

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ № _____

г. _____ «___» _____ г.
_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Залогодержатель**», с одной стороны, и _____ в
лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Залогодатель**»,
с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в
дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности недвижимого имущества и права аренды на соответствующий земельный участок, на котором находится это имущество (далее – «Предмет залога»).

1.2. Предметом залога является:

1.2.1. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости – здание площадью _____ кв.м, по адресу: _____, под инвентарным номером согласно копии экспликации Территориального бюро технической инвентаризации _____ от «___» _____ года, составленной по состоянию на «___» _____ года, являющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1). Границы здания, входящего в Предмет залога, установлены в соответствии с копиями поэтажных планов Территориального бюро технической инвентаризации _____ от «___» _____ года, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2).

1.2.2. Право аренды земельного участка площадью, функционально обеспечивающей находящееся на ней закладываемое здание, составляющей _____ кв.м в соответствии с планом земельного участка, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3).

1.3. Право собственности Залогодателя на здание, указанное в п.1.2.1 настоящего Договора, подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав _____ от _____ года № _____ серии _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «___» _____ года сделана запись регистрации № _____ (реестровый номер объекта).

1.4. Право аренды Залогодателя на земельный участок, указанный в п.1.2.2 Договора, подтверждается договором аренды земельного участка № _____ от « ___ » _____ года, заключенным с _____ на срок до _____ года и учтенным в реестре _____ под № _____ от « ___ » _____ года.

1.5. Инвентаризационная стоимость указанного в п.1.2.1 объекта недвижимости составляет _____ рубля, что подтверждается справкой № _____ от « ___ » _____ года, выданной Территориальным БТИ _____.

1.6. Нормативная цена земельного участка, указанного в п.1.2.2 настоящего Договора, в соответствии с _____ составляет на день подписания Договора _____ рублей, исходя из ставки земельного налога _____ рублей за гектар.

1.7. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в _____ рублей.

1.8. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

1.9. Предмет залога остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств _____, (далее – «Заемщик») перед _____ по договору о предоставлении кредита № _____ от « ___ » _____ года (далее по тексту – «Кредитный договор»), который вступает в силу с момента его подписания и действует до полного погашения суммы кредита и уплаты процентов по нему, обязательств _____ перед _____ по договору поручительства № _____ от « ___ » _____ года В случае частичного исполнения обязательства, предусмотренного Кредитным договором, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства.

2.2. _____ предоставляет Заемщику кредит на сумму _____ рублей на _____ года. Сумма кредита выдается в течение _____ банковских дней с момента регистрации настоящего Договора и договора залога № _____ от « ___ » _____ года в _____.

2.3. Процентная ставка по кредиту составляет _____ % годовых.

2.4. Повышенная процентная ставка составляет _____ % годовых от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

2.5. Цель кредитования: _____.

2.6. Кредит предоставляется единым траншем.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. Является полноправным и законным обладателем прав на Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, права аренды Залогодателя никем не оспариваются, что подтверждается информацией из Единого государственного реестра прав № _____ от « ____ » _____ года, выданной _____.

3.1.3. Возражений против обременения залогом земельного участка со стороны _____ не имеется, что подтверждается _____.

3.1.4. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Залогодатель обязан:**

4.1.1. Не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости заложенного имущества.

4.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

4.1.3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия настоящего Договора.

4.1.4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложено до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.

4.1.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога, о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4.1.7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

4.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства.

4.3. Залогодержатель вправе:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

5.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения Заемщиком обязательств, определенных в условиях Кредитного договора, по истечении _____ дней после наступления срока исполнения указанных обязательств, в том числе: при неуплате или несвоевременной уплате суммы основного долга полностью или в части, а также при нарушении сроков внесения процентов за пользование кредитом.

5.2. Обращение взыскания на Предмет залога производится по решению суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Залог объектов недвижимости обеспечивает требования Залогодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Заемщиком, включая проценты, повышенные проценты за просрочку платежей, а также возмещение расходов по взысканию и по реализации заложенного имущества. Сумма, полученная от реализации Предмета залога, поступает в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- на уплату штрафов и неустоек;
- на уплату просроченных процентов за пользование кредитом;
- на уплату срочных процентов;
- на погашение просроченной задолженности по кредиту;
- на погашение срочной задолженности по кредиту.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор подлежит регистрации в установленном порядке и считается вступившим в законную силу с момента его регистрации.

6.2. После регистрации настоящего Договора, заключающейся в удостоверении посредством совершения специальной регистрационной надписи на Договоре, один оригинал Договора передается Залогодержателю, а другой – Залогодателю.

6.3. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения, удостоверенного нотариально и зарегистрированного в установленном законодательством РФ порядке.

6.4. Расходы по оформлению, нотариальному удостоверению и регистрации настоящего Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Залогодателем п.1.8 или п.4.1.6 настоящего Договора Залогодатель будет обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере _____% от стоимости Предмета залога, указанной в п.1.7 Договора. Штраф уплачивается Залогодателем в течение _____ рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа. Уплата штрафа не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При недостижении договоренности спор будет разрешаться в Арбитражном суде г. _____ в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее _____ календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов. В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее _____ календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.3. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в статье 10 настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Кредитного договора № _____ от « ____ » _____ года и договора поручительства № _____ от « ____ » _____ года.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в делах нотариуса.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель

- Юридический адрес: _____
- Почтовый адрес: _____
- Телефон/факс: _____
- ИНН/КПП: _____
- Расчетный счет: _____
- Банк: _____
- Корреспондентский счет: _____
- БИК: _____

- Подпись: _____

Залогодатель

- Юридический адрес: _____
- Почтовый адрес: _____
- Телефон/факс: _____
- ИНН/КПП: _____
- Расчетный счет: _____
- Банк: _____
- Корреспондентский счет: _____
- БИК: _____

- Подпись: _____