

утв. приказом  
генерального директора ООО «Мани Френдс»  
№ЛА/03-2025 от 24.04.2025 г.  
Дата принятия: 24.04.2025 г.  
Дата вступления в силу: 30.04.2025 г.

## **Порядок заключения договора залога недвижимого имущества на инвестиционной платформе «Money Friends»**

### **1. Общие положения**

1.1. Согласно разделу 9 Правил Платформы:

«Обязательства Заёмщика, вытекающие из Договора займа, заключенного на Платформе, могут обеспечиваться Договором поручительства и/или Договором залога и иными договорами, предусмотренными Правилами Платформы и иными Локальными актами Платформы.

Общий порядок заключения указанных Договоров, закреплён в Общих условиях обеспечения обязательств по договору займа, заключенного на инвестиционной платформе «Money Friends», размещённых на сайте Платформы».

Согласно п. 1.1. Общих условий обеспечения обязательств по договору займа, заключенного на инвестиционной платформе «Money Friends»:

«Настоящие Общие условия обеспечения обязательств по договору займа, заключенного на инвестиционной платформе «Money Friends» (далее – «Общие условия обеспечения обязательств») определяют общий порядок и условия обеспечения обязательств Заёмщика, вытекающих из Договора займа, заключенного на Платформе. Указанные обязательства Заемщика могут обеспечиваться Договором поручительства и/или Договором залога и иными договорами, предусмотренными Правилами Платформы и иными Локальными актами Платформы, в том числе настоящими Общими условиями обеспечения обязательств».

В соответствии с чем, обязательства Заёмщика, вытекающие из Договора займа, заключенного на Платформе, могут обеспечиваться иными договорами, предусмотренными не только Общими условиями обеспечения обязательств, но и иными Локальными актами Платформы, в том числе настоящим Порядком заключения договора залога недвижимого имущества на инвестиционной платформе «Money Friends» (далее – «Порядок»).

1.2. Настоящий Порядок определяет общий порядок заключения Договора залога недвижимого имущества, заключаемого в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из Договора займа, заключаемого на Платформе, определяет перечень документов и информации, запрашиваемых Оператором у Залогодателей и Потенциальных залогодателей для заключения соответствующего Договора залога недвижимого имущества.

1.3. Залогодателем по Договору залога недвижимого имущества может выступать как сам Заёмщик, так и третье лицо. При этом, право передачи вещи в залог принадлежит собственнику вещи (ст. 335 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Оператором могут предъявляться дополнительные требования к Залогодателю.

1.4. Для целей настоящего Порядка используются следующие термины:

**Договор залога недвижимого имущества** (далее – «Договор залога недвижимого имущества», «Договор залога») – сделка, в соответствии с которой Залогодержатель/Залогодержатели имеет (имеют) право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (Предмета залога), преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (Залогодателя).

**Потенциальный залогодатель** – лицо, которое намеревается предоставить обеспечение исполнения обязательств в форме залога по Договору займа в рамках Инвестиционного предложения.

Иные термины используются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Правилами Платформы, приложениями к Правилам Платформы и иными Локальными актами Платформы.

Все термины могут быть использованы как в единственном, так и во множественном числе без изменения смысла данного термина.

## **2. Перечень документов и информации, запрашиваемых у Потенциального Залогодателя**

2.1. В целях проверки Потенциального залогодателя и потенциального Предмета залога на соответствие требованиям, предъявляемым к Залогодателю и Предмету залога действующим законодательством РФ и внутренними документами Оператора (далее совместно – «Требованиям»), Потенциальный залогодатель предоставляет следующие документы и информацию:

2.1.1. Для юридического лица:

- паспорт гражданина РФ единоличного исполнительного органа Потенциального залогодателя (копия);
- решение/протокол ОСУ об избрании единоличного исполнительного органа Потенциального залогодателя (копия);
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении недвижимого имущества (потенциального Предмета залога);
- документы, подтверждающие право собственности на недвижимое имущество (потенциальный Предмет залога);
- иные сведения и документы на усмотрение Оператора.

2.1.2. Для физического лица:

- паспорт гражданина РФ;
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении недвижимого имущества (потенциального Предмета залога);
- документы, подтверждающие право собственности на недвижимое имущество (потенциальный Предмет залога);
- иные сведения и документы на усмотрение Оператора.

2.1.3. При необходимости дополнительно предоставляются следующие документы: согласие супруги(а)/органов управления юридического лица на обременение Предмета залога, адресную справку о зарегистрированных лицах в жилом помещении, отчет об оценке, проводимой независимым оценщиком за счет Залогодателя.

2.2. В целях проверки Потенциального залогодателя и потенциального Предмета залога на соответствие Требованиям, предъявляемым к Залогодателю и Предмету залога, Оператор может использовать следующие источники информации:

2.2.1. перечни организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму, и/или перечни организаций и физических лиц, связанных с террористическими организациями и террористами или с распространением оружия массового уничтожения, которые размещены на официальном сайте Федеральной службы по финансовому мониторингу и Личном кабинете Оператора на сайте Федеральной службы по финансовому мониторингу (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://portal.fedsfm.ru/>);

2.2.2. реестр дисквалифицированных лиц, ведение которого осуществляется Федеральной налоговой службой (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://service.nalog.ru/disqualified.do>);

2.2.3. картотека арбитражных дел на портале «Электронное правосудие» (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://kad.arbitr.ru/>), информация из государственной автоматизированной системы Российской Федерации «Правосудие» (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://sudrf.ru/>), официальные сайты судов общей юрисдикции;

2.2.4. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://bankrot.fedresurs.ru/>);

2.2.5. информация из Единого государственного реестра юридических лиц и Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://egrul.nalog.ru/index.html>);

2.2.6. информация из сервисов Федеральной службы судебных приставов (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://fssp.gov.ru/iss/>);

2.2.7. информация об объекте недвижимости из Публичной кадастровой карты (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://nspd.gov.ru/map>);

2.2.8. Единый государственный реестр недвижимости (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://rosreestr.gov.ru>);

2.2.9. Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (адрес сайта в сети «Интернет» - <https://esia.gosuslugi.ru>);

2.2.10. иные источники информации на усмотрение Оператора.

2.3. В целях определения стоимости потенциального Предмета залога и/или проверки потенциального Предмета залога на соответствие Требованиям, предъявляемым к Предмету залога, Оператор самостоятельно или с привлечением лиц, осуществляющих проведение осмотра и оценки недвижимого имущества, вправе осуществить выезд по месту нахождения потенциального Предмета залога и осмотреть полностью потенциальный Предмет залога в присутствии Залогодателя/Потенциального залогодателя. Осмотр Предмета залога может быть произведен также с применением программ дистанционного осмотра, в этом случае Залогодатель/Потенциальный залогодатель обязуется осуществить действия по демонстрации Предмета залога в онлайн-режиме.

### **3. Общий порядок заключения Договора залога недвижимого имущества**

3.1. После получения Оператором необходимых документов и информации, предоставленных Потенциальным залогодателем, а также полученных из иных источников, указанных в разделе 2 Порядка, Оператор осуществляет их проверку.

Проверка проводится в целях установления соответствия потенциального Предмета залога, Потенциального залогодателя и предоставленных им документов Требованиям.

3.2. В случае соответствия потенциального Предмета залога, Потенциального залогодателя и предоставленных им документов Требованиям, с Потенциальным залогодателем может быть заключен Договор залога недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из Договора займа, заключаемого на Платформе.

3.3. В случае если потенциальный Предмет залога, Потенциальный залогодатель и/или предоставленные им документы не соответствуют Требованиям, с Потенциальным залогодателем не может быть заключен Договор залога недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из Договора займа, заключаемого на Платформе, до устранения обстоятельств, послуживших причиной несоответствия Требованиям.

3.4. Договор залога заключается между Залогодателем и Залогодержателем/Залогодержателями в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Ипотека как обременение имущества (Предмета залога), заложенного по Договору залога, подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации.

3.5. Залогодержателем по Договору залога может выступать Инвестор/Инвесторы по Договору займа, заключаемому на Платформе, в целях обеспечения исполнения обязательств по которому заключается Договор залога, при соблюдении следующего условия:

Инвестор в срок, не превышающий 2 (двух) рабочих дней с даты принятия им Инвестиционного предложения, на основании которого будет заключен Договор займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому будет заключен Договор залога, предоставляет ООО «Мани Френдс» оригинал нотариальной доверенности, которой Инвестор уполномочивает ООО «Мани Френдс» от своего лица осуществить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией ипотеки (залога недвижимости) по Договору залога в соответствии с действующим законодательством РФ, в пользу

данного Инвестора в Едином государственном реестре недвижимости в отношении недвижимого имущества (Предмета залога).

В случае если Договор займа заключается в результате принятия Инвестиционного предложения двумя или более Инвесторами, указанная в настоящем подпункте доверенность предоставляется каждым из Инвесторов, принявших такое Инвестиционное предложение.

Принимая Инвестиционное предложение, на основании которого будет заключен Договор займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому будет заключен Договор залога, Инвестор выражает согласие на следующее: в случае непредоставления указанной в настоящем подпункте доверенности, Инвестор принимает на себя риски, связанные с невозможностью осуществления ООО «Мани Френдс» необходимых действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки (залога недвижимости) по Договору залога в соответствии с действующим законодательством РФ, в пользу данного Инвестора в Едином государственном реестре недвижимости в отношении недвижимого имущества (Предмета залога), а также иные риски, связанные с этим, которые могут возникнуть в будущем.

3.6. Залогодержателем по Договору залога может выступать Оператор платформы, который осуществляет свои права и обязанности, предусмотренные Договором залога, в интересах Инвесторов по Договору займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен Договор залога.

При наступлении просрочки обязательств Заёмщика по возврату суммы займа по Договору займа, срок которой составляет более 29 (двадцати девяти) календарных дней, Оператор обязан принять на себя права требования Займодавца по Договору займа о возврате Суммы займа, процентов, повышенных процентов, пеней и штрафов, предусмотренных Договором займа, как начисленных по состоянию на момент уступки, так и все, которые будут начислены в будущем.

3.7. Между Оператором и Инвестором/Инвесторами по Договору займа, заключаемому на Платформе, в целях обеспечения исполнения обязательств по которому заключается Договор залога может быть заключен договор управления залогом недвижимого имущества (при необходимости).

В соответствии с договором управления залогом недвижимого имущества Оператор (управляющий залогом), действуя от имени и в интересах Инвесторов, обязуется осуществлять все права и обязанности Залогодержателя по Договору залога, заключаемому в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору займа, заключенного в рамках Инвестиционного предложения.

В договоре управления залогом недвижимого имущества может быть предусмотрена обязанность управляющего залогом заключить с Залогодателем Договор залога в отношении Предмета залога и/или осуществить государственную регистрацию ипотеки (залога недвижимости) в регистрирующем органе (при необходимости).

3.8. Договор залога недвижимого имущества заключается с использованием полностью или в части стандартных условий договора залога недвижимого имущества, текст которых приведен в Приложении №1 к настоящему Порядку.

Конкретные условия, определяющие содержание итогового Договора залога недвижимого имущества, согласовываются сторонами договора в индивидуальном порядке и зависят от следующих факторов, включая, но не ограничиваясь:

- характеристики Заёмщика;
- характеристики Залогодателя;
- вида и характеристик недвижимости, предоставляемой в качестве Предмета залога;
- иных факторов.

Итоговый Договор залога недвижимого имущества может содержать в себе также выдержку из Договора займа (в том числе из Общих условий займа в редакции, действующей на момент заключения Договора залога) и иные дополнительные условия и/или уточнения уже имеющихся стандартных условий договора залога недвижимого имущества (при необходимости).

Положения итогового Договора залога недвижимого имущества имеют преимущественную силу перед стандартными условиями договора залога недвижимого имущества.

Перед подписанием Договора залога стороны обязаны ознакомиться с итоговым вариантом Договора залога и быть согласны с его содержанием в полном объеме. Стороны Договора залога самостоятельно

отвечают за любые последствия, наступившие в связи с несоблюдением условий об ознакомлении с Договором залога.

3.9. Договор залога недвижимого имущества может быть заключен следующими способами: на Платформе (при наличии соответствующего функционала), с применением системы электронного документооборота (ЭДО), используемой сторонами Договора залога, с использованием сервисов удаленного подписания документов иных Интернет-платформ или иным способом, предусмотренным условиями Договора залога.

3.10. Договор залога может быть подписан сторонами одновременно с Договором займа или до подписания Договора займа (т.е. до опубликования Инвестиционного предложения Заёмщика на Платформе) на усмотрение Оператора платформы.

3.10.1. Подписание Договора залога одновременно с Договором займа осуществляется в следующем порядке:

3.10.1.1. После получения и проверки всех необходимых документов и информации в отношении Заёмщика, Потенциального залогодателя и потенциального Предмета залога Инвестиционное предложение Заёмщика размещается на Платформе для последующего заключения Договора займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому будет заключен Договор залога.

Заёмщик, формируя Инвестиционное предложение, в качестве условия включает в него информацию о том, что исполнение обязательств Заёмщика, возникающих или возникших на основании такого Инвестиционного предложения, обеспечивается залогом недвижимого имущества на основании Договора залога.

Инвестор, принимая Инвестиционное предложение с помощью технических средств Платформы в порядке, предусмотренном Правилами платформы, заявляет и заверяет, что полностью ознакомился со стандартными условиями договора залога недвижимого имущества, текст которых приведен в Приложении №1 к настоящему Порядку, а также подтверждает факт того, что указанные условия не содержат обременительных для него как Займодавца условий.

3.10.1.2. После заключения Договора займа Залогодатель и Залогодержатель подписывают Договор залога и направляют заявление о государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в отношении Предмета залога в регистрирующий орган с приложением Закладной (при наличии) и иных необходимых документов в соответствии с законодательством РФ.

За государственную регистрацию ипотеки (залога недвижимости) уплачивается государственная пошлина. Размер государственной пошлины и порядок ее оплаты определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.10.1.3. После внесения записи о наличии в отношении Предмета залога ипотеки (залога недвижимости) регистрирующим органом выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости с наличием указанной записи в пользу Залогодержателя.

3.10.2. Подписание Договора залога до подписания Договора займа (т.е. до опубликования Инвестиционного предложения Заёмщика на Платформе) осуществляется в следующем порядке:

3.10.2.1. После получения и проверки всех необходимых документов и информации в отношении Заёмщика, Потенциального залогодателя и потенциального Предмета залога стороны подписывают Договор залога.

3.10.2.2. После подписания Договора залога или одновременно с этим, Залогодатель совместно с Залогодержателем направляют заявление о государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в отношении Предмета залога в регистрирующий орган с приложением Закладной (при наличии) и иных необходимых документов в соответствии с законодательством РФ.

За государственную регистрацию ипотеки (залога недвижимости) уплачивается государственная пошлина. Размер государственной пошлины и порядок ее оплаты определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.10.2.3. После внесения записи о наличии в отношении Предмета залога ипотеки (залога недвижимости) регистрирующим органом выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости с наличием указанной записи в пользу Залогодержателя.

После получения указанной выписки Инвестиционное предложение Заёмщика размещается на Платформе для последующего заключения Договора займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому ранее заключен Договор залога.

Заёмщик, формируя Инвестиционное предложение, в качестве условия включает в него информацию о том, что исполнение обязательств Заёмщика, возникающих или возникших на основании такого Инвестиционного предложения, обеспечивается залогом недвижимого имущества на основании Договора залога.

Инвестор, принимая Инвестиционное предложение с помощью технических средств Платформы в порядке, предусмотренном Правилами платформы, заявляет и заверяет, что полностью ознакомился со стандартными условиями договора залога недвижимого имущества, текст которых приведен в Приложении №1 к настоящему Порядку, а также подтверждает факт того, что указанные условия не содержат обременительных для него как Займодавца условий.

3.10.2.4. В случае заключения сторонами Договора залога дополнительного соглашения, изменяющего условия первоначального Договора залога, на основании которого регистрирующим органом была внесена запись о наличии в отношении Предмета залога ипотеки (залога недвижимости), Залогодатель и Залогодержатель направляют в регистрирующий орган соответствующее заявление с приложением заключенного дополнительного соглашения (при необходимости в соответствии с законодательством РФ).

3.10.3. Порядок действий, предусмотренный п. 3.10.1. – 3.10.2. настоящего Порядка, может быть изменен/дополнен по усмотрению Оператора.

3.11. После заключения Договора залога недвижимого имущества Залогодатель предоставляет копию договора страхования недвижимого имущества (Предмета залога), заключенного в пользу Залогодержателя на весь срок Договора займа.

#### **4. Прочие условия**

4.1. Оператор вправе в одностороннем порядке вносить изменения в настоящий Порядок. Порядок и вносимые в него изменения утверждаются внутренними документами Оператора. Такие изменения вносятся путем размещения Оператором соответствующей информации на Платформе и вступают в силу по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента их раскрытия на Платформе. Участник Инвестиционной платформы обязуется самостоятельно регулярно знакомиться с актуальной редакцией Порядка и отслеживать изменения в нем.

## **Стандартные условия договора залога недвижимого имущества**

Данный документ является изложением стандартных условий, на основании которых заключается договор залога недвижимого имущества (далее – «**Договор залога**», «**Договор залога недвижимого имущества**»), заключаемый в целях обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из Договора займа, заключаемого на Платформе.

Договор залога недвижимого имущества заключается с использованием полностью или в части настоящих стандартных условий. Стандартные условия договора залога недвижимого имущества не являются публичной офертой.

Конкретные условия, определяющие содержание итогового Договора залога недвижимого имущества, согласовываются сторонами договора в индивидуальном порядке и зависят от следующих факторов, включая, но не ограничиваясь:

- характеристики Заёмщика;
- характеристики Залогодателя;
- вида и характеристик недвижимости, предоставляемой в качестве Предмета залога;
- иных факторов.

Итоговый Договор залога недвижимого имущества может содержать в себе также выдержку из Договора займа (в том числе из Общих условий займа в редакции, действующей на момент заключения Договора залога) и иные дополнительные условия и/или уточнения уже имеющихся стандартных условий договора залога недвижимого имущества (при необходимости).

Положения итогового Договора залога недвижимого имущества имеют преимущественную силу перед стандартными условиями договора залога недвижимого имущества.

Перед подписанием Договора залога стороны обязаны ознакомиться с итоговым вариантом Договора залога и быть согласны с его содержанием в полном объеме. Стороны Договора залога самостоятельно отвечают за любые последствия, наступившие в связи с несоблюдением условий об ознакомлении с Договором залога.

Термины «Договор», «Договор залога» по тексту настоящего документа используется для описания стандартных условий договора залога недвижимого имущества.

Договор залога заключается в порядке, предусмотренном Правилами платформы, Локальными актами Платформы, в том числе Порядком заключения договора залога недвижимого имущества на инвестиционной платформе «Money Friends», внутренними документами Оператора и действующим законодательством РФ.

Договор залога содержит следующие стандартные условия:

### **1. Предмет договора**

1.1. Договор залога заключен в обеспечение исполнения обязательств Заёмщика по Договору займа перед Залогодержателем.

1.1.1. По Договору залога Залогодатель передает в залог Залогодержателю Предмет залога, индивидуализирующие признаки которого указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.1.2. Данные об обязательстве, обеспечиваемом залогом, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. По Договору залога Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору займа, получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.3. На дату заключения Договора залога Залогодатель гарантирует отсутствие обременений на Предмет залога какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами (кроме обременений по обязательствам, возникшим из Договоров займа, заключенных на Платформе, если такие заключались), а также подтверждает, что Предмет залога не состоит под арестом или на него не наложен запрет на эксплуатацию и распоряжение Предметом залога.

1.4. Залогодатель сообщает Залогодержателю обо всех известных ему на момент заключения Договора залога правах третьих лиц на Предмет залога.

1.5. Если Залогодателем является физическое лицо, то настоящим Залогодатель заверяет о том, что передает Предмет залога с согласия супруги(а) на обременение Предмета залога в соответствии с настоящим Договором залога.

1.6. Если Залогодателем является юридическое лицо, то настоящим Залогодатель заверяет о том, что передает Предмет залога с согласия органов управления юридического лица на обременение Предмета залога в соответствии с настоящим Договором залога.

1.7. Предмет залога может быть также предметом залога, в том числе последующего залога, по иным Договорам займа, заключаемым на Платформе, а также по будущим обязательствам, вытекающим из Договоров займа, заключаемых на Платформе. Созалогодержатели имеют равные права. Данное положение следует рассматривать как соглашение между всеми Созалогодержателями и Залогодателем о старшинстве залогов, предусматривающее равные по старшинству права на залог всех Созалогодержателей.

Залогодержатель осведомлен, что Договор залога может являться договором последующего залога при соблюдении условий, предусмотренных настоящим пунктом Договора залога.

1.8. Предмет залога остается у Залогодателя с условием сохранения за ним права владения, пользования и распоряжения, но с учетом положений настоящего Договора залога.

1.9. Предмет залога обеспечивает обязательства Заемщика по Договору займа в полном объеме к моменту их удовлетворения, в соответствии с условиями Договора займа, включая, но не ограничиваясь по возврату суммы займа, уплате процентов, начисленных за пользование займом, неустоек и расходов по взысканию просроченной задолженности, а также возмещение расходов Залогодержателя на содержание Предмета залога и связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией расходов.

Максимальный размер обеспеченного залогом обязательства не может превышать трехкратную величину суммы размера выданного займа в соответствии с Заявкой/Заявками на инвестирование и процентов, начисленных за пользование займом.

Максимальный размер обеспеченного залогом обязательства исчисляется по формуле:

(Размер выданного займа в соответствии с Заявкой/Заявками на инвестирование + проценты, начисленные за пользование займом) \* 3.

1.10. Оригиналы правоустанавливающих на Предмет залога документов хранятся у Залогодателя.

1.11. Стороны вправе удостоверить права Залогодержателя по Договору залога закладной (далее – «**Закладная**»), составляемой Залогодателем и выдаваемой Залогодержателю регистрирующим органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки.

1.12. Залогодатель несет риск утраты и повреждения Предмета залога.

1.13. Отчуждение Предмета залога Залогодателем не допускается без предварительного согласия Залогодержателя.

1.14. Предмет залога по Договору залога может быть заменен по соглашению Сторон на другой равноценный Предмет залога.

1.15. Залог является неделимым, взыскание может быть обращено на все заложенное имущество.

1.16. После возникновения оснований для обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель имеет право на получение удовлетворения требований за счет стоимости Предмета залога



в пределах, необходимых для покрытия требований Залогодержателя по Договору займа, обеспеченных залогом.

1.17. Стороны установили следующее: в случае признания Договора займа недействительным залог по Договору залога обеспечивает также обязанность по возврату Заемщиком Залогодержателю денежных средств, полученных Заемщиком по недействительному Договору займа и по уплате процентов, начисленных на эти денежные средства за период пользования ими, в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

1.18. Договор залога сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Договора займа происходит уступка Залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

1.18.1. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по Договору залога путем совершения уступки требования;

1.18.2. Залогодатель не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору залога без письменного согласия Залогодержателя.

Никакие условия настоящего Договора, в том числе данный пункт, не являются согласием (предварительным согласием) Залогодержателя на перевод долга на другое лицо и не должны трактоваться как такое согласие.

1.19. Договор залога сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке происходит передача Залогодержателем прав по Закладной (при наличии) третьему лицу.

1.20. Заклячая настоящий Договор, Залогодатель выражает безусловное согласие на передачу прав по Закладной (при наличии)/уступку прав (требований), принадлежащих Залогодержателю по Договору займа, а также на передачу связанных с правами (требованиями) документов и информации любому третьему лицу.

1.21. В случае если право Залогодержателя на такую передачу/уступку на момент совершения передачи/уступки предусмотрено законодательством РФ, п. 1.20. настоящего Договора применению не подлежит.

1.22. В случае перехода прав Залогодержателя по настоящему Договору к другому лицу вследствие передачи Залогодержателем прав на Закладную другому лицу, Залогодержателем будет являться законный владелец Закладной.

1.23. Заклячая настоящий Договор, Залогодатель выражает безусловное согласие на заключение между Залогодержателем и Инвесторами (Займодавцами) по Договору займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен настоящий Договор, соглашения на замену стороны в настоящем Договоре в случаях, предусмотренных п. 12.1.2. Общих условий займа.

Залогодатель, заклячая Договор залога, подтверждает, что в случае такой замены стороны в настоящем Договоре, все обязательства исполняются им в адрес Инвесторов (Займодавцев) по Договору займа.

1.24. В случае частичного исполнения Заемщиком денежных обязательств по Договору займа, залог сохраняется в размере его стоимости, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, до полного исполнения Договора займа.

## **2. Стоимость предмета залога**

2.1. Стоимость Предмета залога определяется Залогодержателем самостоятельно, исходя из средней рыночной стоимости, либо на основании оценки независимого оценщика, производимой за счет Залогодателя, и является действительной на дату передачи недвижимого имущества в залог в соответствии с настоящим Договором залога.

2.2. Стоимость Предмета залога указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. В случае, если потребуется дополнительная оценка Предмета залога, то в соответствии с законодательством РФ:

- Залогодержатель с предварительным уведомлением Залогодателя и за счет Залогодателя обращается к независимому оценщику для установления стоимости Предмета залога;

- Залогодатель с предварительным уведомлением Залогодержателя и за счет Залогодателя обращается к независимому оценщику для установления стоимости Предмета залога.

Плата за услуги независимого оценщика устанавливается оценщиком, если иное не установлено законодательством РФ.

2.4. Изменение (уменьшение) стоимости Предмета залога в течение срока действия Договора залога может расцениваться Залогодержателем как ухудшение условий обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, вследствие чего Залогодержатель вправе (вне зависимости от предъявления Залогодержателем требования об уплате неустойки) потребовать от Залогодателя и/или Заёмщика:

2.4.1. Предоставления иного дополнительного обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, отвечающего требованиям Залогодержателя.

2.4.2. Досрочного исполнения обязательств по Договору займа полностью или в части.

2.5. Стоимость (начальная продажная цена) Предмета залога равняется Залоговой стоимости, значение которой указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.6. Стороны достигли соглашения, что как при определении начальной продажной цены для продажи Предмета залога в порядке проведения публичных торгов или открытого аукциона, установленном разделом 6 настоящего Договора, так и при зачете требований Залогодержателя в случае признания права собственности на заложенное имущество за Залогодержателем будет использоваться указанная в п. 2.5. настоящего Договора стоимость заложенного имущества.

2.7. Если в процессе обращения взыскания на Предмет залога в судебном порядке начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% (восемидесяти процентам) рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

### **3. Регистрация ипотеки (залога недвижимости)**

3.1. Залог недвижимого имущества подлежит государственной регистрации путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с законодательством РФ.

3.2. Залог недвижимого имущества возникает с момента государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки (залога недвижимости) осуществляется по месту нахождения заложенного имущества.

3.3. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой (залогом недвижимости), возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, права Залогодержателя (право залога) возникают с момента возникновения этого обязательства.

3.4. Государственная регистрация залога, ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами в соответствии с законодательством РФ.

3.5. Порядок государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости):

3.5.1. После заключения Договора залога, Залогодатель совместно с Залогодержателем направляют заявление о государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в отношении Предмета залога в регистрирующий орган с приложением Закладной (при наличии) и иных необходимых документов в соответствии с законодательством РФ.

3.5.2. Размер государственной пошлины и порядок ее оплаты определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5.3. После внесения регистрирующим органом записи о наличии в отношении Предмета залога ипотеки (залога недвижимости) Залогодатель предоставляет Залогодержателю выписку из Единого государственного реестра недвижимости с наличием указанной записи в пользу Залогодержателя (если выписка не получена Залогодержателем самостоятельно).

3.5.4. Все расходы по государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в Едином государственном реестре недвижимости несет Залогодатель (если в соответствии с законом расходы не

распределяются между сторонами сделки и/или фактическими действиями Залогодержателя расходы не приняты соответствующей стороной сделки).

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Залогодатель обязан:**

4.1.1. Гарантировать, что на дату заключения Договора залога отсутствует обременение Предмета залога какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами, кроме обременений по обязательствам, возникшим из Договоров займа, заключенных на Платформе, а также подтвердить, что Предмет залога не состоит под арестом или под запретом на эксплуатацию.

Также Залогодатель гарантирует, что Предмет залога не будет обременен его обязательствами перед третьими лицами после заключения Договора залога в течение срока действия Договора залога, кроме обременений по обязательствам, возникшим из Договоров займа, заключенных на Платформе.

В случае обнаружения обременений Предмета залога, кроме как в пользу Залогодержателя, Залогодатель обязуется возместить Залогодержателю понесенные убытки, в частности, сумму, недополученную вследствие удовлетворения требований третьих лиц, в обеспечение исполнения обязательств перед которыми был предоставлен Предмет залога.

4.1.2. Не регистрировать по месту жительства и/или месту пребывания никаких третьих лиц в закладываемом объекте недвижимости (если применимо) без письменного согласия Залогодержателя до полного исполнения Залогодателем всех обязательств по настоящему Договору, а также полного исполнения Заемщиком всех обязательств по Договору займа.

4.1.3. Сообщить Залогодержателю обо всех известных Залогодателю на дату заключения Договора залога правах третьих лиц на Предмет залога, а также уведомить Залогодержателя о возникновении, изменении и прекращении прав третьих лиц на Предмет залога.

4.1.4. По требованию Залогодержателя предоставить ему правоустанавливающие документы на Предмет залога, а также иные документы, касающиеся Предмета залога (в том числе выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении недвижимого имущества, согласие супруги(а)/органов управления юридического лица на обременение Предмета залога в соответствии с настоящим Договором залога и иные документы).

В случае, если Предметом залога является жилое помещение, Залогодатель предоставляет также адресную справку о зарегистрированных лицах в данном жилом помещении.

4.1.5. Застраховать за свой счет недвижимое имущество, передаваемое в залог по настоящему Договору, в полной стоимости от рисков утраты, уничтожения и повреждения (таких как: взрыва газа; пожара; затопления; падения на дом летательных аппаратов или их частей; стихийного бедствия; заболачивания земельного участка или загрязнения химическими веществами; наезда транспортного средства; незаконных действий третьих лиц и иных рисков), а если полная стоимость данного имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства.

4.1.5.1. Договор страхования недвижимого имущества, заложенного по настоящему Договору, должен быть заключен в пользу Залогодержателя на весь срок Договора займа.

4.1.5.2. Выбор страховщика для оформления договора страхования Предмета залога осуществляется Залогодателем по согласованию с Залогодержателем.

4.1.5.3. Если недвижимое имущество, передаваемое в залог по настоящему Договору, застраховано ранее, до заключения настоящего Договора, Залогодатель обязан:

- внести изменения в текущий договор страхования, заменив указанного в нем выгодоприобретателя на Залогодержателя в соответствии с настоящим Договором или,

- расторгнуть ранее заключенный договор страхования и заключить новый, указав выгодоприобретателем Залогодержателя в соответствии с настоящим Договором.

4.1.5.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения Договора залога Залогодатель обязан предоставить Залогодержателю копию договора страхования с указанием на наличие выгодоприобретателя в лице Залогодержателя в соответствии с настоящим Договором.

4.1.5.5. При неисполнении Залогодателем обязанности по страхованию Предмета залога или переоформлению договора страхования в пользу Залогодержателя (п. 4.1.5.3.), Залогодержатель

вправе взыскать с Залогодателя штраф за нарушение обязательства в размере, указанном в п. 5.2. настоящего Договора.

4.1.5.6. При неисполнении Залогодателем обязанности по страхованию Предмета залога или переоформлению договора страхования в пользу Залогодержателя (п. 4.1.5.3.), Залогодержатель вправе застраховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму этого обязательства. В этом случае Залогодатель обязан возместить понесенные расходы Залогодержателя на страхование заложенного имущества.

4.1.6. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога.

4.1.7. Не допускать ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости более того, что может быть вызвано нормальным износом.

4.1.8. Нести все необходимые расходы на содержание Предмета залога.

4.1.9. Проводить текущий и капитальный ремонт Предмета залога.

4.1.10. Предпринимать все необходимые меры, соответствующие требованиям законодательства РФ или обычно предъявляемым требованиям, по защите Предмета залога от повреждений, разрушений, а также для защиты от любых посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий.

4.1.11. В случае утраты или повреждения Предмета залога, заменить его на другое равноценное недвижимое имущество на условиях, предусмотренных п. 1.14. настоящего Договора.

4.1.12. Сообщать Залогодержателю сведения об утрате или повреждении Предмета залога, повлекших уменьшение его стоимости.

4.1.13. Сообщать Залогодержателю сведения о любых изменениях, происходящих или произошедших с объектами недвижимости, которые переданы в залог Залогодержателю, о возможной угрозе утраты или повреждения указанных объектов (в том числе о любых авариях или дефектах систем и оборудования, которые могут отразиться на техническом состоянии объектов недвижимости в целом или отдельных его частей), а также о любых действиях третьих лиц в отношении объектов недвижимости и/или об их притязаниях на них.

4.1.14. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

4.1.15. Возместить убытки, причиненные Залогодержателю в результате отчуждения Предмета залога.

4.1.16. Осуществить досрочное исполнение обеспеченного залогом обязательства, в случае нарушения условий, предусмотренных Договором залога.

4.1.17. В случае обращения взыскания на Предмет залога освободить Предмет залога в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты обращения взыскания (при предъявлении такого требования).

4.1.18. Отвечать перед Залогодержателем в полном объеме за исполнение обязательств любым новым лицом, ставшим должником по Договору займа в порядке правопреемства.

4.1.19. Не отчуждать Предмет залога, не передавать его в последующую ипотеку, не сдавать Предмет залога в аренду, не передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему права ограниченного пользования им, не осуществлять перепланировку Предмета залога, не распоряжаться Предметом залога иным образом без получения предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.20. В случае возникновения спора с третьими лицами о Предмете залога добросовестно выполнять свои процессуальные обязанности, включая представление доказательств, подтверждающих принадлежность Предмета залога Залогодателю и наличие обременения Предмета залога.

4.1.21. При предъявлении Залогодателю иска в суде он должен привлечь Залогодержателя к участию в деле в качестве третьего лица.

4.1.22. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством РФ.

4.1.23. Письменно информировать Залогодержателя об изменении своего адреса и платежных реквизитов, а также о внесении изменений в учредительные документы в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня таких изменений.

4.1.24. В случае удостоверения прав Залогодержателя по Договору залога Закладной, Залогодатель обязан:

4.1.24.1. Обеспечить составление при участии Залогодержателя надлежащим образом оформленной Закладной для государственной регистрации и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с законодательством РФ, необходимых для ее предоставления в регистрирующий орган.

4.1.24.2. Предоставить в регистрирующий орган заявление о выдаче Закладной в порядке, установленном законодательством РФ, совместно с заявлением о государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в отношении Предмета залога или после внесения регистрирующим органом записи о наличии в отношении Предмета залога ипотеки (залога недвижимости) на усмотрение Залогодержателя.

4.1.24.3. По письменному требованию Залогодержателя, в том числе (но не ограничиваясь) в случае утраты Закладной, а также необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Договору займа, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и обеспечить подписание (при наличии иных Залогодателей) соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной или о выдаче новой, а также составить и обеспечить составление (при наличии иных Залогодателей) новой Закладной (дубликата Закладной).

4.1.25. Осуществить необходимые действия по государственной регистрации ипотеки (залога недвижимости) в отношении Предмета залога в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Передать Предмет залога в последующий залог на условиях, предусмотренных п. 1.7. настоящего Договора залога.

4.2.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться Предметом залога на условиях, предусмотренных Договором залога.

4.2.3. Извлекать из имущества, заложенного по настоящему Договору, плоды и доходы. Залогодержатель не приобретает прав на эти плоды и доходы.

4.3. Залогодержатель обязан:

4.3.1. Осуществляемыми проверками не создавать помехи для использования Предмета залога Залогодателем или другими лицами, во владении и пользовании которых оно временно находится.

4.3.2. В случае исполнения Заёмщиком обязательств по Договору займа в полном объеме, погасить регистрационную запись об ипотеке заложенного по настоящему Договору имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.3. В случае использования права, предусмотренного п. 12.1.2. Общих условий займа, совершить все необходимые действия для передачи всех прав и обязанностей (то есть для замены стороны в договоре) по настоящему Договору Займодавцам (Займодавцу) по Договору займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому заключен настоящий Договор.

4.4. Залогодержатель вправе:

4.4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Заёмщиком по Договору займа, обратиться с иском на Предмет залога, если в момент наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено (в том числе в случае однократного неисполнения и/или ненадлежащего исполнения любого из обязательств по Договору займа, исполняемого периодическими платежами, независимо от суммы и периода допущенной Заёмщиком просрочки).

4.4.2. В случае нарушения условий Договора залога, потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если такое требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на Предмет залога в случаях:

4.4.2.1. нарушения Залогодателем правил о последующем залоге и/или о распоряжении Предметом залога;

4.4.2.2. не предупреждения Залогодателем Залогодержателя при заключении Договора залога обо всех известных Залогодателю к моменту заключения Договора залога правах третьих лиц на Предмет залога;

4.4.2.3. при предоставлении Заёмщиком, либо Залогодателем, искаженной и недостоверной информации;

4.4.2.4. если на имущество Залогодателя налагается арест, если обращено взыскание на все или часть имущества (имущественных прав) Заёмщика и/или Залогодателя или Залогодатель передал существенную часть своего имущества в собственность третьим лицам и это может негативно повлиять на способность Залогодателя выполнить обязательства, взятые им по Договору залога;

4.4.2.5. в случае принятия органами управления Залогодателя решений о совершении крупных сделок, сделок с заинтересованностью, о реорганизации, ликвидации Залогодателя, иных решений, существенно влияющих на возможность исполнения Залогодателем обязательств по Договору залога;

4.4.2.6. в отношении Залогодателя уполномоченным органом принято решение о ликвидации или существует событие, которое может привести к указанным последствиям;

4.4.2.7. при наступлении событий, свидетельствующих о потенциальной неспособности Заёмщика и/или Залогодателя исполнить свои обязательства по Договору займа/Договору залога;

4.4.2.8. Заёмщик и/или Залогодатель объявлен банкротом, возбуждено дело о признании Заёмщика и/или Залогодателя банкротом либо имеются признаки банкротства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.4.3. Проверять документально и фактически стоимость Предмета залога по сравнению с согласованной Сторонами в Договоре залога, и в указанных целях запрашивать (и получать) все необходимые документы у Залогодателя.

4.4.4. Требовать от Залогодателя предоставления правоустанавливающих документов на Предмет залога, а также иных документов, касающихся Предмета залога (в том числе, но не исключительно, выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении недвижимого имущества, согласия супруги(а)/органов управления юридического лица на обременение Предмета залога в соответствии с настоящим Договором залога и иных документов).

В случае, если Предметом залога является жилое помещение, Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя предоставления также адресной справки о зарегистрированных лицах в данном жилом помещении.

4.4.5. Требовать от Залогодателя предоставления сведений о наличии на дату заключения Договора залога обременения Предмета залога какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами, а также сведений о возникновении, изменении и прекращении прав третьих лиц на Предмет залога в период действия Договора залога.

4.4.6. В случае нарушения условий Договора залога, потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если такое требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на Предмет залога.

4.4.7. Осуществлять проверку достоверности сведений, предоставляемых Залогодателем.

4.4.8. Требовать освобождения заложенного имущества от ареста (исключения его из описи) в связи с обращением на него взыскания в порядке исполнительного производства.

4.4.9. В период срока действия настоящего Договора проверять документально и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога. Этим правом Залогодержатель может пользоваться и в том случае, когда заложенное по настоящему Договору имущество передано Залогодателем на время во владение третьего лица.

4.4.10. Для осуществления прав и обязанностей по Договору привлекать третьих лиц.

4.4.11. При наступлении страхового случая до момента уступки прав требования по Договору займа от Инвестора (Займодавца) к Оператору (п. 7.3. Общих условий займа), воспользоваться любыми правами выгодоприобретателя по договору страхования, а также потребовать от Залогодателя и/или Заёмщика:

4.4.11.1. Предоставления иного дополнительного обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, отвечающего требованиям Залогодержателя.

4.4.11.2. Досрочного исполнения обязательств по Договору займа полностью или в части.

4.4.12. При наступлении страхового случая после уступки прав требования по Договору займа от Инвестора (Займодавца) к Оператору (п. 7.3. Общих условий займа), воспользоваться любыми правами выгодоприобретателя по договору страхования, а также удовлетворить свои требования по обязательству, обеспеченному настоящим Договором, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога независимо от того, в чью пользу застрахован Предмет залога. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов Залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными законодательством РФ.

4.4.13. Передать права по Закладной (при наличии)/уступить права (требования), принадлежащие Залогодержателю по Договору залога, а также передать связанные с правами по Закладной (при наличии)/правами (требованиями) документы и информацию любому третьему лицу.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору залога, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. В случае неисполнения Залогодателем обязанностей, возложенных на него настоящим Договором залога, Залогодатель обязан уплатить штраф в размере 2% от залоговой стоимости Предмета залога.

Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от исполнения указанных обязательств.

5.3. При совершении виновных действий, повлекших существенное повреждение и/или уменьшение стоимости Предмета залога, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере суммы, на которую понизилась рыночная стоимость Предмета залога, независимо от Залоговой стоимости, а в случае совершения действий, повлекших утрату Предмета залога, уплатить штраф в двухкратном размере от Залоговой стоимости.

5.4. В случаях, не предусмотренных Договором залога, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.6. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

## **6. Обращение взыскания на предмет залога**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного залогом, в срок, предусмотренный Договором займа, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет залога.

6.2. Права Залогодержателя на обращение взыскания на Предмет залога возникают с момента неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

6.3. Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется в случае возникновения просроченной задолженности по Договору займа сроком свыше 30 (тридцати) календарных дней. Реализация предмета залога осуществляется по решению суда на основании искового заявления, поданного

Залогодержателем в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором залога.

6.4. В случае, если в отношении Предмета залога заключено два или более Договора залога (п. 1.7. настоящего Договора залога), то:

6.4.1. Настоящее положение следует рассматривать как соглашение всех Созалогодержателей с Залогодателем о применении одинакового порядка обращения взыскания и одинакового способа реализации заложенного имущества;

6.4.2. Сумма, вырученная от реализации Предмета залога после обращения на него взыскания, распределяется между Созалогодержателями пропорционально размерам требований Созалогодержателей по Договору займа, в обеспечение исполнения обязательств по которому был заключен Договор залога в отношении Предмета залога.

6.5. Стороны подтверждают, что в случае реализации Залогодержателем права на обращение взыскания на Предмет залога на основании решения суда в порядке, установленном действующим законодательством РФ, применению подлежат положения п. 8.3. настоящего Договора.

6.6. Предмет залога реализуется одним из следующих способов на усмотрение Залогодержателя:

- проведением публичных торгов, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

- проведением открытого аукциона (в том числе, с закрытой формой предложений о цене). Организатором открытого аукциона является лицо, осуществляющее деятельность по проведению открытых аукционов (далее – «Организатор открытого аукциона») по договору между Организатором открытого аукциона и Залогодержателем.

6.6.1. В случае принятия Залогодержателем решения о реализации Предмета залога путем проведения открытого аукциона, настоящим Заемщик и/или Залогодатель выражают безусловное согласие на реализацию Предмета залога путем проведения открытого аукциона при принятии решения судом об обращении взыскания на Предмет залога. Открытый аукцион проводится в сети Интернет на Интернет-площадке, на которой Организатор открытого аукциона организует открытый аукцион.

6.7. В случае реализации Предмета залога путем проведения открытого аукциона, устанавливаются следующие правила проведения открытого аукциона:

6.7.1. Не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до проведения открытого аукциона Организатор открытого аукциона направляет Залогодателю уведомление о проведении открытого аукциона.

Уведомление о проведении открытого аукциона должно содержать следующие сведения:

- имя, место жительства или наименование, место нахождения Залогодателя;
- имя, место жительства или наименование, место нахождения Залогодержателя;
- название обязательства, обеспечиваемого залогом;
- размер неисполненного обязательства, указанного в соответствующем решении суда;
- ссылка на решение суда, в соответствии с которым обращается взыскание на Предмет залога;
- наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося Предметом залога;
- время и место проведения открытого аукциона;
- наименование, место нахождения, номер телефона Организатора открытого аукциона;
- предложение об исполнении обязательства в любое время до проведения открытого аукциона по реализации Предмета залога.

Уведомление о проведении открытого аукциона, направленное по почтовому адресу, считается полученным Залогодателем по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления соответствующего уведомления по почтовому адресу, указанному Залогодателем.

6.7.2. С даты отправки Залогодателю уведомления о проведении открытого аукциона Залогодатель не вправе совершать сделки в отношении Предмета залога (за исключением сделок с Залогодержателем, направленных на прекращение обязательства, обеспеченного ипотекой или зачет требований путем удержания Предмета залога), а если такие сделки были совершены, они по иски заинтересованного лица могут быть признаны недействительными.



6.7.3. Начальная продажная цена Предмета залога устанавливается Залогодержателем в сумме, равной не менее 80% (восемидесяти процентов) от цены Предмета залога, подтвержденной соответствующим решением суда о реализации Предмета залога. Дополнительной оценки Предмета залога для проведения открытого аукциона не требуется.

6.7.4. Выигравшим открытый аукцион признается лицо, предложившее на открытом аукционе наиболее высокую цену за реализуемый Предмет залога. Это лицо и Организатор открытого аукциона подписывают в день его проведения протокол (в произвольной форме) о результатах открытого аукциона. Лицо, выигравшее открытый аукцион, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. В случае поступления на аукцион одной заявки он признается несостоявшимся и Организатор открытого аукциона заключает договор купли-продажи с единственным участником.

6.7.5. Лицо, выигравшее открытый аукцион, должно в течение 5 (пяти) дней после его окончания перечислить сумму, за которую им куплен Предмет залога (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка, на счет, указанный Организатором открытого аукциона, в соответствии с условиями договора между Организатором открытого аукциона и Залогодержателем. Задаток направляется в зачет покупной цены, при невнесении оставшейся суммы покупной цены в установленный в настоящем пункте срок, задаток не возвращается.

6.7.6. В течение 5 (пяти) дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим открытый аукцион, Организатор открытого аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор, протокол о результатах открытого аукциона, соответствующее решение суда, а также иные документы, предусмотренные законодательством РФ, являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр недвижимости.

6.7.7. Открытый аукцион объявляется несостоявшимся в случаях, когда:

6.7.7.1. Не было подано ни одной заявки на участие в открытом аукционе;

6.7.7.2. Лицо, выигравшее открытый аукцион, не внесло покупную цену в установленный п. 6.7.5. настоящего Договора срок.

6.7.8. В случае объявления открытого аукциона несостоявшимся, Предмет залога подлежит передаче на повторный открытый аукцион, порядок организации которого аналогичен порядку, описанному в п. 6.7. - 6.7.7. настоящего Договора. При этом цена Предмета залога на повторном открытом аукционе устанавливается равной начальной продажной цене (п. 6.7.3. настоящего Договора), уменьшенной на 10% (десять процентов).

6.7.9. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, Организатор открытого аукциона составляет: протокол об объявлении повторного открытого аукциона несостоявшимся; протокол о передаче Предмета залога в собственность Залогодержателя. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, Предмет залога подлежит передаче Залогодержателю по начальной продажной цене, уменьшенной на 25% (двадцать пять процентов).

6.7.10. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, документами основаниями для государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Залогодержателю (основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости) являются:

6.7.10.1. Соответствующее решение суда;

6.7.10.2. Протокол о признании повторного открытого аукциона несостоявшимся;

6.7.10.3. Протокол Организатора открытого аукциона о передаче Предмета залога Залогодержателю;

6.7.10.4. Иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

6.8. В целях реализации Предмета залога в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с Организатором открытого аукциона), а также подписывать все необходимые для реализации Предмета залога документы, в том числе акты приема-передачи.

6.9. Денежные средства, полученные от реализации Предмета залога, погашают требования по денежному обязательству по Договору займа в порядке, предусмотренном п. 4.6. Общих условий займа.

6.10. В случае, если суммы денежных средств, полученных от реализации Предмета залога, недостаточно для исполнения обязательства по Договору займа, то полученные денежные средства распределяются следующим образом:

6.10.1. Возмещение расходов Залогодержателя на содержание Предмета залога, расходов, связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, расходов на рекламу, оплату услуг привлеченных специалистов, пошлин, сборов и иных документально подтвержденных расходов;

6.10.2. Погашение требований по денежному обязательству в очередности согласно п. 4.6. Общих условий займа.

6.11. В случае, если суммы денежных средств, полученных от реализации Предмета залога, недостаточно для исполнения обязательства по Договору займа, Залогодержатель вправе удовлетворить свое требование в непогашенной части за счет иного имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

6.12. В случае, если сумма денежных средств, полученных от реализации Предмета залога, превышает сумму обязательств по Договору займа, разница возвращается Залогодателю за вычетом расходов, понесенных Залогодержателем в связи с реализацией Предмета залога.

6.13. Залогодатель не имеет права на получение с Залогодержателя предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ процентов на сумму, которая составляет разницу между суммой, вырученной в результате реализации Предмета залога, и размером обеспеченного требования по Договору займа.

## **7. Действие договора. Изменение и прекращение действия договора**

7.1. Настоящий Договор залога недвижимого имущества вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его заключения.

7.2. Настоящий Договор залога заключается под отлагательным условием.

7.3. В случае, когда Залогодателем является должник по Договору займа, Договор залога действует до полного выполнения Залогодателем взятых на себя обязательств по Договору залога или взятых на себя обязательств Заёмщиком по Договору займа. Залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных ст. 352 Гражданского кодекса РФ.

7.4. В случае, когда Залогодателем является третье лицо, Стороны установили, что отношения по настоящему Договору прекращаются, если кредитор в течение трех лет со дня наступления срока исполнения в полном объеме обеспеченного залогом обязательства не предъявит иск к Залогодателю.

7.5. В случае изменения условий Договора займа, Договор залога обеспечивает исполнение обязательств по Договору займа на измененных условиях, в следующих случаях: при увеличении суммы Договора займа и/или срока Договора займа, и/или процентной ставки по Договору займа, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

Настоящий пункт является безусловным согласием Залогодателя отвечать перед кредитором на измененных условиях.

Согласие является явно выраженным и предусматривает следующие пределы изменения обеспеченного залогом обязательства: максимальный размер обеспеченного залогом обязательства не может превышать трехкратную величину суммы размера выданного займа в соответствии с Заявкой/Заявками на инвестирование и процентов, начисленных за пользование займом.

Максимальный размер обеспеченного залогом обязательства исчисляется по формуле:

(Размер выданного займа в соответствии с Заявкой/Заявками на инвестирование + проценты, начисленные за пользование займом) \* 3.

7.6. Прекращение действия Договора залога не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

## **8. Порядок разрешения споров и направление претензий**

8.1. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным.

8.2. Досудебный претензионный порядок считается соблюденным по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня направления претензии (требования) Стороной – отправителем, независимо от

того, получена ли претензия (требование) другой Стороной. Стороны согласовали, что претензии могут быть направлены способами, предусмотренными разделом 9 настоящего Договора.

8.3. Все споры и разногласия, не решенные путем переговоров, которые возникли из Договора залога или в связи с исполнением по нему передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области или, в случае возникновения споров с физическими лицами – в Кировский районный суд г. Ростова-на-Дону.

## **9. Прочие условия**

9.1. Стороны установили, что настоящий Договор может быть подписан на Платформе или с применением системы электронного документооборота (ЭДО), используемой Стороной, а также с использованием сервисов удаленного подписания документов иных Интернет-платформ.

9.2. С момента заключения Договора залога, внесение изменений в Договор залога возможно исключительно путем подписания дополнительного соглашения между Залогодателем и Залогодержателем, составляемого в электронном виде, подписываемого электронными подписями Сторон на Платформе или с применением системы электронного документооборота (ЭДО), используемой Стороной, а также с использованием сервисов удаленного подписания документов иных Интернет-платформ.

9.3. Взаимодействие Залогодателя и Залогодержателя в рамках Договора залога осуществляется посредством одного из следующих способов:

- функциональных возможностей Платформы,
- применения системы электронного документооборота (ЭДО), используемой Стороной,
- электронной почты с использованием адреса электронной почты, указанного в настоящем

Договоре.

9.4. Стороны устанавливают, что необходимые документы (в том числе требования, уведомления, сообщения) передаются одним из следующих способов:

- функциональных возможностей Платформы,
- системы электронного документооборота (ЭДО), используемой Стороной,
- по электронной почте с использованием адреса электронной почты, указанного в настоящем

Договоре.

Залогодатель заверяет, что адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре, является действующим адресом электронной почты и принадлежит указанному лицу (его законному представителю).

9.5. Стороны признают, что юридически значимые сообщения, документы и информация по Договору залога, переданные Сторонами способами, установленными в п. 9.4. настоящего Договора, имеют такую же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе, собственноручно подписанные Сторонами.

9.6. Стороны признают, что информация, переданная способами, установленными в п. 9.4. настоящего Договора, считается доставленной второй Стороне с момента отправки такой информации.

9.7. После вступления в силу настоящего Договора и при последующей уступке прав требований по Договору займа к приобретателю таких прав переходят и права Залогодержателя по Договору залога.

9.8. Залогодатель подтверждает, что Залогодержатель вправе, в случае осуществления уступки (цессии) прав требований по Договору займа, передать новому кредитору всю информацию и документы, полученные от Залогодателя.

9.9. Залогодатель признает, что Залогодержатель заключает Договор залога, полностью полагаясь на заверения Залогодателя и что недостоверность указанных заверений является существенным нарушением Залогодателем условий Договора залога.

9.10. Предусмотренные настоящим Договором залога, Правилами платформы и иными Локальными актами Платформы уведомления, требования, сообщения, заявления, юридически значимые сообщения и иные документы, направляемые Сторонами, направляются способами, установленными в п. 9.4. настоящего Договора.

9.11. Направленные в соответствии с настоящим разделом юридически значимые сообщения (то есть те, с которыми Стороны связывают гражданско-правовые последствия для друг друга и которые влекут для Сторон такие последствия с момента доставки Стороне соответствующих сообщений) считаются надлежащим образом направленными и полученными Сторонами и в тех случаях, если они поступили Стороне, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не были вручены Стороне или Сторона не ознакомилась с ними.

9.12. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Договором залога, регулируются Договором займа, действующими на момент заключения Договора залога Правилами платформы, иными Локальными актами Платформы и действующим законодательством РФ.

9.13. Залогодатель, сведения о котором содержатся в настоящем Договоре, дает свое согласие на обработку Залогодержателем (включая получение от Залогодателя и/или от любых третьих лиц) персональных данных Залогодателя и подтверждает, что, давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. Согласие дается Залогодателем для целей заключения с Залогодержателем любых договоров и их дальнейшего исполнения, оказания Залогодержателем услуг, участия в проводимых Залогодержателем опросах, исследованиях (включая, но не ограничиваясь проведением опросов, исследований посредством электронной, телефонной и сотовой связи), принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Залогодателя или других лиц, в том числе для принятия решения Инвесторами (Займодавцами) Платформы о заключении с Заемщиками Договоров займа, в обеспечение исполнения обязательств по которым заключается настоящий Договор, предоставления Залогодателю информации об оказываемых Залогодержателем услугах, предоставления Залогодержателем консультационных услуг, в том числе в целях заключения Залогодателем в дальнейшем договоров/соглашений с иными лицами, и распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, реквизиты документа, удостоверяющего личность, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, и любую иную информацию, относящуюся к личности Залогодателя (далее - «Персональные данные»).

9.14. Обработка Персональных данных Залогодателя осуществляется Залогодержателем в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Залогодатель подтверждает, что данное согласие действует бессрочно, при этом Залогодатель вправе отозвать свое согласие путем направления соответствующего письменного уведомления Залогодержателю не менее, чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

9.15. В случае отзыва согласия Залогодателя на обработку Персональных данных, Залогодержатель вправе не прекращать обработку Персональных данных и не уничтожить их в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в отношении Персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения каждой из указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, получение изображения путем фотографирования, а также осуществление любых иных действий с Персональными данными Залогодателя с учетом действующего законодательства РФ.

9.16. Обработка Персональных данных осуществляется Залогодержателем с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление списков. Залогодатель признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей иным организациям, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг, передачи Залогодержателем принадлежащих ему прав и обязанностей иному лицу (уступке, залогу принадлежащих Залогодержателю прав, взысканию задолженности и др.), Залогодержатель вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Залогодателе лично (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию, с соблюдением требований законодательства РФ.

9.17. Залогодатель признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку Персональных данных на основании настоящего согласия.

9.18. Настоящим Залогодатель заверяет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;

- в суд не подано заявлений о признании его банкротом;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства;

- в случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Залогодатель обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 3 (трех) рабочих дней с момента их возникновения;

- никто из лиц, зарегистрированных в Предмете залога (если применимо), не лишен дееспособности, под опекой, патронажем или попечительством не состоит;

- сделка по залогу не ущемляет прав никаких третьих лиц, а в случае обращения взыскания на заложенный Предмет залога, Залогодатель берет на себя ответственность за все последствия, связанные с обращением взыскания, и обязуется освободить Предмет залога, в том числе и от любого принадлежащего ему имущества, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента требования Залогодержателя;

- при подписании настоящего Договора Залогодатель гарантирует, что в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним отсутствует запись о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права на закладываемый объект недвижимости без его личного участия, а при наличии указанной записи в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним, действия Залогодателя будут расцениваться как хищение денежных средств, путем предоставления Залогодержателю заведомо ложных и (или) недостоверных сведений.

**Индивидуализирующие признаки Предмета залога:**

1.	Вид имущества	
2.	Наименование имущества	
3.	Основные характеристики, идентифицирующие признаки Предмета залога	
4.	Право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, дата государственной регистрации и номер регистрации этого права в ЕГРН	
5.	Залоговая стоимость Предмета залога	
6.	Дополнительные сведения	

**Данные об обязательстве, обеспечиваемом залогом:**

1.	Существо обеспечиваемого обязательства	
2.	Размер обязательства, обеспечиваемого залогом	
3.	Срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом	
4.	Стороны договора займа	