**Договор ипотеки на право аренды земельного участка**

(наименование населенного пункта, число, месяц и год прописью)

(наименование банка), именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице (*см. примечание 1*) (Ф.И.О. руководителя или его заместителя), действующего на основании (устава, доверенности), с одной стороны, и (*см. примечание 2*) (Ф.И.О. гражданина или наименование организации), именуемый в дальнейшем «**Залогодатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В обеспечение исполнения обязательств, принятых (Ф.И.О.) по (указать вид договора: кредитный договор, договор займа, купли-продажи, аренды, подряда или др.) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_, заключенному с Залогодержателем, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог земельный участок, принадлежащий (Ф.И.О. Залогодателя) на праве (указать право, в силу которого земельный участок принадлежит Залогодателю).

1.2. Земельный участок, передаваемый в залог, имеет кадастровый № \_\_\_\_, общая площадь составляет (кв. м, га), расположен на землях (основное целевое назначение земельного участка).

Закладываемый земельный участок находится по адресу: (адрес).

Расположенные на земельном участке объекты недвижимости (указать объекты недвижимости), также подлежат (*или не подлежат*) залогу по настоящему договору.

1.3. Закладываемый земельный участок принадлежит Залогодателю на праве (указать право), удостоверенном (указать название документа, удостоверяющего право Залогодателя на предмет договора, номер, кем и когда выдан).

1.4. Нормативная цена земли составляет (указать сумму в рублях) рублей, согласно прилагаемому к настоящему договору акту.

1.5. Оценка земельного участка произведена (по соглашению сторон, профессиональным оценщиком) и установлена в сумме (указать сумму в рублях, но не ниже нормативной цены земли) рублей.

1.6. Оценка объектов недвижимости, передаваемых в залог по настоящему договору установлена в сумме (указать сумму в рублях) рублей, согласно прилагаемой к настоящему договору сводной ведомости оценки строений, зданий и сооружений.

1.7. Акт оценки (указать № и дату акта оценки, в случае оценки предмета договора профессиональным оценщиком).

1.8. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом земельного участка, определяются (указать вид основного договора) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Залогодатель вправе:

- возводить здания, сооружения, строения, в т.ч. жилые дома, хозяйственные постройки и другие объекты недвижимости на заложенном земельном участке только с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);

- распоряжаться принадлежащими ему зданиями, строениями, сооружениями и другой недвижимостью, находящейся на заложенном земельном участке и не подлежащей залогу по настоящему договору, без согласия на то Залогодержателя;

- владеть и пользоваться заложенным земельным участком в соответствии с его целевым назначением;

- извлекать из земельного участка, заложенного по настоящему договору, плоды и продукцию, приобретая на них право собственности (*если иное не предусмотрено соглашением сторон*);

- отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование и иным образом осуществлять право распоряжения только с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);

- заменить земельный участок, являющийся предметом настоящего договора на другое имущество с согласия Залогодержателя (*или без получения такого согласия*);- завещать заложенный земельный участок без согласия Залогодержателя.

2.1.1. В случае прекращения права собственности или иного вещного права Залогодателя на заложенный земельный участок, Залогодатель вправе заменить его на равноценный земельный участок (*или иное имущество*) в срок \_\_\_\_\_\_.

2.1.2. Согласие Залогодержателя на совершение Залогодателем каких-либо действий в отношении заложенного земельного участка должно быть дано в письменной форме.

2.2. Залогодатель обязан:

- при заключении договора предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на земельный участок (*право аренды, право временного пользования, право залога и др.*);

- известить Залогодержателя о предъявлении к Залогодателю требований третьими лицами, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости земельного участка.

2.3. Залогодержатель вправе:

- пользоваться заложенным земельным участком (*данное право устанавливается по соглашению сторон*), регулярно предоставляя Залогодателю отчет о пользовании;

- требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора в случае, если при заключении договора Залогодатель не предупредил обо всех известных ему к моменту государственной регистрации правах третьих лиц на земельный участок;

- приобретать право собственности на плоды и доходы от использования заложенного земельного участка (*данное право устанавливается по соглашению сторон*);

- использовать способы защиты, предусмотренные гражданским законодательством без специальной доверенности, для защиты заложенного земельного участка от притязаний третьих лиц в случае, если Залогодатель отказался от такой защиты;

- требовать возмещения понесенных им расходов при защите земельного участка от притязаний третьих лиц;

- действуя от своего имени, истребовать земельный участок из чужого незаконного владения в случае, если земельный участок оказался в незаконном владении третьих лиц;

- осуществлять проверку по документам и фактически состояние заложенного земельного участка даже в том случае, если земельный участок передан Залогодателем во временное владение и пользование третьим лицам.

2.3.1. Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения Залогодателем обязательства, обеспеченного залогом земельного участка, в случае:

- если Залогодатель распорядился заложенным земельным участком без согласия Залогодержателя (*только в случае, если получение согласия Залогодержателя предусмотрено договором*);

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств;

- если при заключении договора Залогодатель не предупредил обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на земельный участок.

2.4. Залогодержатель обязан:

- предоставлять отчет о пользовании заложенным земельным участком Залогодателю (*в случае, если право пользования предусмотрено договором*);

- уведомить нотариуса, удостоверившего настоящий договор, в случае прекращения права залога.

2.5. Права и обязанности Залогодателя и Залогодержателя, не предусмотренные настоящим договором, определяются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

**3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. На земельном участке, являющемся предметом настоящего договора, установлены сервитуты на площади (кв. м, га).

3.2. На земли участка распространяются иные права третьих лиц в связи с:

- передачей земельного участка (или его части) в аренду третьему лицу;

- передачей земельного участка (или его части) во временное пользование третьему лицу;

- принадлежностью (указать объекты недвижимости) объектов недвижимости, расположенных на заложенном земельном участке, третьему лицу;

- передачей земельного участка (или его части) в залог по другому договору об ипотеке.

3.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, и содержание этих прав, а также имеющиеся ограничения пользования земельным участком указаны на прилагаемом к настоящему договору плане (чертеже границ) земельного участка.

**4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ СПОРЫ ПО ПРЕДМЕТУ ДОГОВОРА**

4.1. Залогодатель довел до сведения Залогодержателя, а Залогодержатель принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных споров (*либо имеются следующие земельные или иные споры, перечислить)*

**5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

........................................

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются по соглашению между Залогодателем и Залогодержателем.

6.2. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в (указать название и место нахождения суда).

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Залог земельного участка по настоящему договору обеспечивает исполнение Залогодателем обязательств, принятых по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ договору. В случае неисполнения этих обязательств Залогодержатель приобретает право на обращение взыскания на заложенный земельный участок.

7.2. За нарушение условий настоящего договора стороны несут юридическую ответственность в соответствии с законодательством.

**8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Право залога и настоящий договор прекращаются в случае:

- исполнения Залогодателем, обеспеченного залогом земельного участка обязательства;

- прекращения права, на котором земельный участок принадлежит Залогодателю, если Залогодатель не воспользовался правом на замену предмета залога;

- продажи с публичных торгов заложенного по настоящему договору земельного участка;

- когда реализация заложенного земельного участка оказалась невозможной;

- перевода долга по обязательству, обеспеченному залогом, на другое лицо, если Залогодатель не дал Залогодержателю согласия отвечать за нового должника.

8.2. Прекращение залога должно быть зарегистрировано в том же органе, в котором был зарегистрирован настоящий договор.

8.3. О прекращении права залога Залогодержатель обязан уведомить нотариальный орган, удостоверивший настоящий договор.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе юстиции по месту нахождения земельного участка нотариально удостоверенного договора.

9.2. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

9.3. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает (Залогодатель, Залогодержатель или другое лицо - Ф.И.О. гражданина, наименование организации).

9.4. В качестве неотъемлемой части к настоящему договору прилагаются:

- свидетельство о праве, на котором земельный участок принадлежит Залогодателю, выданное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- план (*чертеж границ*) земельного участка;

- сводная ведомость оценки строений, зданий и сооружений, расположенных на земельном участке (*прилагается при включении строений, зданий и сооружений в предмет договора*);

- доверенность лица, уполномоченного Залогодателем выступать от его имени при заключении договора (*прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Залогодателем*);

- доверенность лица, уполномоченного Залогодержателем выступать от его имени при заключении договора (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Залогодержателем);

- акт установления нормативной цены земельного участка, выданный районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;

- копии договоров аренды, временного пользования, залога, заключенных Залогодателем с третьими лицами по предмету настоящего договора;

- акт оценки предмета настоящего договора (прилагается в случае проведения оценки профессиональным оценщиком).

**10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Настоящий договор подписан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. в (наименование населенного пункта и его административная принадлежность).

Залогодатель (Ф.И.О.)

паспорт (серия, номер, кем и когда выдан)

адрес (индекс, область, район, село)

Банковские реквизиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись, мп

Залогодержатель (Ф.И.О.)

паспорт (серия, номер, кем и когда выдан)

адрес (индекс, область, район, село)

Банковские реквизиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись, мп

**11. РЕКВИЗИТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОЦЕНЩИКА**

(полное наименование)

Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Номер лицензии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. предпринимателя или руководителя фирмы)

***Примечания:***

(1) - в случае заключения договора лицом, уполномоченным Залогодержателем, указывается - «в лице уполномоченного Залогодержателем» и далее фамилия, имя, отчество, место жительства и паспортные данные лица, действующего от имени Залогодержателя на основании прилагаемой доверенности.

(2) - в случае заключения договора лицом, уполномоченным Залогодателем, указывается - «в лице уполномоченного Залогодателем» и далее фамилия, имя, отчество, место жительства и паспортные данные лица, действующего от имени Залогодателя на основании прилагаемой доверенности.