**ДОГОВОР ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ) № \_\_\_\_\_\_\_\_**

Город Тверь, Российская Федерация,

Шестнадцатое мая две тысячи двадцать второго года

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

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., паспорт гражданина РФ: серия \*\* \*\*, №\*\*\*\*\*\*, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \*\*\*-\*\*\*, адрес : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(-ый)в дальнейшем Залогодатель, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом Договора является передача Залогодателем в залог Залогодержателю принадлежащего(-ее) Залогодателю **на праве****собственности** недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2 Договора (далее – Предмет залога). Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у Залогодателя.

1.2. Предметом залога является:

– принадлежащее Залогодателю на праве собственности: помещение, этаж \_\_\_ площадь \_\_\_\_ кв.м., адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

1.3. Право собственности Залогодателя на объект недвижимости, указанный в п.1.2 Договора подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. № КУВИ-\*\*\*/\*\*\*\*-\*\*\*\*\*\*, удостоверяющей проведенную Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области государственную регистрацию прав государственную регистрацию прав, документы-основания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

1.4. Объект недвижимости, указанный в п.1.2 Договора, оценивается Сторонами в \_\_\_\_ рублей.

1.5. Залоговая стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора, составляет \_\_\_\_\_ рубля.

1.6. Для целей залога применяется дисконт в размере \_\_\_\_\_\_\_ процентов.

**2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ**

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Общества с ограниченной ответственностью «\*\*\*», юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН , КПП , ОГРН , возникших на основании договора займа № \_\_\_\_, заключенного между ООО «\*\*\*» (ЗАемщиком) и Фондом содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Тверской области (микрокредитная компания) (Залогодержателем) в городе Твери 16.05.2022 года (далее – Договор займа).

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

– обязательства по погашению основной суммы займа;

– обязательства по уплате процентов за пользование займом и другие платежи по Договору займа;

– обязательства по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, законных процентов;

– обязательства по уплате неустойки;

– судебные и иные расходы Залогодержателя, связанные с реализацией прав по Договору займа и настоящему Договору.

– по возмещению убытков, связанных с ненадлежащим исполнением Заёмщиком обязательств по Договору займа и Залогодателем по настоящему Договору;

– по возмещению расходов Залогодержателя на содержание Предмета залога и расходов, связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией;

2.3. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Договора займа, ему известны основания досрочного истребования суммы займа, копию Договора займа и Приложение № 1[[1]](#footnote-1) к нему получил, согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заёмщика по Договору займа Предметом залога, в том числе и по следующим условиям:

2.3.1. Сумма займа: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** срок возврата займа **\_\_\_\_\_\_\_**месяца с даты фактического перечисления займа**;**

2.3.2. Целевое назначение займа: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3.3. Размер процентов за пользование займом:

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

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

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

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

2.3.4. По уплате неустоек:

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

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

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

2.3.6. Иных обязательств, указанных в Договоре займа.

**3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

3.1.Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

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

3.1.2. В отношении Предмета залога, указанного в п. 1.2 Договора, существуют следующие ограничения (обременения) права:

….

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Залогодатель принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Последующий залог Предмета залога без предварительного письменного согласования с Залогодержателем не допускается. Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление, безвозмездное пользование, вносить его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, заключать соглашения установлении/изменении режима собственности совместно нажитого в браке имущества и т.п. до полного выполнения Заемщиком обязательств по Договору займа.

4.1.2. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии и нести расходы на содержание Предмета залога до прекращения ипотеки, производить текущий и капитальный ремонт.

4.1.3. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

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

4.1.5. Немедленно ставить в известность Залогодержателя об изменениях, произошедших в Предмете залога, о нарушениях его прав в отношении Предмета залога третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

4.1.7. Передать Залогодержателю при подписании настоящего Договора копии документов, подтверждающих право собственности Залогодателя и основания его возникновения на Предмет залога, указанный в п. 1.2 настоящего Договора.

4.1.8. Залогодатель обязан в трехдневный срок уведомить Залогодержателя об изменении своего местонахождения или почтового адреса, банковских реквизитов, об изменении паспортных данных, адреса регистрации, фактического места жительства, работы, фамилии, имени, отчества, а также возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору.

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

4.1.10. Залогодатель в случае получения от Залогодержателя письменного требования принимает на себя обязательство застраховать в пользу Залогодержателя в страховой компании, согласованной с Залогодержателем, за свой счет Предмет залога в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, – на сумму не ниже суммы этого обязательства, либо, если страхование произведено Залогодержателем – возместить последнему понесенные расходы.

4.1.11. Производить любые существенные изменения (капитальный ремонт, реконструкция, возведение новых объектов, перепланировка, изменение границ земельного участка и т.п.) в передаваемом в залог имуществе исключительно с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.2. Залогодатель имеет право:

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

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

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

4.2.4. С предварительного письменного согласия Залогодержателя возводить на земельном участке, заложенном по настоящему договору, здания или сооружения. На основании законодательства об ипотеке заключить дополнительное соглашение о залоге указанных объектов, построенных на земельном участке при оформлении их в собственность.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Потребовать от Залогодателя застраховать в пользу Залогодержателя в страховой компании, согласованной с Залогодержателем, за свой счет Предмет залога в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, – на сумму не ниже суммы этого обязательства. В случае неисполнения Залогодателем требования Залогодержателя о страховании Предмета залога, последний вправе застраховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, на сумму этого обязательства. Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя возмещения понесенных им расходов на страхование Предмета залога.

4.3.2. Проводить осмотр Предмета ипотеки, предупредив Залогодателя о проведении такой проверки не менее, чем за 3 (три) рабочих дня.

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

4.3.4. Не чаще, чем 1 раз в полгода требовать предоставления документов, необходимых для проведения контроля, в том числе, но не исключительно:

- документов о состоянии Предмета ипотеки;

- выписки из ЕГРН на Предмет ипотеки.

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

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

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

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

4.3.9. Уведомлять Залогодателя об изменении наименования, адреса (места нахождения) постоянно действующего исполнительного органа Залогодержателя, платежных реквизитов путём размещения соответствующей информации на официальном сайте Залогодержателя в сети Интернет в пятидневный срок с момента наступления события.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. За каждый случай неисполнения Залогодателем любого из его обязательств, изложенных в п.п. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.11 настоящего Договора, Залогодатель по требованию Залогодержателя обязан уплатить Залогодержателю неустойку в размере 2 (двух) процентов от оценочной стоимости всего имущества, переданного в залог (п. 1.1 настоящего Договора), не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Залогодержателя об уплате неустойки.

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

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

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

– на возмещение судебных расходов и иных издержек Залогодержателя по взысканию задолженности по Договору займа и обращению взыскания на заложенное имущество,

– на погашение задолженности по Договору займа в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Договора займа;

– на содержание Предмета залога;

– на возмещение расходов, связанных с содержанием Предмета залога (страхование, коммунальные платежи, и т.д.);

– на уплату неустойки по настоящему Договору.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Договора займа происходит уступка Залогодержателем обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

– Залогодержатель вправе без согласия Залогодателей передать свои права по настоящему Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;

– Залогодатель не имеет права переуступать или передавать, полностью или частично, свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодержателя.

7.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, несут Залогодатели и Залогодержатель в равных долях.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Залог, предоставленный по настоящему Договору, прекращается в случае полного выполнения обязательств, взятых на себя Заёмщиком по Договору займа, либо по истечении трех лет со дня наступления окончательного срока исполнения обязательств Заёмщика по Договору займа, указанного в разделе 2 настоящего Договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

9.2. Все споры по настоящему Договору разрешаются Сторонами путём переговоров. Срок рассмотрения претензии получившей ее стороной – 10 дней. Неурегулированные в претензионном порядке споры подлежат разрешению в суде по месту нахождения Залогодержателя - в Центральный районный суд города Твери.

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

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

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

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

**10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Залогодержатель**:  Фонд содействия кредитованию малого и среднего предпринимательства Тверской области (микрокредитная компания)  Адрес (место нахождения): 170034, г. Тверь, пр-т Победы, д. 14  Телефон/факс: (4822) 78-78-58  Е-mail: fsk@fondtver.ru  Официальный сайт: www.fondtver.ru  ИНН 6952000911, КПП 695001001,  ОГРН 1086900002860, р/сч 40701810109690000004  в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва  к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411 | **Залогодатель:**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | | | | | | |  |  |  |  |  |  | |  | | | | | | | |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Я.А. Салюков | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

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