**ДОГОВОР №**

**залога недвижимости**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование организации)

именуем в дальнейшем «Залогодержатель», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны,

(Устава)

И \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(наименование организации)

именуем в дальнейшем «Залогодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

(Устава)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

* 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. 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 «\_\_\_\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., составленной по состоянию на «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_г., яв­ляющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

Границы здания, входящего в Предмет залога, установлены в соответствии с копиями поэтажных планов Территориального бюро технической инвентаризации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г., 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. Право собственности Залогодателя на здание, указанное в подп. 1.2.1 настоящего Договора, принадлежит на основании договора № от « » г.,

 (купли-продажи, приватизации и т.п.)

что подтверждается записью о государственной регистрации № \_\_\_\_\_ (отдел органа регистрации недвижимости)

от « » г. (свидетельство о государственной реги­страции права от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.).

* 1. Право аренды Залогодателя на земельный участок, указан­ный в подп. 1.2.2 Договора, подтверждается договором аренды зе­мельного участка № от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_ г., заключенным с

 на срок до « » \_\_\_ г.

* 1. Инвентаризационная стоимость указанного в подп. 1.2.1 объ­екта недвижимости составляет (\_\_\_\_) рубля,

что подтверждается справкой № от « » г., выданной Территориальным БТИ .

* 1. Предмет залога в целом оценивается Сторонами в дол­ларов США, что составляет

 (\_\_\_\_) рублей по курсу ЦБ РФ на дату подписания настоящего Договора.

* 1. Последующий залог Предмета залога без письменного согла­сия Залогодержателя не допускается.
	2. Предмет залога остается в пользовании и владении Залого­дателя.

 **2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом**

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, перед Залогодержателем по договору о предоставле­нии кредита № от «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ \_\_\_ г. (далее — «Кредит­ный договор»), который вступает в силу с момента его подписания и действует до полного погашения суммы кредита и уплаты процентов по нему. В случае частичного исполнения обязательства, предусмо­тренного Кредитным договором, залог сохраняется в первоначаль­ном объеме до полного исполнения обеспеченного обязательства. Кредитный договор является неотъемлемой частью настоящего До­говора.

* 1. Сумма кредита составляет (\_\_\_\_) долларов США.

Сумма кредита выдается в течение трех банковских дней с мо­мента регистрации настоящего Договора в органах регистрации не­движимого имущества.

* 1. Процентная ставка по кредиту составляет % годовых.

**3. Заявления и гарантии**

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

* + 1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.
		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.
		3. Возражений против обременения залогом земельного участ­ка со стороны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(собственник земельного участка)

не имеется, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(справкой (или соглашением) собственника земельного участка)

* + 1. 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:

* + 1. Не совершать действий, влекущих прекращение права за­лога или уменьшение стоимости заложенного имущества.
		2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета за­лога от посягательств третьих лиц.
		3. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр Предмета залога в период действия настоящего Договора.
		4. Гарантировать Залогодержателю, что переданный Предмет залога не будет перезаложен до момента исполнения обеспеченного залогом обязательства в полном объеме.
		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.
		6. Не отчуждать, не переуступать Предмет залога третьим ли­цам без письменного согласия Залогодержателя.
		7. Принимать все меры, необходимые для обеспечения со­хранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.
		8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.
	1. Залогодатель вправе:
		1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соот­ветствии с его прямым назначением и получать доходы от использо­вания Предмета залога, обеспечивая его сохранность.
		2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в слу­чае досрочного погашения обеспеченного залогом обязательства.
	2. Залогодержатель вправе:
		1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета залога.
		2. Требовать от Залогодателя принятия мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения Предмета залога. Залогодержатель вправе обратить взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного за­логом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
		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**

1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на Предмет за­лога в случае неисполнения Залогодателем обязательств, опреде­ленных в условиях Кредитного договора, по истечении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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.

1. Обращение взыскания на Предмет залога производится по решению суда в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. Залог объектов недвижимости обеспечивает требования За­логодержателя по Кредитному договору в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Залогодателем, 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**

* 1. Настоящий Договор подлежит регистрации в установленном порядке и считается вступившим в законную силу с момента его ре­гистрации.
	2. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения дополнительного соглашения, зарегистрирован­ного в установленном законодательством РФ порядке.
	3. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора по соглашению Сторон возложены на Залогодателя.
1. **Ответственность сторон**

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

1. **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 Залогода­теля по Основному договору.

**9. Заключительные положения**

* 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 в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2 В случае изменения одной из Сторон банковских реквизи­тов или иных реквизитов она обязана информировать об этом дру­гую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее ( ) календарных дней с момента фактического из­менения реквизитов.

* 1. 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 разделе 10 настоящего Договора.
	2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах — по одно­му экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**10. Юридические адреса и иные реквизиты сторон**

**Залогодатель: Залогодержатель:**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование организации | Наименование организации |
| Юридический адрес | Юридический адрес |
| ИНН | ИНН |
| Код по ОКПО | Код по ОКПО |
| к/с | к/с |
| В банке | в ГРКЦ ЦБ |
| БИК | БИК |
| ф.и.о. | ф.и.о. |
| Подпись | Подпись |
| м.п. | М.П. |