверждающие его качество и иные документы, необходимые последнему для организации торгов по реализации заложенного имущества.

5.5. Организацией торгов для реализации заложенного имущества занимается Залогодержатель либо определенное им иное лицо.

5.6. Залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество в случае отказа Залогодателя передать залогодержателю либо указанному им третьему лицу заложенное движимое имущество для его последующей реализации на торгах. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на предмет залога в судебном порядке возлагаются на Залогодателя.

- 5.7. Реализация Предмета залога, на который Залогодержателем обращено взыскание, должна быть произведена путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Стороны устанавливают, что начальная продажная цена Предмета залога равна его залоговой стоимости, определенной пунктом 1.3. настоящего Договора.
- 5.9. В случае если торги объявляются несостоявшимися по причине участия в них менее двух человек или в случае, если не произошло увеличение начальной продажной цены заложенного имущества, проводятся повторные торги. При этом начальная продажная стоимость заложенного имущества снижается еще на 20% (двадцать процентов) от начальной продажной цены на первых торгах.
- 5.10. При объявлении несостоявшимися повторных торгов Залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 % (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.
- 5.11. Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися направит Залогодателю и организатору торгов письменное заявление об оставлении имущества за собой.
- 5.12. С момента направления уведомления Залогодержатель приобретает право собственности на предмет залога, оставленный им за собой.
- 5.13. Залогодержатель, оставивший заложенное имущество за собой, вправе требовать передачи ему этого имущества, если оно находится у иного лица или органа.
- 5.14. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор залога прекращается.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством.
- 6.2. При невыполнении Залогодателем обязательств по настоящему Договору, Залогодержатель вправе взыскать с Залогодателя за каждый факт неисполнения неустойку (штраф) в размере 5 (пяти) МРОТ (минимальный размер оплаты труда), установленных на дату начисления неустойки.
- 6.3. Требование об уплате неустойки предъявляется Залогодержателем в письменной форме заказным письмом с уведомлением о вручении или нарочным (далее – требование). В случае предъявления требования Залогодатель обязуется уплатить неустойку в размере и в срок, указанные в требовании, а при отсутствии в требовании указания на срок – в течение трех рабочих дней с момента его получения.
- 6.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения его обязательств по настоящему Договору.
- 6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. событий непредвиденного и непредотвратимого характера, к которым стороны договорились относить военные

действия, стихийные бедствия, восстания. Данный перечень не является исчерпывающим.

7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания представителями Сторон и скрепления подписей оттисками печатей.
- 7.2. Настоящий договор прекращается надлежащим исполнением обязательств Заемщика по Договору займа либо полной реализацией Предмета залога, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.

8. Прочие условия

- 8.1. Все взаимоотношения между сторонами, не оговоренные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 8.2. Все спорные вопросы, возникающие по существу данного договора в ходе его выполнения, стороны обязуются решать путем переговоров. При отсутствии согласия предмет спора передается в суд по месту нахождения Кредитного сельскохозяйственного потребительского кооператива второго уровня «Доверие» в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.3. Настоящий договор составлен в 2 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.4. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность исключительно по всем вопросам, касающимся предмета и условий настоящего договора.
- 8.5. Любые изменения и дополнения настоящего договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 8.6. Стороны обязаны в течение трех рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении адреса своего местонахождения (в том числе фактического), банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех изменениях, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Сторона, не выполнившая требования данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данной обязанности (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении адреса своего местонахождения (в том числе фактического), требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему, известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).
- 8.7. Корреспонденция, направляемая Сторонами друг другу, должна быть оформлена в письменном виде, подписана уполномоченными представителями сторон, направлена курьерской почтой, телеграммой, заказной почтовой корреспонденцией или по факсу с обязательным последующим предоставлением оригинала документа.

9. Реквизиты и подписи сторон

Залогодержатель:

Кредитный сельскохозяйственный
потребительский кооператив второго
уровня «**Доверие**»

Место нахождения:

ИНН –

КПП –

ОГРН –

Расчетный счет № *****

Банк получатель:

Корр: счет –

БИК –

Тел/факс: (код) телефон

Председатель

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

М.П.

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

Залогодатель:

(КФХ, ООО, ИП и т.д.)

«_____»

Место нахождения:

ИНН –

КПП –

ОГРН –

Расчетный счет № *****

Банк получатель:

Корр: счет –

БИК –

Тел/факс: (код) телефон

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

М.П.

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

Экземпляр Залогодателя получен
«__» _____ 201__г.

_____ (подпись) _____ Фамилия
И.О.

к Договору залога имущества № __

от « » _____ 20__ года

с. Хлевное

« » _____ 20__ года

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня «Доверие», именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Председателя _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

2. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодатель передает Залогодержателю **Предмет залога**, определенный следующим образом:

№	Наименование, характеристики	Единицы измерения	Кол-во	Залоговая стоимость без НДС, руб.
1				
	Итого:			

2. Право собственности Залогодателя на Предмет залога подтверждается прилагаемыми к настоящему договору залога документами.

3. Залогодатель обязан обособить (отдельный учет, хранение) Имущество, составляющее Предмет залога, от другого имущества (в т.ч. и подобного).

4. Стороны устанавливают залоговую стоимость Имущества, являющееся Предметом залога, **в размере** _____ (**_____**) **рублей _____ копеек без учета НДС.**

5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора залога № __ от « » _____ **20__ года**, составлено в двух подлинных экземплярах - по одному для каждой из сторон.

Залогодержатель:

Кредитный сельскохозяйственный потребительский кооператив второго уровня «**Доверие**»

Залогодатель:

(КФХ, ООО, ИП и т.д.)

« _____ »

Председатель

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

М.П.

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

М.П.

Главный бухгалтер

_____ Фамилия И.О.
(подпись)

Экземпляр Залогодателя получен
«__» _____ 201__г.

_____ (подпись) _____ Фамилия
И.О.