

УТВЕРЖДЕН
Приказом генерального директора
от «10» сентября 2012 № 122

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____

Г. _____ «__» _____ Г.
(место заключения договора указывается
по месту его гос. регистрации)

Акционерное общество «Росагролизинг», именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице _____, действующего на основании (*Устава, Доверенности № _____ от «__» _____ 20__ года*), с одной стороны, и _____ (*полное наименование*), именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице _____, 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 объект недвижимости (здание, сооружение) _____, расположенный по адресу: _____, кадастровый (или условный) номер: _____ (далее по тексту - «Объект недвижимости»). Общая площадь Объекта недвижимости, передаваемого в залог, составляет _____ (_____) квадратных метров, что подтверждается _____, (*указать наименование документа технической инвентаризации, содержащего техническое описание нежилого помещения (план объекта недвижимости)*), выданн _____ (*указать наименование органа, выдавшего вышеуказанный документ*) «__» _____ (Приложение № ____ к настоящему Договору).

Данный Объект недвижимости принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании _____ (*указать наименование правоустанавливающего документа, например, договора купли-продажи с указанием даты, места его заключения и сторон, и иные док-ты, указанные в Свидетельстве о праве собственности*).

Право собственности Залогодателя на Объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, номер регистрации _____ (*номер регистрации указать из Свидетельства о праве собственности*) от «__» _____ Г., _____ (*указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию*).

Государственная регистрация права собственности Залогодателя подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «__» _____ Г., серия _____ № _____, выданным _____ (*указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию*).

1.1.2.* принадлежащий Залогодателю на праве собственности земельный участок, на котором находится Объект недвижимости, расположенный по адресу:

* Пункт 1.1.2 заполняется:

_____, кадастровый номер: _____, категория земель:
_____, разрешенное использование:
_____ (далее по тексту - «Земельный участок»)
(указанное в документах на земельный участок).

Общая площадь Земельного участка, передаваемого в залог, составляет
_____ (_____) квадратных метров, что подтверждается
_____, выданным
(дать ссылки на кадастровые планы земельных участков или выписку из него)

«__» _____
(указать наименование государственного органа, выдавшего документы) (Приложение № ___ к
настоящему Договору).

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании
_____ (указать
наименование правоустанавливающего документа, например, договора купли-продажи с указанием
даты, места его заключения и сторон, и иные док-ты, указанные в Свидетельстве о праве
собственности).

Право собственности Залогодателя на Земельный участок зарегистрировано в Едином
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, номер регистрации
_____ от «__» _____ года,
_____ (указать наименование органа, осуществившего
государственную регистрацию).

Государственная регистрация права собственности Залогодателя подтверждается
Свидетельством о государственной регистрации права от «__» _____ года серия
_____ № _____, выданным _____.
(указать наименование органа, осуществившего государственную регистрацию).

ИЛИ

1.1.2.** право аренды земельного участка, на котором находится Объект
недвижимости, предоставленное Залогодателю для _____
(указать для какой цели), на основании
_____,
(указать договор аренды и его реквизиты, заключенного между
_____ сроком до _____ и зарегистрированного
_____ (указать кем, номер регистрации, дату)).

Земельный участок находится по адресу: _____,
кадастровый номер: _____, категория земель: _____,
разрешенное использование: _____ (указанное в
документах на земельный участок) (далее по тексту – «Земельный участок»).

Общая площадь Земельного участка в соответствии с договором аренды
_____ составляет _____ (_____)
(указать реквизиты договора аренды) квадратных метров, что подтверждается
_____, выданным
(дать ссылки на кадастровые планы земельных участков или выписку из него)
«__» _____
(указать наименование государственного органа, выдавшего документы)

- в редакции 1.1.2.* - если земельный участок, на котором расположен указанный в пункте 1.1.1 объект
недвижимости, принадлежит Залогодателю на праве собственности;
- в редакции 1.1.2.** - если Залогодатель владеет земельным участком, на котором расположен указанный
в пункте 1.1.1 объект недвижимости, на праве аренды и данное право аренды земельного участка передается
в залог.

(Приложение № ____ к настоящему Договору).

Передача права аренды Земельного участка в залог по настоящему Договору происходит на основании согласия _____, что подтверждается (указать наименование полномочного органа) _____, выданн _____ «__» _____ № _____.
(указать наименование документа).

1.2. Стоимость Предмета залога по оценке _____ составляет _____ (_____) рублей, без учета НДС, что подтверждается отчетом об оценке рыночной стоимости № _____ от «__» _____ года, составленным по состоянию на _____ года. На время действия настоящего Договора оригинал вышеназванного отчета передается на ответственное хранение Залогодержателю.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Предмет залога оценивается по соглашению Сторон в сумме _____ (_____) рублей, без учета НДС.

1.4. Существо, размер и срок исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом, определяются Договором лизинга, указанным в п. 2.1. настоящего Договора, копия которого является неотъемлемым Приложением № ____ к настоящему Договору.

1.5. Залогом обеспечиваются требования Залогодержателя к Залогодателю по выполнению последним своих обязательств по Договору лизинга, перечисленном 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 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.

Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Настоящий Договор заключен в обеспечение своевременного исполнения обязательств _____ (указать наименование Лизингополучателя) перед Залогодержателем по выплате любого из лизинговых платежей по Договору финансовой аренды (лизинга) № _____ от «__» _____ года, заключенному между Залогодержателем и _____ (указать наименование Лизингополучателя) в городе Москве (далее по тексту - «Договор лизинга») на сумму _____ (_____) рублей, в том числе НДС, и иных требований Залогодержателя к _____ (указать наименование Лизингополучателя) в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора.

В Договоре лизинга Залогодержатель именуется «Лизингодатель», а _____ (указать наименование Лизингополучателя) именуется «Лизингополучатель».

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

Лизингодатель в соответствии с Договором лизинга принимает на себя обязательства приобрести в собственность и предоставить Лизингополучателю во владение и пользование имущество в соответствии со Спецификацией, являющейся неотъемлемым приложением к Договору лизинга на условиях, предусмотренных Договором лизинга, а Лизингополучатель обязуется уплачивать Лизингодателю лизинговые платежи в соответствии с Графиком осуществления лизинговых платежей, являющимся неотъемлемым приложением к Договору лизинга.

2.2. Общая сумма Договора лизинга (лизинговых платежей) составляет _____ (_____) рублей, включая НДС.

Платежи по Договору лизинга осуществляются согласно Графику осуществления лизинговых платежей в течение _____ (_____) календарных лет:

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА

№ п.п.	СУММА С НДС (руб.)	СРОК УПЛАТЫ
1		Уплачивается на основании счета, выставленного Лизингодателем до момента передачи Оборудования во временное владение и пользование (лизинг).
2		Второй и последующие платежи, уплачиваются ежеквартально начиная с даты начала лизинга.
3		
4		
5		
6		

(указать момент уплаты первоначального платежа и периодичность осуществления последующих платежей)

Договор лизинга вступает в силу со дня его подписания – « ___ » _____ года, и действует до полного исполнения его Сторонами всех своих обязательств в рамках Договора лизинга или расторжения Договора лизинга в случае одностороннего отказа Лизингодателя от исполнения договора в соответствии с п. ___ Договора лизинга (или п. 9.2. Общих условий договора финансовой аренды (лизинга) сельскохозяйственной техники и оборудования).

За несвоевременную уплату денежных средств в сроки, предусмотренные в Графике осуществления платежей по Договору лизинга, Лизингодатель имеет право взыскать пени в размере _____ (указать размер пени или штрафных санкций в соответствии с договором, неисполнение обязательств по которому обеспечивается залогом). Уплата штрафных санкций Лизингополучателем не лишает Лизингодателя права требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора лизинга.

Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. На день заключения настоящего Договора Предмет залога, передаваемый в залог, принадлежит 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 подтверждается

_____ ,
(указать наименование документа, например, Выписки из ЕГРП)

выдан _____ «__» _____

(указать орган, выдавший вышеуказанный документ) (Приложение № ____ к настоящему Договору).

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 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 залога 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 прав, направить Залогодержателю один экземпляр настоящего Договора с отметкой о его регистрации, а также Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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. Нести риски, приводящие к ухудшению качественных характеристик Предмета залога.

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

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 обязательств по Договорам 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, Договором 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 от Лизингополучателя досрочного исполнения Договоров лизинга, указанных 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 Договору(ам) лизинга, указанному(ым) 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 с иском на Предмет залога в случае неисполнения полностью или частично Лизингополучателем своих обязательств по уплате любого из лизинговых платежей согласно Договору лизинга, указанному 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 с иском 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 Залогодателем принятых на себя обязательств по Договорам лизинга, перечисленным 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 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. Штраф (пени) уплачивается Залогодателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения закладываемого недвижимого имущества.

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

Приложение №1 - _____,

Приложение №2 – _____,
Приложение №3 – _____,
Приложение №4 - _____.
...

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

Залогодатель

Полное наименование:

Место нахождения:
ИНН/КПП
ОГРН
Расчетный счет
_____ В
_____ /
Корреспондентский счет
№ _____
БИК _____
Телефон
Факс:

Залогодержатель

_____/_____/_____
М.п.

Залогодатель

_____/_____/_____
М.п.