

# ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ область,  
\_\_\_\_\_ район

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество "Росагролизинг", именуемое в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности № \_\_\_\_/д от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Залогодатель", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее 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 (далее по тексту – "Предмет залога"):

1.1.1. Принадлежащий Залогодателю на праве собственности Земельный участок, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_.  
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_. Категория земель: \_\_\_\_\_, вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_ (далее по тексту – "Земельный участок").

Общая площадь Земельного участка, передаваемого в залог, составляет \_\_\_\_\_ кв. м, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_. Полученной посредством ФГИС ЕГРН.

Право собственности Залогодателя на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, номер регистрации \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ области (*краю, Республике*).

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 \_\_\_\_\_ области (*краю, Республике*).

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. 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:

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

3.1.2. На день заключения настоящего Договора Предмет залога по настоящему Договору, принадлежит ему на праве собственности, не заложен, свободен от прав третьих лиц, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, предметом долга не является, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_.20\_\_\_, полученной посредством ФГИС ЕГРН.

### **Статья 4. Права и обязанности Сторон**

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

4.1.2. В течение 3 (трех) календарных дней со дня передачи настоящего Договора в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, предоставить копии расписок регистрирующего органа в получении документов на государственную регистрацию прав 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 регистрирующего органа о регистрации настоящего Договора и внесении записи в единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, направить Залогодержателю один экземпляр настоящего Договора с отметкой о его регистрации, а также Выписку из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающую факт регистрации обременения.

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

4.1.5. При обнаружении технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав на Предмет 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 недвижимого имущества 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. В случае возбуждения процедуры банкротства Залогодателя в письменной форме уведомить Залогодержателя о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от заявителя копии такого заявления.

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

4.1.14. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также другие необходимые расходы по настоящему Договору.

4.1.15. 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 п. 1.1.2 настоящего Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных п. 1.9. настоящего Договора.

#### 4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

4.2.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на заложенное имущество в любое время на момент реализации Предмета залога посредством исполнения основных обязательств по Договору лизинга.

#### 4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ 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 настоящего Договора.

#### **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. настоящего Договора Залогодержатель вправе требовать от Залогодателя уплаты штрафных санкций в виде пени в размере 0,05 % (ноль целых, пять сотых процента) 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. 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 Арбитражном 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 недвижимости рассматриваются в соответствии с процессуальными нормами АПК 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 арбитражно-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**

**Залогодатель**

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

Место нахождения: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_ / КПП \_\_\_\_\_  
Р/сч № \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_  
Кор/сч \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

**Залогодержатель**

**Залогодатель**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.п.