

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____

_____ область,
_____ район " ____ " _____ 201_ г.

Акционерное общество "Росагролизинг", именуемое в дальнейшем "Залогодержатель", в лице _____, действующего на основании доверенности от _____.201_ № ____/д, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, _____.201_ года рождения, зарегистрированный по адресу: _____, паспорт _____, выдан (кем, дата выдачи) _____, код подразделения _____, именуемый в дальнейшем "Залогодатель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор, далее по тексту "Договор", о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Залогодатель передает Залогодержателю в залог следующие объекты недвижимости (далее по тексту - "Предмет залога"):

1.1.1. принадлежащий Залогодателю на праве аренды Земельный участок, предоставленный Залогодателю на основании договора аренды земельного участка от _____.20____, заключенного между _____ ("Арендодатель") и _____ ("Арендатор"), зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости за номером регистрации № _____ от _____.20____, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

Земельный участок находится по адресу: _____, кадастровый номер: _____, категория земель: _____, разрешенное использование: _____ (далее по тексту – "Земельный участок").

Общая площадь Земельного участка в соответствии с договором аренды земельного участка от _____.20____ № _____ составляет _____ кв. м, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____.20____ № _____, полученной посредством ФГИС ЕГРН.

Передача права аренды Земельного участка в залог по настоящему Договору происходит на основании уведомления исх. от _____.20____.

1.1.2. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности объект недвижимости (далее по тексту – "Объект недвижимости") – _____, расположенный по адресу: _____. Кадастровый номер: _____. Назначение: _____. Площадь Объекта недвижимости составляет _____ кв.м, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____.20____, полученной посредством ФГИС ЕГРН.

Право собственности Залогодателя на Объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, номер регистрации _____ от " ____ " _____ 20__ года, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____.

1.2. Стоимость Предмета залога по оценке _____ (оценщик) составляет _____ (сумма прописью) рублей с НДС (земельный участок НДС не облагается), что подтверждается отчетом об оценке недвижимого имущества –

_____ от " ____ " _____ 20__ года № _____, составленным по
состоянию на " ____ " _____ 20__ года, в том числе:

- стоимость Земельного участка – _____ (сумма прописью) рублей 00
копеек без учета НДС;

- стоимость Объекта недвижимости – _____ (сумма прописью)
рублей 00 копеек с НДС (без НДС).

1.3. На момент заключения настоящего Договора Предмет залога оценивается по
соглашению Сторон в сумме _____ (сумма прописью) рубль 00 копеек, без
учета НДС (земельный участок НДС не облагается), в том числе:

- стоимость Земельного участка – _____ (сумма прописью) рублей 00 без
учета НДС;

- стоимость Объекта недвижимости – _____ (сумма прописью) рублей
00 копеек с НДС (без НДС).

1.4. Существо, размер и срок исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом,
определяются Договорами лизинга, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, копии
которых является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.5. Залогом обеспечиваются требования Залогодержателя к Лизингополучателю
по выполнению последним своих обязательств по Договорам лизинга, указанным в п. 2.1.
настоящего Договора, в том объеме, какой они имеют к моменту удовлетворения за счет
заложенного имущества, в частности: проценты, неустойку, возмещение убытков,
причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов
Залогодержателя на содержание Предмета залога, расходов по взысканию, судебных
расходов и расходов по реализации прав Залогодержателя.

1.6. В течение всего срока действия настоящего Договора Предмет залога остается у
Залогодателя в его владении и пользовании.

1.7. Не допускается последующий залог заложенного по настоящему Договору
залога недвижимого имущества.

1.8. В течение всего срока действия настоящего Договора Предмет залога не может
быть передан в собственность третьим лицам, предоставлен в аренду, передан во временное
безвозмездное пользование другим лицам, внесен в качестве вклада в организацию,
отчужден или обременен иным образом без предварительного письменного согласия
Залогодержателя.

1.9. Стороны настоящего Договора определили, что Объект недвижимости,
указанный в п. 1.1.2 настоящего Договора, подлежит страхованию на полную стоимость от
рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения на все случаи, предусмотренные
правилами страхования страховщика (полный пакет). Страхование Объекта недвижимости,
указанного в п. 1.1.2 настоящего Договора, осуществляется силами и за счет Залогодателя.
Продление договора страхования осуществляется Залогодателем своевременно в течение
всего срока действия настоящего Договора.

В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения договора страхования либо
продления срока действия договора страхования Залогодатель обязан предоставить
Залогодержателю копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию
соответствующего договора страхования и копию страхового полиса, заверенные подписью
руководителя и печатью Залогодателя, а также копию документа, подтверждающего оплату
страховой премии.

1.10. В случае регистрации Залогодателем права собственности на земельный
участок с кадастровым номером _____ ипотека в отношении указанного
земельного участка сохраняется.

1.11. Право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся
на земельном участке здания или сооружения залогодателя.

Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Настоящий Договор заключен в обеспечение своевременного исполнения обязательств _____ перед Залогодержателем

по выплате любого из лизинговых платежей по Договорам финансовой аренды (лизинга) от _____ 20__ года № _____ (далее по тексту – "Договор лизинга № 1"), от _____ 20__ года № _____ (далее по тексту – Договор лизинга № 2"), заключенным между Залогодержателем и _____ в городе Москве (далее по тексту - "Договоры лизинга") на общую сумму _____ (сумма прописью) рубля 00 копеек, в т.ч. НДС- 20%.

В Договорах лизинга Залогодержатель именуется "Лизингодатель", а _____ именуется "Лизингополучатель".

В случае исполнения Лизингополучателем обязательств по уплате какого-либо из лизинговых платежей по Договорам лизинга залог сохраняется в первоначальном объеме в отношении обязательств Лизингополучателя по уплате других лизинговых платежей по Договорам лизинга.

Лизингодатель в соответствии с Договорами лизинга принимает на себя обязательства приобрести в собственность и предоставить Лизингополучателю во владение и пользование имущество в соответствии со Спецификациями, являющимися неотъемлемыми приложениями к Договорам лизинга на условиях, предусмотренных Договором _____ лизинга, а Лизингополучатель обязуется уплачивать Лизингодателю лизинговые платежи в соответствии с Графиками осуществления лизинговых платежей, являющимися неотъемлемыми приложениями к Договорам лизинга.

2.1.1. Общая сумма Договора лизинга № 1 (лизинговых платежей) составляет _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% - _____ (сумма прописью) рублей __ копеек. Платежи по Договору лизинга № 1 осуществляются согласно Графику осуществления лизинговых платежей по Договору лизинга № 1:

**ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА № 1**

№ платежа	платежи с НДС, руб.
Первоначальный взнос	0,00

Договор лизинга № 1 вступает в силу с даты его подписания – _____.20____, и действует до полного исполнения его Сторонами всех своих обязательств в рамках Договора лизинга № 1 или расторжения Договора лизинга № 1 в случае одностороннего отказа Лизингодателя от исполнения договора в соответствии с п. _____. Общих условий договора финансовой аренды (лизинга) _____, утвержденных Лизингодателем _____.20____ года (Приложение № 2 к настоящему Договору).

За несвоевременную уплату денежных средств в соответствии с Графиком осуществления лизинговых платежей по Договору лизинга № 1, Лизингодатель имеет право взыскать пени в размере _____ от суммы неисполненного обязательства за каждый календарный день просрочки. Уплата штрафных санкций Лизингополучателем не лишает Лизингодателя права требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора лизинга № 1.

2.1.2. Общая сумма Договора лизинга № 2 (лизинговых платежей) составляет _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% - _____ (сумма прописью) рублей __ копеек. Платежи

по Договору лизинга № 2 осуществляются согласно Графику осуществления лизинговых платежей по Договору лизинга № 2:

**ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА № 2**

№ платежа	платежи с НДС, руб.
Первоначальный взнос	0,00

Договор лизинга № 2 вступает в силу с даты его подписания – _____.____.20____, и действует до полного исполнения его Сторонами всех своих обязательств в рамках Договора лизинга № 2 или расторжения Договора лизинга № 2 в случае одностороннего отказа Лизингодателя от исполнения договора в соответствии с п. ____ Общих условий договора финансовой аренды (лизинга) _____, утвержденных Лизингодателем _____.____.20____ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

За несвоевременную уплату денежных средств в соответствии с Графиком осуществления лизинговых платежей по Договору лизинга № 2, Лизингодатель имеет право взыскать пени в размере _____ от суммы неисполненного обязательства за каждый календарный день просрочки. Уплата штрафных санкций Лизингополучателем не лишает Лизингодателя права требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора лизинга № 2.

Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на день заключения настоящего Земельный участок по настоящему Договору принадлежит ему праве аренды, не заложен, в субаренду не сдан, свободен от прав третьих лиц, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, предметом долга не является, иными обязательствами не обременен, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от _____.____.20____, полученными посредством ФГИС ЕГРН.

3.2 Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на день заключения настоящего Договора Объект недвижимости по настоящему Договору принадлежат ему на праве собственности, не заложен, в аренду не сдан, свободен от прав третьих лиц, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, предметом долга не является, иными обязательствами не обременен, что подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от _____.____.20____ № _____, полученной посредством ФГИС ЕГРН.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

4.1.1. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения от Залогодержателя доверенности и всех необходимых документов для государственной регистрации ипотеки Предмета залога передать их в орган регистрации прав для осуществления государственной регистрации ипотеки Предмета залога на основании настоящего Договора.

4.1.2. В течение 3 (трех) календарных дней со дня передачи настоящего Договора в орган регистрации прав предоставить копии расписок органа регистрации прав в получении документов на государственную регистрацию ипотеки с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты.

4.1.3. В течение 3 (трех) календарных дней со дня получения документов из органа регистрации прав о регистрации ипотеки Предмета залога и внесении записи

в Единый государственный реестр недвижимости, направить Залогодержателю один экземпляр настоящего Договора с отметками о регистрации ипотеки Предмета залога, а также Выписок из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих факт регистрации обременения.

4.1.4. В случае отказа в регистрации либо приостановлении регистрации ипотеки Предмета залога по настоящему Договору, не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня принятия органом регистрации прав соответствующего решения, направить Залогодержателю копию, а в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней - оригинал, уведомления органа регистрации прав о принятом решении.

4.1.5. При обнаружении технической ошибки, допущенной при государственной регистрации ипотеки Предмета залога по настоящему Договору, осуществить своими силами и за свой счет все необходимые мероприятия для исправления ошибки.

4.1.6. Использовать Предмет залога в соответствии с его назначением, поддерживать в исправном состоянии и нести расходы по его содержанию до момента прекращения залога, не допускать ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом.

4.1.7. В случае возникновения угрозы нанесения вреда Предмету залога немедленно уведомить об этом Залогодержателя.

4.1.8. Не распоряжаться Предметом залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя, в частности, не продавать, не отчуждать любым иным способом, не передавать его во владение и/или пользование третьим лицам, включая аренду, а также не вносить его в качестве вклада в организацию.

4.1.9. Допускать представителей Залогодержателя к месту нахождения Предмета залога с целью проверки его состояния и условий использования.

4.1.10. Предоставлять Залогодержателю в течение всего срока действия настоящего Договора любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления соответствующего запроса.

4.1.11. По требованию Залогодержателя, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения такого требования, предоставлять документы, необходимые для анализа финансово-хозяйственной деятельности Залогодателя.

4.1.12. Нести риски, приводящие к ухудшению качественных характеристик Предмета залога.

4.1.13. Нести расходы по государственной регистрации ипотеки Предмета залога на основании настоящего Договора, а также другие необходимые расходы по настоящему Договору.

4.1.14. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора осуществить за свой счет и своими силами страхование либо продление срока действия договора страхования Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.1.2 настоящего Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных п. 1.9. настоящего Договора.

4.1.15. Залогодатель обязуется в течение 3 (трех) дней с момента перехода права собственности на Земельный участок с кадастровым номером _____ на Залогодателя уведомить об этом Залогодержателя.

4.1.16. Залогодатель обязуется в течение 10 (десяти) дней с момента перехода права собственности на Земельный участок с кадастровым номером _____ на Залогодателя заключить дополнительное соглашение к Договору залога о внесении соответствующих изменений в Предмет залога.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

4.3.1. Беспрепятственно проверять по документам и по факту состояние, а также использование Предмета залога по настоящему Договору.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета залога.

4.3.3. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения

обеспеченного залогом обязательства при невыполнении Залогодателем обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, Договорами лизинга и настоящим Договором.

4.3.4. Требовать от Залогодателя досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Также Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по Договорам лизинга, указанным в п. 2.1. настоящего Договора, если Предмет залога по вине Залогодателя стал непригодным для его целевого использования, а Залогодатель не заменил его другим равноценным имуществом в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента установления указанного факта.

4.3.5. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору другому лицу в случае передачи прав Лизингодателя путем уступки требования по Договорам лизинга, указанным в п. 2.1. настоящего Договора.

4.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

4.4.1. Предоставить Залогодателю оформленные надлежащим образом все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации ипотеки Предмета залога.

Статья 5. Условия и порядок обращения взыскания на Предмет залога

5.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения полностью или частично Лизингополучателем своих обязательств по уплате любого из лизинговых платежей согласно Договорам лизинга, указанным в п. 2.1. настоящего Договора. При этом Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества перед другими кредиторами.

5.2. Обращение взыскания на Предмет залога производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Срок действия настоящего Договора и основания прекращения залога

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствующем органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения закладываемого недвижимого имущества, и действует до полного исполнения Лизингополучателем принятых на себя обязательств по Договорам лизинга, указанным в п. 2.1. настоящего Договора, или до возникновения оснований для прекращения залога, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Ответственность сторон

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

7.2. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1 - 4.1.3, 4.1.10, 4.1.11, 4.1.14 настоящего Договора Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя уплаты штрафных санкций в виде пени в размере 0,05 % (ноль целых, пять сотых процентов) от залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, за каждый календарный день просрочки.

7.3. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.6 - 4.1.9 настоящего Договора Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя уплаты штрафа в размере 10% (десять процентов) от залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

7.4. В случае нарушения Залогодателем обязательств, предусмотренных п. 4.1.4. настоящего Договора, Залогодержатель вправе требовать уплаты штрафа в размере 20% от залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

7.5. В случае нарушения Залогодателя обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.15 – 4.1.16 Договора залога, Залогодержатель вправе от Залогодателя уплаты штрафных санкций в виде пени в размере 0,1 % (ноль целых, одна десятых процентов) от залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п. 1.3. Договора залога, за каждый календарный день просрочки.

7.6. Штраф (пени) уплачивается Залогодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Залогодержателя письменного требования об уплате штрафа (пени). Уплата штрафа (пени) не освобождает Залогодателя от выполнения его обязательств по Договору.

Статья 8. Соглашение о порядке рассмотрения споров

8.1. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, будут решаться путем переговоров.

8.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны рассматривают их в следующем порядке:

- Все споры и требования, касающиеся исполнения обязательств Сторонами и возникающие на основании настоящего договора или связанные с порядком его заключения, исполнения, изменения или прекращения, как во время, так и после прекращения его действия (за исключением исков о правах на недвижимое имущество, являющееся Предметом залога по настоящему Договору), подлежат рассмотрению в Савеловском районном суде г. Москвы.
- Иски, непосредственно связанные с недвижимым имуществом, являющимся Предметом залога по настоящему Договору, как то:
 - об истребовании из чужого незаконного владения;
 - об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения;
 - об установлении сервитута;
 - о разделе;
 - о признании права;
 - об установлении границ;
 - об освобождении от ареста;

а также иные дела, при удовлетворении которых возникает необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на имущество или внесение записи в Единый государственный реестр рассматриваются в соответствии с процессуальными нормами ГПК РФ об исключительной подсудности по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося Предметом залога по настоящему Договору.

8.3. Настоящая договоренность сторон о месте рассмотрения споров является самостоятельным соглашением и сохраняет свою силу вне зависимости от действительности и действия самого договора и является основанием для применения норм гражданско-процессуального законодательства о договорной подсудности.

8.4. Изменение настоящей договорной подсудности возможно только в том случае, если это прямо предусмотрено иным письменным соглашением сторон.

Статья 9. Заключительные положения

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

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными

представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, предусмотренном для настоящего Договора.

9.3. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменениях реквизитов (места нахождения или почтового адреса, номеров телефонов, номеров валютных и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

9.4. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 9.3. настоящего Договора), и за подписью уполномоченного лица.

9.5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Залогодержателя, один – у Залогодателя, один – в соответствующем органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

9.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Копии договоров финансовой аренды (лизинга) от ____ . ____ .20 ____ № _____, от ____ . ____ .20 ____ № _____;
Приложение № 2 – Общие условия договора финансовой аренды (лизинга) _____ от ____ . ____ .20 ____.

Статья 10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Залогодержатель

Акционерное общество
"Росагролизинг"

Место нахождения: Россия, 125040,
г. Москва, ул. Правды, д. 26
Почтовый адрес: 127137, а/я 26
ИНН 7704221591/ КПП 771401001
ОГРН 1027700103210
Код ОКПО/ОКВЭД 56502133/65.21
Расчетный счет
№ 40702810800000000045
в АО "Россельхозбанк" г. Москва
Корреспондентский счет
№ 30101810200000000111
БИК 044525111
Телефон: (495) 539-53-95
Факс: (495) 539-53-94

Залогодержатель

_____/_____/_____
М.п.

Залогодатель

Гражданин Российской Федерации

_____._____._____ года рождения,
зарегистрированный по адресу:

паспорт _____,
выдан _____
дата выдачи _____
код подразделения _____

Залогодатель

_____/_____/_____