

ДОГОВОР ИПОТЕКИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ № _____

г. Сыктывкар

«_____» _____ 20__ г.

Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд развития промышленности Республики Коми», сокращенное наименование фонд «РФРП РК», именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице

_____, действующего на основании _____
_____ с одной стороны, и _____

_____, действующего на основании Устава, с другой стороны, при этом Залогодержатель и Залогодатель совместно именуется «Стороны», а каждый в отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог следующее имущество, далее именуемое Предмет ипотеки:

Здание (сооружение), расположенное по адресу _____, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер: _____, находящееся на

Земельном участке, расположенном по адресу _____, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер: _____, категория земель: земли _____; вид разрешенного использования земельного участка: _____.

Стороны признают данное описание достаточным для описания Предмета ипотеки. Если фактические характеристики Предмета ипотеки на дату заключения настоящего Договора отличаются от указанных в настоящем пункте или изменятся после заключения настоящего Договора, то переданным в ипотеку считается имущество с фактически существующими характеристиками.

Право собственности Залогодателя на Здание зарегистрировано _____ «__» _____ 20__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия _____ номер _____, выданным «__» _____ 20__ года.

Право собственности Залогодателя на Земельный участок зарегистрировано _____ «__» _____ 20__ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия _____ номер _____, выданным «__» _____ 20__ года.

(указывается если право собственности на земельный участок зарегистрировано)

(Если право собственности на земельный участок не зарегистрировано, то указывается иные права на земельный участок).

Оценка Здания по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей. Данная оценка является залоговой стоимостью Здания.

Оценка Земельного участка по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей. Данная оценка является залоговой стоимостью Земельного участка.

Общая оценка Предмета ипотеки по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей.

1.2. Здание находится в нормальном состоянии, с учётом степени нормального износа.

1.3. Залог устанавливается без передачи Предмета ипотеки Залогодержателю.

1.4. Независимо от согласия на это Залогодателя или Залогодержателя считаются находящимися в залоге:

1) новое имущество, которое принадлежит Залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения Предмета ипотеки;

2) иное имущество в случаях, установленных законом.

В указанных случаях имущество, которое заменяет Предмет ипотеки, в том числе право (требование), считается находящимся в залоге вместо прежнего Предмета ипотеки с момента возникновения на него прав залогодателя или с момента возникновения права, за исключением случаев, если в соответствии с законом возникновение, переход и обременение прав требуют государственной регистрации.

Статья 2. Обеспечиваемое ипотекой обязательство

2.1. В соответствии с настоящим Договором Предмет залога передается в обеспечение исполнения обязательств _____ (наименование, местонахождение, ОГРН Должника/Заемщика) (по тексту настоящего Договора — «Должник» или «Заемщик»), по заключенному между Залогодержателем и Заемщиком договора целевого займа № ____ от «___» _____ (по тексту настоящего Договора — «Договор займа» или «Основной договор»), в соответствии с которым Залогодержатель предоставляет Должнику заем, а Должник обязуется возвратить Залогодержателю полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование займом, а также иные платежи (штрафы, пени), предусмотренные Договором займа, на следующих условиях:

2.1.1 В соответствии с условиями Договора займа Залогодержатель предоставляет Заемщику денежные средства (далее-заем/сумма основного долга) в размере _____ (_____) рублей на следующие цели: _____, а Заемщик принимает на себя обязательство возвратить полученные денежные средства, а также уплатить проценты за пользование займом из расчета 5 % годовых.

2.1.2. В соответствии с условиями Договора займа Залогодержатель вправе потребовать в случае нецелевого использования займа (или его части) вместо процентов, предусмотренных п. 2.1.1 Договора уплатить проценты за пользование суммой займа или его частью (в размере выявленного нецелевого использования) в размере двукратной ключевой ставки Банка России, действующей в период с момента выдачи займа и до момента его полного возврата Залогодержателю.

2.1.3. В соответствии с условиями Договора займа погашение займа (основного долга), начисление и уплата процентов за пользование займом осуществляются в следующем порядке:

2.1.4. Погашение основного долга осуществляется «__» _____ 20 г.

2.1.5. Погашение основного долга производится в соответствии с графиком погашения

2.1.6. Проценты начисляются на сумму задолженности по основному долгу за период со дня, следующего за днем предоставления суммы займа, по дату фактического погашения задолженности по Договору займа, но в любом случае не позднее даты окончательного погашения задолженности, а в случае полного досрочного истребования Залогодержателем текущей задолженности по займу - не позднее даты досрочного погашения.

2.1.7. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем предоставления займа, и заканчивается 20 числа последнего месяца квартала, в котором выдан заем. Проценты, начисленные на задолженность по основному долгу за каждый процентный период, за исключением последнего, уплачиваются Заемщиком не позднее 20 числа последнего месяца соответствующего процентного периода.

2.1.8. В соответствии с условиями Договора займа за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком предусмотренных Договором обязательств по возврату основного долга и/или уплате процентов за пользование займом, Заемщик уплачивает Залогодержателю пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки от несвоевременно уплаченной суммы.

2.1.9. В случае нарушения срока предоставления Квартального отчета (п. 12.9.1 Договора займа) Залогодержатель вправе потребовать от Заемщика уплаты пени в размере 0,001 (Одной тысячной) процента за каждый день просрочки от суммы займа, установленной п. 2.1 Договора займа.

2.2. В случае увеличения процентной ставки обязательства Заемщика считаются обеспеченными залогом в соответствии с настоящим Договором в измененном виде.

2.3. Ипотекой по настоящему Договору обеспечиваются обязательства Должника перед Залогодержателем в том объеме, в каком они будут существовать к моменту фактического удовлетворения, включая:

- уплату основной суммы долга, процентов, просроченной задолженности, согласно Основному договору;

- неустойки (штрафы, пени);

- возмещение документально подтвержденных судебных издержек, необходимых расходов Залогодержателя на содержание Предмета ипотеки, расходов по проведению оценки Предмета ипотеки и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией, и иных убытков, понесенных Залогодержателем вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Основному договору.

2.4. В случае расторжения Основного договора по любым основаниям залог по настоящему Договору продолжает обеспечивать обязательства, возникшие из Основного договора, которые не были исполнены и не прекращаются при расторжении Основного договора. Также залог по настоящему Договору обеспечивает требования Залогодержателя, возникшие в связи с расторжением Основного договора, в том числе связанные с возмещением убытков Залогодержателя, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Основному договору.

2.5. Настоящим Залогодатель выражает свое согласие на удовлетворение требований Залогодержателя путем обращения взыскания на Предмет ипотеки в любом из следующих случаев:

2.5.1. В случае изменения размера и/или срока исполнения Должником его обязательств по Основному договору, при условии, что в результате такого изменения размер требований по данным обязательствам и/или срок их исполнения увеличится или уменьшится не более чем в 2 раза по сравнению с их размером и/или сроком исполнения, указанными в настоящем Договоре, или определенными в порядке, указанном в настоящем Договоре.

Данные обязательства считаются обеспеченными залогом по настоящему Договору в измененном (уменьшенном/увеличенном) виде, в том числе с учетом измененных размеров процентной ставки, неустоек и сроков исполнения обязательств.

2.5.2. В случае перевода Должником своего долга (полностью или частично) по Основному договору на другое лицо, а также в случае перехода обязанностей Должника по Основному договору к новому должнику по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

2.6. Обеспечиваемые ипотекой обязательства по Основному договору, а также обеспечиваемые ипотекой обязательства, указанные в п. 2.3 – 2.5 настоящего Договора, совместно именуются Обязательства.

2.7. В случае частичного исполнения Обязательств ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Обязательств.

Статья 3. Права и обязанности Залогодателя

3.1. Залогодатель вправе:

3.1.1. Использовать Предмет ипотеки в соответствии с его назначением, не допуская при этом ухудшения состояния Предмета ипотеки и уменьшения его стоимости сверх нормального износа.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. Не позднее 1 (Одного) месяца с даты заключения настоящего Договора осуществить совместно с Залогодержателем все действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки, в том числе не позднее 15 (Пятнадцати) дней с даты подписания настоящего Договора представить и все необходимые для государственной регистрации ипотеки документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки Стороны несут в равных долях. Иные расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Залогодатель.

3.2.2. В случае уменьшения по каким-либо причинам рыночной стоимости Предмета ипотеки сверх нормального износа передать Залогодержателю в залог дополнительное имущество, стоимостью эквивалентной сумме, на которую уменьшилась стоимость Предмета ипотеки, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления Залогодержателем соответствующего требования.

Залогодатель, намеревающийся восстановить или заменить предмет залога, незамедлительно обязан уведомить об этом в письменной форме Залогодержателя. Залогодержатель вправе отказаться в письменной форме в течение 10 (Десяти) рабочих дней от восстановления или замены предмета залога.

Условия настоящего Договора, а также иных соглашений, заключенных Сторонами в отношении прежнего Предмета ипотеки, применяются к правам и обязанностям Сторон в отношении нового предмета залога в той мере, в какой они не противоречат существу (свойствам) этого предмета залога.

В случае замены предмета залога старшинство прав залогодержателей, в том числе возникших до предоставления имущества в качестве замены прежнего предмета залога, не изменяется.

3.2.3. В письменном виде информировать Залогодержателя:

А) о принятии уполномоченным органом управления Залогодателя решения о реорганизации или ликвидации Залогодателя - в течение 3 (Трех) дней с даты принятия соответствующего решения, *(настоящий пункт не указывается, в случае если залогодатель физическое лицо)*

Б) об изменении фактического местонахождения и/или почтового адреса, банковских реквизитов, полномочий органов управления, а также об изменениях в составе органов управления Залогодателя – в течение 3 (трех) дней с даты наступления соответствующего события; *(настоящий пункт не указывается, в случае если залогодатель физическое лицо)*

В) по требованию Залогодержателя предоставлять ему любую информацию и любые отчетно-финансовые документы Залогодателя, в том числе о его финансовом положении и хозяйственной деятельности, в течение 10 рабочих дней с даты получения указанного требования. *(настоящий пункт не указывается, в случае если залогодатель физическое лицо)*

К уведомлению должны быть приложены копии соответствующих документов, заверенные Залогодателем или нотариально.

3.2.4. Выполнять обязательства, связанные с осуществлением Залогодателем контроля над Предметом ипотеки, указанные в настоящем Договоре.

3.2.5. Заключать дополнительные соглашения к настоящему Договору не позднее 10 (Десяти) дней с момента возникновения оснований для их заключения.

3.2.6. Предоставлять Залогодержателю с периодичностью и в сроки, указанные в настоящем пункте, следующие документы:

-ежегодно не позднее 10 рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для предоставления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы Заемщик предоставляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и

по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой отправления документов в подразделение ФНС России, заверенную руководителем и печатью Заемщика. (*настоящий пункт не указывается, в случае если залогодатель физическое лицо*)

Статья 4. Права и обязанности Залогодержателя

4.1. Залогодержатель вправе:

4.1.1. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки.

4.1.2. Осуществлять контроль над Предметом ипотеки самостоятельно либо через своих представителей (в том числе, но не исключительно, проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета ипотеки).

4.1.3. Требовать от Залогодателя предоставления документов, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.4. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки в случаях, предусмотренных законодательством и/или настоящим Договором.

4.1.5. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее уведомление Залогодателю.

4.2. Залогодержатель обязан:

4.2.1. По требованию Залогодателя выдать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств, обеспеченных настоящим Договором.

Статья 5. Обеспечение сохранности и распоряжение Предметом ипотеки

5.1. Залогодатель обязан предпринимать следующие меры по поддержанию Предмета ипотеки в надлежащем состоянии:

5.1.1. Нести расходы по содержанию Предмета ипотеки.

5.2. Залогодатель обязан:

5.2.1. Привлечь Залогодержателя к участию в деле при рассмотрении в суде, арбитражном суде или третейском суде какого-либо из заявлений/исковых заявлений, указанных в п. 5.4.3 настоящего Договора.

5.2.2. В случае выбытия Предмета ипотеки из владения Залогодателя помимо его воли предъявить иск об истребовании Предмета ипотеки не позднее 30 (Тридцати) дней со дня, когда Залогодатель узнал или должен был узнать о таком выбытии.

5.3. Залогодатель обязан письменно уведомлять Залогодержателя:

5.3.1. О возникновении реальной угрозы утраты или гибели Предмета ипотеки (не позднее следующего рабочего дня после того, как Залогодателю стало известно о возникновении такой угрозы);

5.3.2. О появлении обременений и/или ограничений Предмета ипотеки, не согласованных с Залогодержателем (не позднее следующего рабочего дня после того, как Залогодателю стало известно о возникновении такого обременения и/или ограничения).

5.4. Под реальной угрозой утраты или гибели Предмета ипотеки Стороны понимают:

5.4.1. Вынесение любыми государственными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, СНиП, СанПиН и иных правил содержания Предмета ипотеки.

5.4.2. Предъявление любыми лицами Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии/истребовании или обременении Предмета ипотеки правами третьих лиц и любых иных требований.

5.4.3. Предъявление любыми лицами в суд, арбитражный суд или третейский суд любых заявлений/исковых заявлений, удовлетворение которых может привести к утрате Залогодателем права собственности на Предмет ипотеки, выбытию Предмета ипотеки из владения Залогодателя и/или к возникновению любых прав третьих лиц на Предмет ипотеки (в том числе, но не исключительно, к установлению обременений на Предмет ипотеки в пользу третьих лиц и/или ограничений в его использовании).

5.4.4. Выбытие Предмета ипотеки из владения Залогодателя помимо его воли.

5.5. Не допускается передача Предмета ипотеки (полностью или в части) в последующую ипотеку (за исключением случая, когда последующим залогодержателем выступает Залогодержатель по настоящему Договору).

5.6. Не допускается передача Предмета ипотеки (полностью или в части) в доверительное управление.

5.7. Залогодатель вправе только при наличии предварительного письменного согласия Залогодержателя:

5.7.1. Отчуждать Предмет ипотеки любыми способами.

5.7.2. Передавать Предмет ипотеки в пользование третьим лицам, в т.ч. аренду, безвозмездное пользование и/или предоставление третьим лицам права ограниченного пользования Предметом ипотеки.

5.7.3. Вносить изменения в договоры безвозмездного пользования и/или аренды Предмета ипотеки, действующие на дату заключения настоящего Договора (при наличии таковых).

5.8. Залогодатель не вправе без дополнительного согласования с Залогодержателем заключать договоры участия в долевом строительстве.

5.9. Распоряжение Предметом ипотеки способами, не указанными в п. 5.5-5.8 настоящего Договора, допускается только с согласия Залогодержателя.

5.10. Распоряжение Предметом ипотеки с нарушением настоящего Договора и/или условий, на которых такое согласие представлено, расценивается Сторонами как ухудшение обеспечения и основание для досрочного исполнения Обязательств.

Статья 6. Контроль над предметом ипотеки

6.1. Залогодержатель вправе проводить плановые проверки Предмета ипотеки с периодичностью раз в полгода. Залогодержатель вправе при необходимости проводить внеплановую проверку, предупредив Залогодателя о проведении такой проверки не менее, чем за 3 дня.

6.2. Залогодатель обязан обеспечить Залогодержателю и/или его представителю:

А) возможность беспрепятственного доступа к Предмету ипотеки и внешнего и внутреннего осмотра Предмета ипотеки в любое рабочее время Залогодержателя, а при необходимости в согласованное с Залогодателем нерабочее время;

Б) подписание акта осмотра Предмета ипотеки, содержащего результаты осмотра Предмета ипотеки, от имени Залогодателя его уполномоченным лицом.

6.3. Залогодержатель вправе требовать предоставления документов, необходимых для проведения контроля, в том числе, но не исключительно:

- документов о состоянии Предмета ипотеки;

- выписки из ЕГРП на Предмет ипотеки;

- выписки с балансового счёта. *(настоящий пункт не указывается, в случае если залогодатель физическое лицо)*

Указанные документы могут запрашиваться не чаще, чем 1 раз в полгода.

Статья 7. Обращение взыскания и реализация Предмета ипотеки

7.1. Обращение взыскания на Предмет ипотеки для удовлетворения требований Залогодержателя может быть осуществлено, в том числе (но не исключительно), в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении Обязательств, если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в течение срока, предусмотренного законодательством, Основным договором, настоящим Договором и/или требованием Залогодержателя.

7.2. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет ипотеки в случаях, предусмотренных законодательством и/или Основным договором, в том числе (но не исключительно):

- в случае распоряжения Предметом ипотеки с нарушением условий настоящего Договора и/или согласия, если такое согласие предоставлено Залогодержателем;

- если обязательства по Основному договору (по возврату займа и/или по уплате процентов за пользование займом) подлежат исполнению периодическими платежами, обращение взыскания на Предмет ипотеки допускается, в том числе (но не исключительно), при нарушении сроков их внесения;

- в случае если Залогодержателем предъявлено требование о расторжении Основного договора к Заемщику в соответствии с условиями Основного договора.

7.3. Стороны договорились, что в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке применяются способы реализации заложенного имущества:

- продажа с торгов в общем порядке, установленном законодательством, или в порядке, установленном ст. 59 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», по выбору Залогодержателя;

- оставление залогодержателем заложенного имущества за собой.

Залогодержатель вправе выбрать способ реализации по своему усмотрению.

Статья 8. Гарантии Залогодателя

8.1. Залогодатель гарантирует Залогодержателю, что на момент подписания настоящего Договора:

8.1.1. Какие-либо запреты или ограничения на заключение настоящего Договора применимым правом, учредительными и внутренними документами Залогодателя и/или договорами/соглашениями, стороной которого он является и/или которые могут иметь для него обязательную силу, не установлены, либо Залогодателем получены все необходимые одобрения, согласия и разрешения.

8.1.2. Не существует никаких известных Залогодателю судебных разбирательств и никаких угрожающих правовых или финансовых ситуаций, которые могли бы оказать существенное неблагоприятное воздействие на финансовое состояние или деятельность Залогодателя.

8.1.3. В отношении Залогодателя не начата процедура несостоятельности (банкротства) и Залогодатель не находится в процессе добровольной или принудительной ликвидации в соответствии с

требованиями применимого права, органами управления Залогодателя не принимались решения о ликвидации, реорганизации или обращении в суд с заявлением о признании Залогодателя банкротом.

8.1.4. Вся информация и документы, предоставленные Залогодателем в связи с заключением настоящего Договора, а также которые будут предоставлены Залогодателем Залогодержателю в процессе исполнения настоящего Договора:

- являются верными, полными и точными, и Залогодатель не скрыл обстоятельств, которые могли бы, в случае их выяснения, негативно повлиять на решение Залогодержателя заключить настоящий Договор;

- получены Залогодателем на законных основаниях и для их предоставления получены все предусмотренные применимым законодательством согласия и разрешения третьих лиц, в том числе согласия физических лиц, персональные данные которых содержатся в информации и документах, предоставленных Залогодателем Залогодержателю в связи с заключением и в процессе исполнения настоящего Договора, на передачу Залогодателем этих персональных данных Залогодержателю и их обработку Залогодержателем.

8.1.5. Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности, не продан, не отчуждён иным способом, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога по другому договору, не передан третьим лицам в аренду и/или безвозмездное пользование, свободен от иных обременений и прав на него третьих лиц.

Статья 9. Ответственность и разрешение споров

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, указанных п.п. 3.2.1, 3.2.3, 3.2.6, настоящего Договора, Залогодатель уплачивает Залогодержателю пеню в размере 0,001 % (Ноль целых одной тысячной) процента от стоимости Предмета ипотеки, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

9.2. Все споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. В случае неисполнения обязанности по регистрации ипотеки как обременения в порядке и в сроки, указанные в п. 3.2.1 настоящего Договора, Залогодатель обязан сверх уплаты неустойки, указанной в п. 9.1 настоящего Договора, возместить Залогодержателю понесённые последним убытки.

Статья 10. Иные условия

10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Обязательств.

10.2. Настоящий Договор составлен и подписан в _ () экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При их толковании и применении положения настоящего Договора являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

Статья 11. Реквизиты Сторон

Залогодержатель:

Некоммерческая организация
Республики Коми «Региональный фонд
развития промышленности Республики
Коми»
ИНН 1101161768
КПП 110101001
ОГРН 1181101003764
Юридический адрес:
167000, Республика Коми, г.
Сыктывкар, ул. Интернациональная,
д.108, оф.203
Телефон/факс: +7 (912) 862-6197
Адрес электронной почты: fondpromkomi@gmail.com

Залогодатель:

Наименование:
Юридический адрес:
Место нахождения:
Почтовый адрес (для
направления корреспонденции):
Расчетный счет №
БИК: ОГРН: ИНН: КПП:
Телефон:
Факс:
Адрес электронной почты:

_____ / _____ /

_____ / _____ /