

ПРИЛОЖЕНИЕ № 26
к приказу унитарной
некоммерческой организации
«Фонд развития промышленности
Краснодарского края»
от 18.01.2024 г. № 4-ОД

ДОГОВОР
ипотеки зданий, сооружений № ___/ДИ/___

г. Краснодар _____ 20__ г.

[Унитарная некоммерческая организация «Фонд развития промышленности Краснодарского края», именуемая в дальнейшем Залогодержатель, в лице (должность уполномоченного лица Залогодержателя, Ф.И.О. полностью), действующего на основании _____, Соглашения _____ № _____ от _____ 20__ г. (ИГК _____), с одной стороны, и (полное наименование Залогодателя в соответствии с Уставом), именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице (должность уполномоченного лица Залогодателя, ФИО полностью), действующего на основании _____, с другой стороны, при этом Залогодержатель и Залогодатель совместно именуются Стороны, а каждый в отдельности – Сторона, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.]¹

[Унитарная некоммерческая организация «Фонд развития промышленности Краснодарского края», именуемая в дальнейшем Залогодержатель, в лице (должность уполномоченного лица Залогодержателя, Ф.И.О. полностью), действующего на основании Устава, Соглашения _____ № _____ от _____ 20__ г. (ИГК _____), с одной стороны, и (ФИО Залогодателя полностью) именуемый(ая) в дальнейшем Залогодатель, дата рождения _____ г. (паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, _____ выданный _____

_____, _____ г., код подразделения: _____, адрес регистрации: _____

_____, СНИЛС _____, ИНН _____), с другой стороны, при этом Залогодержатель и Залогодатель совместно именуются Стороны, а каждый в отдельности – Сторона, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.]²

¹ В случае заключения договора с обществом с ограниченной ответственностью, акционерным обществом.

² В случае заключения договора с физическим лицом.

[Унитарная некоммерческая организация «Фонд развития промышленности Краснодарского края», именуемая в дальнейшем Залогодержатель, в лице (должность уполномоченного лица Залогодержателя, ФИО полностью), действующего на основании Устава, Соглашения _____ № _____ от _____ 20__ г. (ИГК _____), с одной стороны, и индивидуальный предприниматель (ФИО Залогодателя полностью), действующая(ий) на основании _____, номер ОГРИНИП _____, (паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выданный _____, _____ г., код подразделения: _____, СНИЛС _____, ИНН _____), именуемый в дальнейшем Залогодатель, с другой стороны, при этом Залогодержатель и Залогодатель совместно именуются Стороны, а каждый в отдельности – Сторона, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.]³

Статья 1. Предмет Договора

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

Здание, сооружение, либо иное недвижимое имущество, наименование: _____, назначение: _____, общей площадью _____ кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: __, в том числе подземных __, кадастровый номер: _____, расположенное по адресу _____, (далее - Объект 1).

Право собственности Залогодателя на Объект 1 зарегистрировано _____ г., номер государственной регистрации: _____, что подтверждается Выпиской из государственного реестра недвижимости номер _____, выданной _____ г.

Объект 1 находится на Земельном участке, расположенном по адресу _____, категория земель: земли _____; вид разрешенного использования земельного участка: _____, общей площадью _____ кв. м., кадастровый номер: _____, (далее - Объект 2).

Право собственности Залогодателя на Объект 2 зарегистрировано _____ г., номер государственной регистрации: _____, что подтверждается Выпиской из государственного реестра недвижимости номер _____, выданной _____ г. (*указывается если право собственности на земельный участок зарегистрировано, если право собственности на земельный участок не зарегистрировано, то указываются иные права на земельный участок*).

Стороны признают данное описание достаточным для описания Предмета

³ В случае заключения договора с индивидуальным предпринимателем.

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.

Стоимость Объекта 1 по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС/НДС не облагается), устанавливается на основании: рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке _____ (указывается номер, дата отчета об оценке, наименование оценочной компании), контрактной или балансовой стоимости – **(выбрать нужное)** (без НДС/НДС не облагается), за вычетом косвенных расходов с применением дисконта в размере __ (____) % залоговая стоимость составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС/НДС не облагается).

Стоимость Объекта 2 по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС / НДС не облагается), устанавливается на основании: рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке _____ (указывается номер, дата отчета об оценке, наименование оценочной компании), контрактной или балансовой стоимости – **(выбрать нужное)** (без НДС / НДС не облагается), за вычетом косвенных расходов с применением дисконта в размере __ (____) % залоговая стоимость составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС / НДС не облагается)..

Общая стоимость Предмета ипотеки – Объекты 1, 2 по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС / НДС не облагается), общая залоговая стоимость Предмета ипотеки - Объекты 1, 2 по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей __ копеек (без НДС / НДС не облагается).

1.2. Объект 1, с кадастровым номером: _____, находится в удовлетворительном состоянии, с учётом степени физического износа.

1.3. Залог устанавливается без передачи Предмета ипотеки Залогодержателю.

1.4. По соглашению Залогодателя и Залогодержателя Предмет ипотеки может быть заменен другим имуществом.

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.

1.5. Право залога возникает с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости.

1.6. Возведение зданий (сооружений), а также снос зданий (сооружений) на земельном участке, являющемся Предметом ипотеки, без предварительного письменного согласия Залогодержателя не допускается.

Статья 2. Обеспечиваемое ипотекой обязательство

2.1. В соответствии с настоящим Договором Предмет ипотеки передается в обеспечение исполнения обязательств (указывается полное наименование юридического лица, ИНН, КПП, ОГРН, или индивидуального предпринимателя ФИО, ИНН, ОГРИНИП, СНИЛС) (далее - Должник или Заемщик), по заключенному в городе Краснодаре между Залогодержателем и Заемщиком Договору целевого займа № _____ от _____ 20__ г. (далее - Договор займа), 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 сумме _____ (_____) рублей для целей финансирования работ по _____ (далее – Проект)⁴;

2.1.1. в соответствии с условиями Договора займа Залогодержатель предоставляет денежные средства Заемщику следующими частями (Траншами) на срок по _____ 20__ г. включительно, а Заемщик обязуется возвратить Залогодержателю такую же сумму предоставленных денежных средств и уплатить проценты на предоставленную сумму займа в соответствии с условиями Договора займа:

- Транш № 1: в сумме _____ (_____) рублей __ копеек не ранее исполнения Заемщиком обязательств, указанных в пункте 3.1 Договора займа;

- Транш № 2: в сумме _____ (_____) рублей __ копеек не ранее исполнения Заемщиком обязательств, указанных в пункте __ Договора займа;

- Транш № __: в сумме _____ (_____) рублей __ копеек не ранее исполнения Заемщиком обязательств, указанных в пункте __ Договора займа.

Общая сумма предоставленных Заемщику денежных средств частями (Траншами) не может составлять более _____ (_____) рублей __ копеек.

[Срок выборки Траншей составляет не более 6 месяцев с даты

⁴ Цели финансирования указываются в соответствии с Договором займа.

заключения Договора займа.]]^{5]}⁶

2.1.2. Заемщик принимает на себя обязательство возвратить полученные денежные средства, а также уплатить проценты за пользование займом по ставке ___ (___) процента(ов)⁷ годовых на весь срок пользования займом;

2.1.3. заем предоставляется на срок по ___ _____ 20__ г. включительно;

2.1.4. [в случае если Заемщик не обеспечил выполнение обязательства, установленного в пункте ___⁸ Договора займа [либо выполнение показателя, указанного в пункте ___⁸ Договора займа, и/или обязательства, указанного в пункте ___⁸ Договора займа]⁹ за заверченный отчетный период, равный календарному году, процентная ставка, определенная на основании пункта 1.2.2 Договора, устанавливается выше на 1 (один) процентный пункт и применяется с первого календарного дня месяца, следующего за отчетным периодом предоставления отчетности, предусмотренной в пункте 12.9.2 Договора займа, и действует до последнего календарного дня месяца отчетного периода предоставления отчетности, предусмотренной в пункте 12.9.2 Договора займа, но не позднее даты окончательного погашения задолженности;]¹⁰

[2.1.4. в случае если Заемщик в течение срока действия Договора займа не обеспечил выполнение условия по соответствию критерию, указанному в пункте 6.1.2 Договора займа, на основании которого была определена процентная ставка при выдаче займа, процентная ставка устанавливается на уровне ставки, указанной в пункте 6.1.1 Договора займа и применяется с момента невыполнения соответствующего условия на оставшийся срок займа;

2.1.4. в случае если Заемщик в течение срока действия Договора займа не обеспечил выполнение условия о достижении объема выручки от реализации мебели из массива древесины и/или плитного (листового) материала в общем объеме выручки по Проекту начиная с 1 (первого) года серийного производства, условия, на основании которого была определена процентная ставка при выдаче займа, процентная ставка устанавливается на уровне ставки, указанной в пункте 6.1.1 Договора займа, и применяется с года, следующего за годом, в котором условие о достижении объема выручки не выполнено, на оставшийся срок займа;]¹¹

2.1.5. в соответствии с условиями Договора займа при выявлении Залогодержателем факта нецелевого использования суммы займа (или его части) Заемщик обязан уплатить вместо процентов, указанных в пункте 2.1.2 Договора, проценты за пользование суммой займа (или его части, соответственно) в размере двукратной ключевой ставки Банка России,

⁵ Абзац указывается при наличии условия в Договоре займа.

⁶ Редакция пункта выбирается в зависимости от вида выдачи займа, предусмотренного решением Экспертного совета Фонда (в установленных случаях Наблюдательного совета Фонда).

⁷ Процентная ставка указывается в зависимости от программ займа (пункте 6.1 Договора займа).

⁸ Пункт указывается в соответствии с действующими условиями, предусмотренными Договором займа.

⁹ Указывается в соответствии с действующими условиями, предусмотренными Договором займа.

¹⁰ Пункт указывается при наличии условия в Договоре займа.

¹¹ Пункт выбирается при наличии условия в Договоре займа.

действующей в период с момента нецелевого использования займа и до момента возврата Залогодержателю суммы займа, использованной не по целевому назначению. Расчет процентов по займу в течение вышеуказанного периода ведется с учетом изменений размера ключевой ставки Банка России.

[Заемщик обязан уплатить вместо процентов, указанных в пункте 2.1.2 Договора, проценты за пользование суммой займа в размере ключевой ставки Банка России, действующей в период с момента выдачи займа и до момента его полного возврата Залогодержателю в случае окончания/прекращения Договора займа по инициативе Заемщика без завершения реализации проекта (отказа от проекта) по прошествии 3 месяцев с даты заключения Договора займа. Расчет процентов по займу ведется с учетом изменений размера ключевой ставки Банка России, фактически действовавшей в течение периода с момента выдачи займа до полного погашения задолженности по Договору займа.

Заемщик обязан уплатить вместо процентов, указанных в пункте 2.1.2 Договора, проценты за пользование суммой Займа в размере ключевой ставки Банка России, действующей в период с момента выдачи займа и до момента его полного возврата Залогодержателю в случае возврата средств займа Залогодержателю в полном объеме без использования по прошествии 3 месяцев с даты заключения Договора займа. Расчет процентов по займу ведется с учетом изменений размера ключевой ставки Банка России, фактически действовавшей в течение периода с момента выдачи займа до полного погашения задолженности по Договору займа.]¹²

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

2.1.6.1. [погашение основного долга производится в соответствии с графиком возврата займа]¹³;

2.1.6.1. погашение Транша № 1 по займу осуществляется Заемщиком в размеры и сроки, установленные графиком возврата Транша № 1 к Договору займа.

Погашение последующих Траншей устанавливается дополнительными соглашениями к Договору займа о предоставлении Траншей;]¹⁴

2.1.6.2. проценты начисляются на сумму задолженности по основному долгу исходя из фактического количества календарных дней в соответствующем календарном месяце и действительного числа календарных дней в году;

2.1.6.3. 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

¹² Абзац выбирается в зависимости от редакции в Договоре займа.

¹³ Указывается в приложении к Договору займа.

¹⁴ Редакция пункта выбирается в зависимости от способа выдачи займа указанного в Договоре займа.

по займу - не позднее даты досрочного погашения;

2.1.6.4. первый процентный период начинается со дня следующего за днем предоставления займа, и заканчивается 20 числа последнего месяца квартала, в котором выдан займ. Если дата предоставления займа приходится на период с 20 числа последнего месяца квартала и до последнего дня последнего месяца квартала, то первый процентный период начинается со дня, следующего за днем предоставления займа, и заканчивается 20 числа последнего месяца квартала, следующего за кварталом, в котором выдан займ. Продолжительность каждого последующего Процентного периода, за исключением первого и последнего, будет начинаться с 21 числа последнего месяца предшествующего квартала и заканчиваться 20 числа последнего месяца текущего квартала. Последний процентный период заканчивается в дату окончательного погашения задолженности, включительно;

2.1.6.5. в случае полного досрочного истребования Залогодержателем текущей задолженности по займу последний процентный период заканчивается в дату досрочного погашения. В случае полного досрочного погашения текущей задолженности по займу по инициативе Заемщика последний процентный период заканчивается в дату такого погашения;

2.1.6.6. проценты, начисленные на задолженность по основному долгу за каждый процентный период, за исключением последнего, уплачиваются Заемщиком не позднее 20 числа месяца соответствующего процентного периода. Проценты, начисленные на задолженность по основному долгу за последний процентный период, уплачиваются Заемщиком не позднее даты окончательного погашения задолженности, а в случае полного досрочного истребования Залогодержателем текущей задолженности по займу – не позднее даты досрочного погашения;

2.1.6.7. в случае полного досрочного погашения текущей задолженности по займу по инициативе Заемщика проценты за последний процентный период уплачиваются Заемщиком в дату такого погашения.

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

2.1.8. в случае нарушения срока предоставления отчетности, указанной в пункте(ах)___ Договора займа,¹⁵ срока предоставления обеспечения, указанного в Договоре займа, срока регистрации права залога/учета прав на заложенное имущество и/или иных обязанностей по Договору займа, если в отношении таких нарушений не предусмотрена специальная ответственность, Залогодержатель вправе потребовать от Заемщика уплаты пеней в размере

¹⁵ Пункт(ы) указывается(ются) в соответствии с действующими условиями, предусмотренными Договором займа.

0,001 (ноля целых одной тысячной) процента за каждый день просрочки/неисполнения обязательства от суммы займа, установленной пунктом 2.1 Договора займа;

2.1.9. в соответствии с условиями Договора займа за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, указанных в пункте(ах)___ Договора займа,¹⁶ Залогодержатель вправе потребовать от Заемщика уплаты неустойки в размере 0,01 (ноля целых одной сотой) процента от суммы займа за каждый факт нарушения.

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:

1) уплату основной суммы долга, процентов, просроченной задолженности, согласно Договору займа;

2) неустойки (штрафы, пени);

3) 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 Договору займа.

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

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 Договору займа, 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 Договоре, или определенными в порядке, указанном в Договоре.

¹⁶ Пункт(ы) указывается(ются) в соответствии с действующими условиями, предусмотренными Договором займа.

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 Договору займа на другое лицо, а также в случае перехода обязанностей Должника по Договору займа к новому должнику по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

2.6. Обеспечиваемые ипотекой обязательства по Договору займа, а также обеспечиваемые ипотекой обязательства, указанные в пунктах 2.3 – 2.5 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.

3.2. Залогодатель обязан:

3.2.1. не позднее 30 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора осуществить совместно с Залогодержателем все действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки, в том числе не позднее 15 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора представить 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 письменном виде информировать Залогодержателя:

[1) о принятии уполномоченным органом управления Залогодателя/уполномоченным государственным органом решения о реорганизации – в течение 5 рабочих дней, ликвидации Залогодателя - в течение 1 рабочего дня с даты принятия соответствующего решения;

2) об изменении фактического местонахождения и/или почтового адреса, банковских реквизитов, полномочий органов управления, а также об изменениях в составе органов управления Залогодателя – в течение 10 рабочих дней с даты наступления соответствующего события.]¹⁷.

[1) о принятии арбитражным судом/уполномоченным государственным органом решения о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) - в

¹⁷ Абзац печатается, если Залогодатель – юридическое лицо.

течение 1 рабочего дня с даты принятия соответствующего решения;

2) об изменении паспортных данных, адреса регистрации (прописки), фамилии или имени – в течение 10 рабочих дней с даты наступления соответствующего события.]¹⁸

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

3.2.3. выполнять обязанности, связанные с осуществлением Залогодержателем контроля над Предметом ипотеки, указанные в настоящем Договоре;

3.2.4. заключать дополнительные соглашения к настоящему Договору не позднее 4 рабочих дней с момента возникновения оснований для их заключения;

3.2.5. [предоставлять Залогодержателю по окончании отчетного года – не позднее 5 рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для предоставления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой отправления документов в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Залогодателя.

Кроме того, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 рабочих дней с даты получения указанного требования;]¹⁹

3.2.6. принимать все возможные законные меры во избежание ареста компетентными органами Предмета ипотеки и для его защиты от притязаний третьих лиц в течение срока действия Договора ипотеки;

3.2.7. [не позднее 10 рабочих дней с даты регистрации изменений в учредительных документах в установленном законодательством порядке, Залогодатель предоставляет Залогодержателю следующие документы:

1) оригинал либо нотариально удостоверенную копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

2) копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копии свидетельств или листов записей о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации;]²⁰

3.2.8. в случае возникновения спора с третьими лицами о Предмете ипотеки добросовестно выполнять свои обязанности, включая предоставление доказательств, подтверждающих нахождение Предмета ипотеки в залоге у Залогодержателя учитывая интересы Залогодержателя.

¹⁸ Абзац печатается, если Залогодатель – физическое лицо.

¹⁹ Абзац печатается, если Залогодатель – юридическое лицо.

²⁰ Абзац печатается, если Залогодатель – юридическое лицо.

3.2.9. Не распоряжаться Предметом ипотеки без предварительного письменного согласия Залогодержателя, в частности, не продавать, не отчуждать любым иным способом, не передавать его во владение и/или пользование третьим лицам.

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 осуществить замену Предмета ипотеки или предоставить дополнительное обеспечение в течение 30 календарных дней с даты предъявления требования в случае утраты/ухудшения, риска утраты/ухудшения Предмета ипотеки (пункт 5.4 Договора), а также, при негативном изменении рыночной ситуации и/или наличии иных обстоятельств, свидетельствующих о существенном ухудшении состояния обеспечения (существенным ухудшением рыночной стоимости Предмета ипотеки признается снижение рыночной стоимости Предмета ипотеки более чем на 25%). В этом случае, Залогодержатель за свой счет привлекает для оценки рыночной стоимости Предмета ипотеки независимую оценочную компанию. Рыночная стоимость Предмета ипотеки, указанная в отчете независимой оценочной компании будет являться окончательной, согласованной сторонами и не подлежит оспариванию со стороны Залогодателя;

4.1.4. требовать от Залогодателя предоставления документов, предусмотренных настоящим Договором;

4.1.5. обратиться с иском на Предмет ипотеки в случаях, предусмотренных законодательством и/или настоящим Договором;

4.1.6. в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее уведомление Залогодателя;

4.1.7. потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок, в случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий настоящего Договора;

4.1.8. потребовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Договором займа, а также в связи с нарушениями Залогодателем своих обязательств по Договору, в том числе создающими риск утраты или повреждения заложенного имущества.

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. Все риски по данному Договору, связанные с сохранностью Предмета ипотеки, лежат исключительно на Залогодателе.

5.2. Залогодатель обязан:

5.2.1. привлечь Залогодержателя к участию в деле при рассмотрении в суде, Арбитражном суде какого-либо из заявлений/исковых заявлений, указанных в пункте 5.4.4 Договора;

5.2.2. в случае выбытия Предмета ипотеки из владения Залогодателя помимо его воли предъявить иск об истребовании Предмета ипотеки не позднее 30 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/ухудшения или гибели Предмета ипотеки, возникновении риска утраты/ухудшения Предмета ипотеки, иных обстоятельств, свидетельствующих о существенном ухудшении состояния обеспечения (не позднее следующего рабочего дня после того, как Залогодателю стало известно о возникновении такой угрозы или риска);

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 утратой/ухудшением Предмета ипотеки понимается в том числе: гибель (утрата) Предмета ипотеки, недостача или повреждение Предмета ипотеки, снижение рыночной стоимости Предмета ипотеки (с учетом применяемых дисконтом) более чем на 25%, выбытие Предмета ипотеки из владения Залогодателя помимо его воли.

Под риском утраты/ухудшения Предмета ипотеки понимается в том числе, но не исключительно:

5.4.1. принятие уполномоченным органом Залогодателя/уполномоченным государственным органом решения о ликвидации или несостоятельности (банкротстве) Залогодателя либо его реорганизации;

5.4.2. [принятие уполномоченным органом Залогодателя решения об уменьшении размера уставного капитала Залогодателя;]²¹

5.4.3. 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

²¹ Абзац печатается, если Залогодатель – юридическое лицо.

лиц и любых иных требований;

5.4.4. предъявление любыми лицами в суд, Арбитражный 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 и/или наличие информации о принятии третьими лицами решений о подаче таких исков);

5.4.5. принятие судом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) к производству. Получение от третьего лица копии направленного в суд заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом);

5.4.6. наложение ареста на Предмет ипотеки и иные обременения Предмета ипотеки;

5.4.7. вынесение государственными органами или органами местного самоуправления предписания об устранении нарушений земельного законодательства в отношении Предмета ипотеки и/или решения об изъятии Земельного участка;

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

5.5. Залогодатель обязан в течение 10 календарных дней с момента утраты/ухудшения, риска утраты/ухудшения Предмета ипотеки предложить Залогодержателю новое обеспечение путем письменного уведомления с приложением подтверждающих документов на закладываемое имущество. В случае согласия Залогодержателя на изменение Предмета ипотеки замена обеспечения и заключение (подписание) соответствующего соглашения должно быть осуществлено Залогодателем в течение 30 календарных дней с момента утраты/ухудшения, риска утраты/ухудшения Предмета ипотеки.

5.6. Залогодатель, намеревающийся восстановить или заменить Предмет ипотеки, незамедлительно обязан уведомить об этом в письменной форме Залогодержателя. Залогодержатель вправе отказаться в письменной форме в течение 10 рабочих дней от восстановления или замены Предмета ипотеки.

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

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

5.7. Залогодатель не вправе осуществлять последующий залог

Предмета ипотеки третьим лицам без письменного согласования с Залогодержателем условий сделки о последующем залоге. Запрещается передавать в последующий залог Предмет ипотеки в обеспечение обязательства, срок исполнения которого менее, чем срок исполнения Договора займа.

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

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

5.9.1. отчуждать Предмет ипотеки любыми способами;

5.9.2. передавать Предмет ипотеки в пользование третьим лицам на срок более одного года, в т.ч. в аренду, безвозмездное пользование и/или предоставлять третьим лицам права ограниченного пользования Предметом ипотеки;

5.9.3. вносить изменения в договоры безвозмездного пользования и/или аренды, заключенные на срок более одного года, относительно Предмета ипотеки, действующие на дату заключения настоящего Договора (при наличии таковых);

5.9.4. осуществлять преобразование Предмета ипотеки.

В случае всякого преобразования Предмета ипотеки, ипотека сохраняется и распространяется на преобразованные (вновь образованные) объект(-ы) недвижимости.

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

5.11. Распоряжение Предметом ипотеки способами, не указанными в пунктах 5.7-5.10 Договора, допускается только с согласия Залогодержателя.

5.12. 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 год. Залогодержатель вправе при необходимости проводить внеплановую проверку, предупредив Залогодателя о проведении такой проверки не менее, чем за 3 календарных дня.

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

1) 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;

2) 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:

- 1) документов о состоянии Предмета ипотеки;
- 2) выписки из ЕГРН на Предмет ипотеки;
- 3) выписки с балансового счёта (*если применимо*).

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, Договором займа, настоящим Договором и/или требованием Залогодержателя.

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

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

2) если обязательства по Договору займа (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 систематическом нарушении сроков их внесения;

3) в случае если Залогодержателем предъявлено требование к Заемщику о досрочном возврате суммы займа в соответствии с условиями Договора займа.

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

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

2) оставление залогодержателем заложенного имущества за собой;

3) продажа Залогодержателем Предмета ипотеки другому лицу.

Залогодержатель вправе выбрать способ реализации по своему усмотрению.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Залогодержатель при недостаточности денежных средств, поступивших от реализации Предмета ипотеки, вправе в одностороннем порядке определить очередность погашения обязательств перед Залогодержателем, в том числе (но не исключительно)

направив сумму, поступившую от реализации Предмета ипотеки на исполнение обязательств Заемщика в следующей очередности:

1) на погашение издержек Залогодержателя по получению исполнения по Договору займа и настоящему Договору, включая уплату вознаграждения организатору торгов и судебных расходов;

2) на погашение просроченной задолженности по процентам;

3) на уплату процентов за пользование займом, срок уплаты которых наступил;

4) на погашение просроченной задолженности по Договору займа;

5) на погашение основного долга;

6) на уплату неустойки (пени), предусмотренной Договором займа.

7.5. Стороны пришли к соглашению о том, что сумму, вырученную при реализации Предмета ипотеки и оставшуюся после удовлетворения в полном объеме вышеперечисленных требований Залогодержателя, последний направляет по своему усмотрению на погашение прочих денежных обязательств Заемщика по Договору займа, в том числе неустойки.

7.6. Настоящим Стороны договорились о том, что Залогодержатель вправе в одностороннем порядке изменять очередность погашения обязательств в части первых трех очередей путем направления Залогодержателем Залогодателю соответствующего уведомления. Новая очередность погашения обязательств считается установленной с даты, указанной в уведомлении Залогодержателя.

7.7. При реализации Предмета ипотеки посредством его продажи Залогодержателем третьему лицу Залогодержатель не позднее трех рабочих дней с момента совершения сделки купли-продажи направляет заверенную им копию договора купли-продажи Залогодателю.

7.8. В случае если Предмет ипотеки был оставлен у Залогодателя, Залогодатель обязуется обеспечить доступ к Предмету ипотеки Залогодержателю не позднее одного рабочего дня со дня предъявления ему письменного требования Залогодержателя.

7.9. Залогодатель, в том числе Залогодатель, не являющийся Заемщиком, вправе в любое время до реализации Предмета ипотеки прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. В этом случае к нему переходят права кредитора по Договору займа и права, обеспечивающие исполнение основного обязательства, в том числе права, принадлежащие Залогодержателю.

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, 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 обратился 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:

1) 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;

2) 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. Залогодатель подтверждает, что на дату заключения Договора Предмет ипотеки принадлежит Залогодателю на праве собственности, не продан, не отчуждён иным способом, в споре или под арестом не состоит, не является Предметом ипотеки по другому договору²², не передан третьим лицам в аренду²³ и/или безвозмездное пользование, свободен от иных обременений и прав на него третьих лиц;

8.1.6. Залогодатель на момент подписания настоящего Договора ознакомлен со всеми условиями Договора займа и согласен отвечать Предметом ипотеки в соответствии с условиями настоящего Договора за исполнение Заемщиком всех обязательств по Договору займа.

²² В случае наличия действующих ограничений (обременений) в виде последующего залога (ипотеки) указывается информация о дате, номере договора залога(ипотеки), регистрационном номере и дате регистрации (при необходимости), а также наименование кредитной организации в пользу которой наложено ограничение (обременение).

²³ В случае наличия долгосрочной аренды (более одного года) Предмета залога (ипотеки) указывается информация о дате, номере договора аренды, сроке аренды и наименование Арендатора.

Статья 9. Договоренности Сторон

9.1. Стороны устанавливают, что если после вступления в силу настоящего Договора и до момента обращения взыскания на Предмет ипотеки последний будет частично утрачен или поврежден, то его залоговая стоимость будет установлена в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность.

9.2. Все расходы по оценке частично утраченного или поврежденного Предмета ипотеки несет Залогодатель.

9.3. Настоящим Залогодатель уведомляет, что, исполняя настоящий Договор:

1) [он действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами;]²⁴

[он действует в соответствии с действующим законодательством РФ;]²⁵

2) имущество, передаваемое в залог, не обременено (полностью или частично) какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами²⁶;

3) он является действительным собственником имущества, передаваемого в залог по настоящему Договору;

4) Предмет ипотеки не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти утрата, порча или недостача;

5) Предмет ипотеки пригоден к реализации третьим лицам как соответствующий потребительским качествам, предъявляемым к Предмету залога на соответствующем рынке;

6) на дату заключения договора в отношении него отсутствует процедура банкротства;

7) у него отсутствуют признаки банкротства, указанные в Федеральном законе от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Статья 10. Разрешение споров

10.1. [Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении семи рабочих дней со дня получения соответствующей претензии (требования) подлежат

²⁴ Абзац печатается, если Залогодатель – юридическое лицо.

²⁵ Абзац печатается, если Залогодатель – физическое лицо.

²⁶ В случае наличия действующих ограничений (обременений) в виде последующего залога (ипотеки) указывается информация о дате, номере договора залога(ипотеки), регистрационном номере и дате регистрации (при необходимости), а также наименование кредитной организации в пользу которой наложено ограничение (обременение).

В случае наличия долгосрочной аренды (более одного года) Предмета залога (ипотеки) указывается информация о дате, номере договора аренды, сроке аренды и наименование Арендатора.

разрешению в Арбитражном суде Краснодарского края в соответствии с законодательством Российской Федерации.]²⁷

[Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении семи рабочих дней со дня получения соответствующей претензии (требования) подлежат разрешению в Советском районном суде г. Краснодара в соответствии с законодательством Российской Федерации.]²⁸

10.2. Настоящий Договор регулируется правом Российской Федерации.

Статья 11. Иные условия

11.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания представителями Сторон и прекращается надлежащим исполнением обязательств Заемщиком по Договору займа либо полной реализацией Предмета ипотеки, в зависимости от того, что наступит ранее.

11.2. При подписании Договор должен быть скреплен отпечатками печатей Сторон (при наличии). Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае утраты одной из Сторон своего экземпляра Договора, эта Сторона может потребовать от другой Стороны подписать его дубликат, либо содействовать в нотариальном удостоверении дубликата. Все расходы, связанные с восстановлением утерянного экземпляра, несет Сторона, его утратившая.

11.3. 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 12. Реквизиты Сторон²⁹

Залогодержатель:
Полное наименование:
**Унитарная некоммерческая
организация «Фонд развития
промышленности Краснодарского
края»**

Залогодатель:
Полное наименование:
**Общество с ограниченной
ответственностью «_____»**

²⁷ Абзац печатается, если Залогодатель - юридическое лицо и индивидуальный предприниматель.

²⁸ Абзац печатается, если Залогодатель - физическое лицо.

²⁹ Абзац печатается, если Залогодатель - юридическое лицо.

Сокращенное наименование:
**«Фонд развития промышленности
Краснодарского края»**
ИНН 2312269410, КПП 231201001,
ОГРН 1182375016240
Адрес: 350911, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Трамвайная, 2/б,
тел.: 8 (861) 205-44-09
Электронный адрес: info@frpkk.ru
Счет Фонда для уплаты суммы основного
долга и процентов:
Получатель: МИНФИН КК (ФОНД
РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
л/сч 888750082)
ИГК _____
Номер счета банка получателя средств:
40102810945370000010
Номер счета получателя
(номер казначейского счета):
03225643030000001802
Банк получателя: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА
РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю
г. Краснодар
БИК (БИК ТОФК): 010349101

Сокращенное наименование:

ИНН: _____, КПП: _____
ОГРН: _____
Адрес: _____
Тел.: _____
Электронный адрес: _____
Р/с: _____
Банк: _____
Кор. счет _____
БИК _____

Подписи сторон

Залогодержатель

Залогодатель

[должность руководителя Фонда]

_____/_____/_____
МП

_____/_____/_____

[Статья 12. Реквизиты Сторон³⁰

Залогодержатель:

Залогодатель:

³⁰ Абзац печатается, если Залогодатель - физическое лицо и индивидуальный предприниматель.

Полное наименование:
**Унитарная некоммерческая
организация «Фонд развития
промышленности Краснодарского
края»**

Сокращенное наименование:
**«Фонд развития промышленности
Краснодарского края»**

ИНН: 2312269410, КПП: 231201001,
ОГРН: 1182375016240

Адрес: 350911, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Трамвайная, 2/6,
тел.: 8 (861) 205-44-09

Электр. адрес: info@frpkk.ru

Счет Фонда для уплаты суммы основного
долга и процентов:

Получатель: МИНФИН КК (ФОНД
РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

л/сч 888750082)

ИГК _____

Номер счета банка получателя средств:
40102810945370000010

Номер счета получателя
(номер казначейского счета):
03225643030000001802

Банк получателя: ЮЖНОЕ ГУ БАНКА
РОССИИ//УФК по Краснодарскому краю
г. Краснодар
БИК (БИК ТОФК): 010349101

ИНН: _____

СНИЛС: _____

ОГРНИП: _____³¹

Паспорт гражданина РФ серия _____

№ _____ выдан

_____,

Код подразделения _____

Дата рождения: ____ г.

Место рождения: _____

Адрес: _____

Тел.: _____

Электронный адрес:

Р/с _____

Банк: _____

К/с _____

БИК _____

Тел. _____

Подписи сторон

Залогодержатель

Залогодатель

[должность руководителя Фонда]

_____/_____/

_____/_____/

МП

³¹ В случае заключения договора с индивидуальным предпринимателем.