

ДОГОВОР ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ) № ____ / ____
(примерная форма)

Город Тверь, Российская Федерация,
_____ две тысячи двадцать _____ года

Фонд содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Тверской области (микрокредитная компания), именуемый в дальнейшем **Залогодержатель** (Займодавец), зарегистрированный Управлением ФНС по Тверской области 12 декабря 2008 года, местонахождение: 170034, г. Тверь, пр-т Победы, д. 14, имеющий ИНН 6952000911, внесен в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением ФНС по Тверской области за основным государственным регистрационным номером 1086900002860, о чем выдано свидетельство серия 69 №001704435 от 12.12.2008, в лице _____, действующего на основании _____, и (выбрать нужный вариант):

гражданин Российской Федерации (ФИО, число, месяц, год рождения), место рождения: _____, паспорт (серия, номер), выдан (орган, выдавший документ, дата выдачи), адрес (место регистрации): _____;

индивидуальный предприниматель (ФИО, ОГРНИП);
(наименование юр. лица), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое(ый) в дальнейшем Залогодатель, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог/последующий залог Залогодержателю принадлежащего Залогодателю на праве собственности/право аренды (включить в договор при передаче в залог права аренды земельного участка) недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2 Договора (далее – Предмет залога). Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога является принадлежащее Залогодателю на праве собственности:
– указать вид объекта недвижимости (здание/сооружение/помещение), кадастровый номер _____, местоположение _____, площадь _____ кв.м., назначение _____, наименование _____, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место/количество этажей, в том числе подземных этажей (если объектом недвижимости является здание или сооружение)

– объект недвижимости (земельный участок), кадастровый номер _____, местоположение: _____, площадь: _____ кв.м., категория земель: _____, виды разрешенного использования: _____.

В случае залога права аренды земельного участка:

Право аренды земельного участка кадастровый номер _____, местоположение: _____, площадь: _____ кв.м., категория земель: _____, виды разрешенного использования: _____.

Право аренды указанного в настоящем пункте земельного участка принадлежит Залогодателю на основании договора аренды от _____ № _____, заключен между (наименование или Ф.И.О. арендодателя, место нахождения, ИНН, ОГРН) и (указать наименование или Ф.И.О. арендатора, место нахождения, ИНН, ОГРН), срок аренды – (указать цифрами и прописью), (указать сведения о государственной регистрации).

Стороны признают указанные выше данные достаточным для описания Предмета ипотеки. Если фактические характеристики Предмета ипотеки на дату заключения настоящего Договора отличаются от указанных в настоящем пункте или изменяются после заключения настоящего Договора, то переданным в ипотеку считается имущество, имущественное право с фактически существующими характеристиками. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

1.3. Право собственности/аренды (включить в договор при передаче в залог права аренды земельного участка) Залогодателя на объект недвижимости, указанный в п.1.2 Договора подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной _____ № _____, удостоверяющей проведенную (указать дату и номер государственной регистрации, наименование регистрирующего органа) государственную регистрацию права.

1.4. Объект(ы) недвижимости, указанный(ые) в п.1.2 Договора, оценивается Сторонами в (цифрами и прописью) рублей.

В случае передачи в залог нескольких объектов недвижимого имущества указывается оценочная стоимость каждого объекта залога, а также общая оценочная стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора.

1.5. Залоговая стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора, составляет (цифрами и прописью) рублей.

В случае передачи в залог нескольких объектов недвижимого имущества указывается залоговая стоимость каждого объекта залога, а также общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора.

Залоговая стоимость Предмета залога устанавливается по соглашению на основании оценочной стоимости, определённой на дату заключения Договора.

1.6. Для целей залога применяется дисконт в размере (указать цифрами и прописью) процентов.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств (наименование, адрес (место нахождения), ИНН, ОГРН/ фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения, место рождения, паспортные данные, адрес (место регистрации), ИНН, ОГРНИП), возникших на основании договора займа № ____/____, заключённого между (наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя) (Заёмщиком) и Фондом содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Тверской области (микрокредитная компания) (Залогодержателем) в городе Твери (дата) года (далее – Договор займа).

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основной суммы займа;
- обязательства по уплате процентов за пользование займом и другие платежи по Договору займа;
- обязательства по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, законных процентов;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы Залогодержателя, связанные с реализацией прав по Договору займа и настоящему Договору.
- по возмещению убытков, связанных с ненадлежащим исполнением Заёмщиком обязательств по Договору займа и Залогодателем по настоящему Договору;
- по возмещению расходов Залогодержателя на содержание Предмета залога и расходов, связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией;

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора займа, ему известны основания досрочного истребования суммы займа, копию Договора займа и Приложение № 1¹ к нему получил, согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заёмщика по Договору займа Предметом залога, в том числе и по следующим условиям:

2.3.1. Сумма займа: (сумма цифрами и прописью) рублей, срок возврата займа (цифрами и прописью) месяцев с даты фактического предоставления займа;

2.3.2. Целевое назначение займа: (указать цель займа);

2.3.3. Размер процентов за пользование займом:

– размер процентов за пользование займом составляет (цифрами и прописью) процента(ов) годовых. Начисление процентов производится на сумму фактической задолженности по займу, начиная со дня, следующего за днём списания денежных средств с расчётного счёта Займодавца, по день полного фактического погашения займа включительно за исключением случаев погашения займа в день его выдачи.

Первым процентным периодом считается период со дня, следующего за днём списания денежных средств со счёта Заёмщика по день первой Регламентной даты (включительно). В дальнейшем, Процентным периодом, за который начисляются проценты за пользование займом, является интервал в 1 (один) календарный месяц между Регламентной датой в предыдущем календарном месяце (не включая эту дату) и Регламентной датой в текущем календарном месяце включительно. При отсутствии Регламентной даты в текущем календарном месяце последним днём Процентного периода является последний день месяца.

В день полного погашения займа, проценты уплачиваются по день полного погашения займа включительно. При переплате Заёмщиком процентов в день полного погашения займа, излишне уплаченная сумма возвращается на расчётный счёт Заёмщика.

При исчислении процентов в расчёт принимается действительное число календарных дней в платежном периоде, а в году – действительное число календарных дней (365 и 366 соответственно).

2.3.4. По уплате неустоек:

¹ На момент заключения настоящего Договора Залогодателю предоставляется ориентировочный График платежей, носящий уведомительный характер. В окончательном виде График платежей согласовывается (подписывается) Займодавцем (Залогодержателем по настоящему договору) и Заёмщиком после государственной регистрации ипотеки, исходя из фактической даты предоставления заемных средств и передается Залогодателю любым удобным ему способом на основании его письменного обращения к Залогодержателю.

– в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от суммы займа за каждый случай неисполнения Заёмщиком любого из его обязательств, предусмотренных подп. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.5 п. 4.2 Договора займа.

– в размере равном 1,5 (одна целая пять десятых) процентной ставки, указанной в п. 1.2 Договора займа, действующей на дату нарушения, от неоплаченной в срок суммы займа и процентов за каждый день просрочки платежа по день фактического исполнения соответствующего обязательства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заёмщиком его обязательств по уплате процентов и возврату займа.

2.3.5. Покрытие всех расходов, которые понесет Залогодержатель в связи с исполнением вышеназванного Договора займа и настоящего Договора.

2.3.6. Иных обязательств, указанных в Договоре займа.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Является полноправным и законным правообладателем Предмета залога, указанного в п. 1.2 Договора. До момента заключения Договора Предмет залога не отчуждён, в споре или под арестом не состоит, правами третьих лиц (кроме упомянутых ниже) не обременен, права Залогодателя никем не оспариваются, любые иные предварительные договоры, договорённости и обещания относительно передачи Залогодателем своих прав на Предмет ипотеки третьим лицам отсутствуют.

Указать в случае передачи в залог права аренды: Арендные права переданы в залог Залогодержателю в пределах срока договора аренды от _____ № _____ с письменного согласия собственника Предмета залога от _____ (указывается в случаях, предусмотренных законом или договором аренды).

3.1.2. В отношении Предмета залога, указанного в п. 1.2 Договора, существуют следующие ограничения (обременения) права: (указать все действующие договоры ипотеки, аренды, безвозмездного пользования, ссуды и т.д./ не зарегистрировано).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Последующий залог Предмета залога без предварительного письменного согласования с Залогодержателем не допускается. Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление, безвозмездное пользование, на внесение его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива либо на изменение условий (в т.ч. уступать полностью или в части права требования) таких действующих договоров, на заключение соглашения об установлении/изменении режима собственности совместно нажитого в браке имущества и т.п. до полного выполнения Заёмщиком обязательств по Договору займа.

4.1.2. Нести расходы по содержанию Предмета залога, включая поддержание его в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации (использования) состоянии до прекращения ипотеки, производить текущий и капитальный ремонт.

4.1.3. Производить в переданном в залог имуществе любые существенные изменения (капитальный ремонт, реконструкция, перепланировка, возведение новых объектов, постановку на кадастровый учёт, изменение границ земельного участка, вида разрешённого использования земельного участка, предоставление права ограниченного пользования земельным участком (заключение соглашения о сервитуте) и т.п.) и производить их регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости, исключительно с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.4. Не совершать действия, которые могут повлечь обесценение, значительное уменьшение стоимости, утрату Предмета залога.

4.1.5. В течение действия Договора займа принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности, защиты заложенного имущества от посягательств и требований третьих лиц, включая требования компетентных органов о наложении арестов, запретов, ограничений.

4.1.6. Обеспечивать Залогодержателю возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога. В течение 3 (трех) рабочих дней предоставлять Залогодержателю возможность проведения осмотра Предмета залога, а также любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.1.7. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших и планируемых к реализации в Предмете залога, о нарушениях его прав в отношении Предмета залога третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога, о наложении или вероятности наложения арестов, запретов, ограничений на пользование или на осуществление регистрационных действий в отношении Предмета залога.

4.1.8. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возможных рисках, падающих на Предмет залога (в т.ч. вытекающих из хозяйственной деятельности Залогодателя, других событиях, влияющих на состояние Предмета залога), о возникновении угрозы обесценения, утраты или повреждения заложенного имущества.

4.1.9. Немедленно уведомлять Залогодержателя о предъявлении Залогодателем требований, в том числе (но не исключительно) исковых, об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, наложения ареста на счета и/или имущество Залогодателя, размер которых ставит под угрозу выполнение Залогодателем обязательств по Договору, и нарушениях третьими лицами прав Залогодателя или Залогодержателя в отношении Предмета залога.

4.1.10. В течение 3 (трёх) рабочих дней с даты получения запроса (требования) предъявить Залогодержателю Предмет залога и/или соответствующие документы в целях осуществления проверки, том числе (но не исключительно): наличия заложенного имущества, количества, состояния, условий эксплуатации, а также предоставить любую запрашиваемую информацию в отношении Предмета залога.

4.1.11. Залогодатель несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.12. В случае получения от Залогодержателя письменного требования застраховать в пользу Залогодержателя в страховой компании, согласованной с Залогодержателем, за свой счёт Предмет залога в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом обязательства, – на сумму не ниже суммы этого обязательства, либо, если страхование произведено Залогодержателем – возместить последнему понесённые расходы.

4.1.13. В течение 10 (десяти) дней уведомить Залогодержателя об изменении своего местонахождения или почтового адреса, банковских реквизитов, о принятии решений о ликвидации или реорганизации, об обращении (намерении обратиться) Залогодателя или третьих лиц в арбитражный суд с заявлением о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (если залогодателем является юридическое лицо).

4.1.14. В течение 10 (десяти) дней уведомить Залогодержателя об изменении паспортных данных, адреса регистрации, фактического места жительства, фамилии, имени, отчества, об обращении Залогодателя с заявлением в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг о признании его банкротом во внесудебном порядке, об обращении (намерении обратиться) Залогодателя или третьих лиц в арбитражный суд с заявлением о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (если Залогодателем является физическое лицо).

4.1.15. Обеспечить своевременное личное присутствие либо явку уполномоченного представителя в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг в целях подачи заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки.

4.2. Залогодатель имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность, не допуская ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения всех обеспеченных залогом обязательств.

4.2.3. При наличии письменного согласия Залогодержателя заменить Предмет залога другим равноценным имуществом в случае утраты или повреждения Предмета залога, а также в случае прекращения права собственности Залогодателя по основаниям, предусмотренным законодательством.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Изменять состав лиц, предоставивших поручительство по Договору займа и имущества, переданного в залог в целях обеспечения исполнения обязательств по Договору займа, без согласия Залогодателя.

4.3.2. Осуществлять проверку фактического состояния Предмета залога и сохранения прав Залогодателя в отношении предмета залога посредством осмотра заложенного имущества и истребования от Залогодателя необходимых документов и информации.

4.3.3. Информировать Залогодателя о размерах и сроках плановых ежемесячных платежей по займу, о размере просроченной задолженности, обязательствах, предусмотренных Договором займа/Договором, а также о намерении проведения контрольных мероприятий, установленных Договором по адресам и контактам, указанным в разделе 10 Договора включая: мессенджеры, не запрещенные законодательством, регулирующим деятельность микрофинансовых организаций, почтовое отправление, сообщение по электронной почте, сообщение по телефону.

4.3.4. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.5. Требовать предоставления документов, необходимых для проведения контроля, в том числе, но не исключительно:

- документов о состоянии Предмета ипотеки;
- выписки из ЕГРН в отношении Предмета ипотеки;
- выписки с балансового счёта (*только для ЮЛ*).

4.3.6. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Договором займа.

4.3.7. Удовлетворить свои требования из сумм страхового возмещения при наступлении страховых случаев.

4.3.8. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иски по требованиям к имуществу и в отношении прав на имущество, являющегося Предметом залога по настоящему Договору.

4.3.9. Удовлетворить свои требования к Заёмщику и Залогодателю из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

4.3.10. Уведомлять Залогодателя об изменении наименования, адреса (места нахождения) Залогодержателя, платёжных реквизитов путём размещения соответствующей информации на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет и/или с помощью коротких текстовых сообщений, направляемых на номер мобильного телефона и/или по адресу электронной почты, указанных в разделе 10 Договора, в пятидневный срок с момента наступления события.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем любого из его обязательств, изложенных в п. 4.1 настоящего Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя обязан уплатить Залогодержателю неустойку в размере 2 (двух) процентов от оценочной стоимости всего имущества, переданного в залог (п. 1.1 настоящего Договора), не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Залогодержателя об уплате неустойки.

5.3. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств, принятых по Договору.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Договору займа, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога, распределяются в следующем порядке:

- на возмещение судебных расходов и иных издержек Залогодержателя по взысканию задолженности по Договору займа и обращению взыскания на заложенное имущество;
- на погашение задолженности по Договору займа в соответствии с очерёдностью платежей, установленной условиями Договора займа;
- на содержание Предмета залога;
- на возмещение расходов, связанных с содержанием Предмета залога (страхование, коммунальные платежи, и т.д.);
- на уплату неустойки по настоящему Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае частичного исполнения Заёмщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заёмщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залог 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:

- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- Залогодатель не имеет права переуступать или передавать, полностью или частично, свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодержателя.

7.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией ипотеки, несут Залогодатель и Залогодержатель в равных долях.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Выбрать нужный вариант:

При совпадении в одном лице Заёмщика и Залогодателя:

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента достижения Сторонами соглашения по всем существенным условиям Договора. Ипотека недвижимого имущества, возникшая на основании Договора, подлежит государственной регистрации.

8.2. Настоящий Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых на себя Заёмщиком по Договору займа.

Залогодателем является третье лицо:

8.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента достижения Сторонами соглашения по всем существенным условиям Договора. Ипотека недвижимого имущества, возникшая на основании Договора, подлежит государственной регистрации.

8.2. Залог, предоставленный по настоящему Договору, прекращается в случае полного выполнения обязательств, взятых на себя Заёмщиком по Договору займа, либо по истечении трёх лет со дня окончательного срока возврата займа, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в настоящем Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры по настоящему Договору разрешаются Сторонами путём переговоров. Срок рассмотрения претензии получившей ее стороной – 10 дней. *Выбрать нужный вариант:*

Залогодатель физическое лицо:

Неурегулированные в претензионном порядке споры подлежат разрешению в суде по месту нахождения Залогодержателя – в Центральном районном суде города Твери, а в случае подсудности дела мировому судье – мировым судьёй судебного участка № 82 Тверской области.

Залогодатель индивидуальный предприниматель/ юридическое лицо:

Неурегулированные в претензионном порядке споры подлежат разрешению в суде по месту нахождения Займодавца – в Арбитражном суде Тверской области, а в случае подсудности дела судам общей юрисдикции – в Центральном районном суде города Твери либо мировым судьёй судебного участка № 82 Тверской области.

9.3. Соглашение об изменении или расторжении настоящего Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для настоящего Договора.

9.4. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые сторонами в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они вручены лично, направлены телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении по месту нахождения, почтовому адресу и/или адресу проживания стороны-адресата.

9.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у Залогодержателя, один – у Залогодателя.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель: Фонд содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Тверской области (микрокредитная компания) Адрес (место нахождения): 170034, г. Тверь, пр-т Победы, д. 14 Телефон/факс: (4822) 78-78-58 E-mail: fsk@fondtver.ru Официальный сайт: www.fondtver.ru ИНН 6952000911, КПП 695001001, ОГРН 1086900002860, р/сч _____ в _____ к/сч _____, БИК _____	Залогодатель: <u>(ФИО физического лица /ИП/ Наименование ЮЛ)</u> Адрес регистрации/юридический адрес: _____ Адрес проживания (для физлиц и ИП) _____ ОГРН (для юр лица), ОГРНИП (для ИП), ИНН (для ИП и юр.лиц), КПП (для юр.лиц) (Для физ. лиц и ИП) Паспорт _____, выдан _____ Телефон/E-mail: _____ (для ИП и юр.лиц) р/сч _____ в _____ к/сч _____, БИК _____
Генеральный директор _____ / _____ /	Должность (для ЮЛ) _____ / _____ Договор ипотеки и копия Договора займа со всеми приложениями получены на руки «____» _____ г. _____ / _____ /

