

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКИ) № _____
по договору купли-продажи № _____ от «__» _____ 2019 г.

г. Москва

«__» _____ 2019г.

Акционерное общество «Государственный специализированный проектный институт» (далее-АО «ГСПИ»), именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице (должность, ФИО полностью), действующего на основании Устава, с одной стороны,
и (наименование покупателя), именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице (должность, ФИО полностью), действующего на основании (вид документа и его реквизиты), с другой стороны, далее совместно именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец по обеспеченному залогом обязательству, по оплате обязательств по Основному договору имеет право в случае неисполнения Покупателем этого обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя, за изъятиями, установленными законодательством.

1.2. Предметом залога является имущество полный перечень и описание которых содержится в Приложении №1 к договору купли-продажи № _____ от «__» _____ 2019 года.

1.3. Предмет залога остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.4. В случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, удовлетворение требования Залогодержателя может осуществляться путем передачи Предмета залога в его собственность.

1.5. Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога независимо от того, в чью пользу он застрахован, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые Залогодержатель отвечает.

1.6. Предмет залога может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия Залогодержателя.

1.7. Залогодатель не вправе без согласия Залогодержателя сдавать весь или часть Предмета залога в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока, обеспеченного залогом обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

1.8. Предоставление Залогодателем Предмета залога в пользование другому лицу не освобождает Залогодателя от исполнения обязанностей по настоящему Договору.

1.9. Последующий залог запрещен.

2. Обязательства и требования, обеспеченный залогом

2.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по Основному договору.

2.2. По Основному договору:

Залогодатель выступает Покупателем, а Залогодержатель – Продавцом.

Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить имущество (далее - «Имущество»), которое состоит из земельного участка (далее - «Участок»), нежилых зданий и сооружений (далее - «Здания»), полный перечень и описание которых содержится в Приложении № 1 к Основному договору.

Сумма основного обязательства, обеспеченная залогом – (указывается сумма цифрами и прописью) рублей сумма копеек.

Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой: в течение _____ (_____) календарных дней с момента подписания Сторонами Основного Договора.

2.3. Основной договор вступает в силу с момента его заключения Сторонами – «__» _____ 2019 г. и действует до момента его прекращения.

2.4. Залог обеспечивает уплату Залогодержателю:

2.4.1. Основной суммы долга по Основному договору полностью.

2.4.2. Сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения, обеспеченного залогом обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным залогом обязательством;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Обязательства Покупателя перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными залогом, за исключением требований, основанных на:

1) возмещении судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

2) возмещении расходов на реализацию заложенного имущества;

3) сохранении Залогодержателем Предмета залога в случаях, предусмотренных настоящим Договором, в т.ч. расходов на его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности Залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам.)

2.5. Залог обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества (Договором может быть предусмотрено иное).

3. Оценка предмета залога

3.1. По состоянию на «__» _____ 2019 г. стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) – _____ (_____) 00 копеек.

4. Права и обязанности Залогодателя

4.1. Залогодатель вправе:

4.1.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.1.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения, обеспеченного залогом обязательства.

4.2. При пользовании заложенным имуществом Залогодатель не должен допускать ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

4.3. Залогодатель обязан поддерживать Предмет залога в исправном состоянии и нести расходы на его содержание до прекращения залога.

4.4. Залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, и в предусмотренном им порядке, а если такие сроки не установлены - в разумные сроки.

4.5. Залогодатель обязан:

4.5.1. Обеспечивать сохранность Предмета залога, в том числе защищать его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий.

4.5.2. В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога уведомить об этом Залогодержателя в течение 2 часов.

4.5.3. Страховать Предмет залога.

4.5.4. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр заложенного имущества в период действия настоящего Договора.

4.5.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога.

4.5.6. Не отчуждать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4.6. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по настоящему Договору.

5. Права и обязанности Залогодержателя

5.1. Залогодержатель вправе:

5.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания, заложенного по настоящему Договору имущества. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано Залогодателем на время во владение третьих лиц.

5.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного

имущества.

5.1.3. Требовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства, если заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение залогом обязательства ухудшилось.

5.1.4. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, Залогодержатель вправе использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты прав Залогодателя и своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать допустимые способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

5.3. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

5.4. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения, обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.5. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

Уступка Залогодержателем своих прав по договору залога другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

6. Страхование предмета залога

6.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного залогом обязательства в пользу Залогодержателя (Выгодоприобретателя).

6.2. При переходе прав Залогодержателя в обязательстве, обеспеченном залогом, права Выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому Залогодержателю в полном объеме.

7. Обращение взыскание на предмет залога

7.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного залогом обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы по Основному договору полностью или в части основной суммы уменьшенной на сумму, предусмотренную выполнением условий п. 3.1. Основного договора.

7.2. Взыскание по требованию Залогодержателя обращается на Предмет залога по решению суда или во внесудебном порядке. Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по настоящему Договору, предъявляется Залогодержателем в Арбитражный суд г. Москвы.

7.3. Удовлетворение требований Залогодержателя во внесудебном порядке допускается.

7.4. Реализация Предмета залога, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном ст. 56 и гл. X Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Основному и настоящему Договорам.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Залог прекращается:

- 1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;
- 2) по требованию Залогодателя при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 343

Гражданского кодекса Российской Федерации;

3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если Залогодатель не воспользовался правом на замену Предмета залога;

4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной;

8.4. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 7 (семи) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

10.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемые Сторонами друг другу по настоящему Договору, должны быть совершены в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

10.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя, 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Приложения:

10.5.1. Копия Основного договора от «__» ____ 2019 г. № _____ (Приложение № 1).

11. Юридические адреса и счета Сторон

Залогодержатель:

Залогодатель:

АО «ГСПИ»

Юридический адрес: 115088, г. Москва,

ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, к. 1А

Почтовый адрес: 115088, г. Москва,

ул. Шарикоподшипниковская, д.4, к. 1А

ИНН 7708697977, КПП 772301001

Банковские реквизиты

«Газпромбанк» (Акционерное общество)

117420, г. Москва, Наметкина ул., д. 16, корпус 1

р/с 40702810492000002073

кор.счет 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор

_____/_____
«__» _____ 2019 г.

М.П.

_____/_____
«__» _____ 2019 г.

М.П.

Договор со всеми приложениями должен быть прошит перед подписанием, и прошивка должна быть удостоверена подписями Сторон и скреплена печатями в обязательном порядке.