

**ДОГОВОР ЗАЛОГА № 05
(ИПОТЕКА)**

г. Рославль Смоленской области

09 апреля 2014г.

Открытое акционерное общество Рославльский акционерный коммерческий банк «Смолевич» (ОАО АКБ «Смолевич»), юридический адрес: Смоленская область г. Рославль, ул. Пролетарская д. 47, ИНН 6725008696, ОГРН 1026700000051, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице директора Игнатовой Любови Павловны, рождения, паспорт выдан

зарегистрирована по адресу:

действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Электротовары» (ООО «Электротовары»)**, юридический адрес: Смоленская обл., г. Рославль, ул. Большая Смоленская, д. 3, ИНН 6725001362, ОГРН 1026700928880, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице директора Невского Сергея Николаевича, рождения, паспорт

выдан области, зарегистрирован по адресу: , действующего на основании

Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств:

по кредитному договору № 21, заключенному 09 апреля 2013г., в г. Рославле, между ОАО АКБ «Смолевич» и ООО «Электротовары» в сумме 9 500 000 (Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей, сроком гашения «08» апреля 2023г., с взиманием 13 % годовых и дополнительное соглашение № 1 от 09.04.2014г. к кредитному договору № 21 от 09.04.2013г.,

по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 60, заключенному 09 августа 2013г., в г. Рославле, между ОАО КБ «Смолевич» и ООО «Электротовары» в сумме 2 000 000 (Два миллиона) рублей, сроком гашения «28» августа 2018г., с взиманием 13% годовых и дополнительное соглашение № 1 от 09.04.2014г. к договору об открытии не возобновляемой кредитной линии от 09.08.2013г.

Залогодатель передаёт Залогодержателю в залог: Здание АТС, назначение: производственное, 4-этажный, общей площадью 1 377,5 кв.м., инв.№ 66:236:002:000100470, лит. А, находящегося по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, 5-й Красноармейский пер., д. б/н и право аренды земельного участка, на котором расположен указанный объект.

1.2. Здание АТС, принадлежит Залогодателю по праву собственности, на основании: Договора купли-продажи от 25.03.2013г. № б/н, заключенного в г. Рославле Смоленской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» мая 2013 года сделана запись регистрации № 67-67-06/178/2013-318, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серия 67-АВ № 043255, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области «06» мая

АКБ «Смолевич»
Вх. № 1023
от « 07, МАЙ 2014

2013 года.

Право аренды земельного участка, кадастровый номер 67:15:032 04 39:0006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания АТС, общей площадью 3051 кв. м., по адресу: Смоленская область, г. Рославль, 5-й Красноармейский переулок, б/н, принадлежит Залогодателю на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка № 3 от 18.01.2005г., заключенного в г. Рославле Смоленской области с администрацией муниципального образования "Рославльский район", сроком до 18.01.2054 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Смоленской области, округ 67/07 Отдел по Рославльскому району за № 67-67-07/030/2005-708 от "21" июня 2005г. и Договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности № 365 от 09.04.2013г., заключенного в г. Рославле Смоленской области, сроком до 18.01.2054г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, 67/06 по Рославльскому отделу, № регистрации 67-67-06/178/2013-475 от "06" мая 2013г.

1.3. Ипотека по настоящему Договору обеспечивает исполнение должником обязательств перед Залогодержателем по кредитным договорам на сумму основного долга, на сумму начисленных процентов за пользование кредитом, а также иные требования залогодержателя в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического удовлетворения, в том числе:

- возможные расходы Залогодержателя, связанные с содержанием и сохранностью предмета ипотеки в соответствии со ст. 4 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- судебные издержки и иные расходы Залогодержателя, вызванные обращением взыскания на предмет ипотеки;

- расходы Залогодержателя по реализации предмета ипотеки.

1.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченного ипотекой обязательства по кредитным договорам залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения вышеуказанных обязательств.

1.5. На момент заключения настоящего договора помещение площадью 511,3 кв.м., этаж: 1, находящееся в здании АТС сдано в аренду по Договору аренды нежилого помещения № 3780 от 05.11.2013г., заключенному в г. Рославле Смоленской области, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области от 18.12.2013г. № регистрации 67-67-06/316/2013-88.

Залогодатель гарантирует, что предмет ипотеки нигде ранее не заложен, не продан, не подарен, в споре, под арестом или запрещением не состоит.

2. Исполнение обязательств, обеспеченных залогом

2.1. В соответствии с условиями кредитного договора № 21 от 09.04.2013г. погашение кредита, осуществляется согласно графика плановых платежей:

	Дата гашения плановых платежей	Сумма (без процентов) руб.
1.	28 апреля 2014 года	87 000-00
2.	28 мая 2014 года	87 000-00
3.	28 июня 2014 года	87 000-00
4.	28 июля 2014 года	87 000-00
5.	28 августа 2014 года	87 000-00
6.	28 сентября 2014 года	87 000-00

7.	28 октября 2014 года	87 000-00
8.	28 ноября 2014 года	87 000-00
9.	28 декабря 2014 года	87 000-00
10.	28 января 2015 года	87 000-00
11.	28 февраля 2015 года	87 000-00
12.	28 марта 2015 года	87 000-00
13.	28 апреля 2015 года	87 000-00
14.	28 мая 2015 года	87 000-00
15.	28 июня 2015 года	87 000-00
16.	28 июля 2015 года	87 000-00
17.	28 августа 2015 года	87 000-00
18.	28 сентября 2015 года	87 000-00
19.	28 октября 2015 года	87 000-00
20.	28 ноября 2015 года	87 000-00
21.	28 декабря 2015 года	87 000-00
22.	28 января 2016 года	87 000-00
23.	28 февраля 2016 года	87 000-00
24.	28 марта 2016 года	87 000-00
25.	28 апреля 2016 года	87 000-00
26.	28 мая 2016 года	87 000-00
27.	28 июня 2016 года	87 000-00
28.	28 июля 2016 года	87 000-00
29.	28 августа 2016 года	87 000-00
30.	28 сентября 2016 года	87 000-00
31.	28 октября 2016 года	87 000-00
32.	28 ноября 2016 года	87 000-00
33.	28 декабря 2016 года	87 000-00
34.	28 января 2017 года	87 000-00
35.	28 февраля 2017 года	87 000-00
36.	28 марта 2017 года	87 000-00
37.	28 апреля 2017 года	87 000-00
38.	28 мая 2017 года	87 000-00
39.	28 июня 2017 года	87 000-00
40.	28 июля 2017 года	87 000-00
41.	28 августа 2017 года	87 000-00
42.	28 сентября 2017 года	87 000-00

43.	28 октября 2017 года	87 000-00
44.	28 ноября 2017 года	87 000-00
45.	28 декабря 2017 года	87 000-00
46.	28 января 2018 года	87 000-00
47.	28 февраля 2018 года	87 000-00
48.	28 марта 2018 года	87 000-00
49.	28 апреля 2018 года	87 000-00
50.	28 мая 2018 года	87 000-00
51.	28 июня 2018 года	87 000-00
52.	28 июля 2018 года	87 000-00
53.	28 августа 2018 года	87 000-00
54.	28 сентября 2018 года	87 000-00
55.	28 октября 2018 года	87 000-00
56.	28 ноября 2018 года	87 000-00
57.	28 декабря 2018 года	87 000-00
58.	28 января 2019 года	87 000-00
59.	28 февраля 2019 года	87 000-00
60.	28 марта 2019 года	87 000-00
61.	28 апреля 2019 года	87 000-00
62.	28 мая 2019 года	87 000-00
63.	28 июня 2019 года	87 000-00
64.	28 июля 2019 года	87 000-00
65.	28 августа 2019 года	87 000-00
66.	28 сентября 2019 года	87 000-00
67.	28 октября 2019 года	87 000-00
68.	28 ноября 2019 года	87 000-00
69.	28 декабря 2019 года	87 000-00
70.	28 января 2020 года	87 000-00
71.	28 февраля 2020 года	87 000-00
72.	28 марта 2020 года	87 000-00
73.	28 апреля 2020 года	87 000-00
74.	28 мая 2020 года	87 000-00
75.	28 июня 2020 года	87 000-00
76.	28 июля 2020 года	87 000-00
77.	28 августа 2020 года	87 000-00
78.	28 сентября 2020 года	87 000-00

79.	28 октября 2020 года	87 000-00
80.	28 ноября 2020 года	87 000-00
81.	28 декабря 2020 года	87 000-00
82.	28 января 2021 года	87 000-00
83.	28 февраля 2021 года	87 000-00
84.	28 марта 2021 года	87 000-00
85.	28 апреля 2021 года	87 000-00
86.	28 мая 2021 года	87 000-00
87.	28 июня 2021 года	87 000-00
88.	28 июля 2021 года	87 000-00
89.	28 августа 2021 года	87 000-00
90.	28 сентября 2021 года	87 000-00
91.	28 октября 2021 года	87 000-00
92.	28 ноября 2021 года	87 000-00
93.	28 декабря 2021 года	87 000-00
94.	28 января 2022 года	87 000-00
95.	28 февраля 2022 года	87 000-00
96.	28 марта 2022 года	87 000-00
97.	28 апреля 2022 года	87 000-00
98.	28 мая 2022 года	87 000-00
99.	28 июня 2022 года	87 000-00
100.	28 июля 2022 года	87 000-00
101.	28 августа 2022 года	87 000-00
102.	28 сентября 2022 года	87 000-00
103.	28 октября 2022 года	87 000-00
104.	28 ноября 2022 года	87 000-00
105.	28 декабря 2022 года	87 000-00
106.	28 января 2023 года	87 000-00
107.	28 февраля 2023 года	87 000-00
108.	28 марта 2023 года	87 000-00
109.	08 апреля 2023 года	104 000-00
	Итого	9 500 000-00

В соответствии с условиями договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № 60 от 09.08.2013г. погашения кредита, осуществляется согласно графика плановых платежей:

	Дата гашения плановых платежей	Сумма (без процентов) руб.
--	--------------------------------	----------------------------

1.	28 сентября 2013 года	33 300-00
2.	28 октября 2013 года	33 300-00
3.	28 ноября 2013 года	33 300-00
4.	28 декабря 2013 года	33 300-00
5.	28 января 2014 года	33 300-00
6.	28 февраля 2014 года	33 300-00
7.	28 марта 2014 года	33 300-00
8.	28 апреля 2014 года	33 300-00
9.	28 мая 2014 года	33 300-00
10.	28 июня 2014 года	33 300-00
11.	28 июля 2014 года	33 300-00
12.	28 августа 2014 года	33 300-00
13.	28 сентября 2014 года	33 300-00
14.	28 октября 2014 года	33 300-00
15.	28 ноября 2014 года	33 300-00
16.	28 декабря 2014 года	33 300-00
17.	28 января 2015 года	33 300-00
18.	28 февраля 2015 года	33 300-00
19.	28 марта 2015 года	33 300-00
20.	28 апреля 2015 года	33 300-00
21.	28 мая 2015 года	33 300-00
22.	28 июня 2015 года	33 300-00
23.	28 июля 2015 года	33 300-00
24.	28 августа 2015 года	33 300-00
25.	28 сентября 2015 года	33 300-00
26.	28 октября 2015 года	33 300-00
27.	28 ноября 2015 года	33 300-00
28.	28 декабря 2015 года	33 300-00

29.	28 января 2016 года	33 300-00
30.	28 февраля 2016 года	33 300-00
31.	28 марта 2016 года	33 300-00
32.	28 апреля 2016 года	33 300-00
33.	28 мая 2016 года	33 300-00
34.	28 июня 2016 года	33 300-00
35.	28 июля 2016 года	33 300-00
36.	28 августа 2016 года	33 300-00
37.	28 сентября 2016 года	33 300-00
38.	28 октября 2016 года	33 300-00
39.	28 ноября 2016 года	33 300-00
40.	28 декабря 2016 года	33 300-00
41.	28 января 2017 года	33 300-00
42.	28 февраля 2017 года	33 300-00
43.	28 марта 2017 года	33 300-00
44.	28 апреля 2017 года	33 300-00
45.	28 мая 2017 года	33 300-00
46.	28 июня 2017 года	33 300-00
47.	28 июля 2017 года	33 300-00
48.	28 августа 2017 года	33 300-00
49.	28 сентября 2017 года	33 300-00
50.	28 октября 2017 года	33 300-00
51.	28 ноября 2017 года	33 300-00
52.	28 декабря 2017 года	33 300-00
53.	28 января 2018 года	33 300-00
54.	28 февраля 2018 года	33 300-00
55.	28 марта 2018 года	33 300-00
56.	28 апреля 2018 года	33 300-00

57.	28 мая 2018 года	33 300-00
58.	28 июня 2018 года	33 300-00
59.	28 июля 2018 года	33 300-00
60.	28 августа 2018 года	35 300-00
	Итого:	2 000 000 -00

2.2. Проценты за пользование кредитом начисляются и уплачиваются в следующем порядке:

2.2.1. Начисление процентов производится ежемесячно за период с 1 числа по последнее число текущего месяца. Уплата процентов за пользование кредитом производится ежемесячно не позднее последнего рабочего дня текущего месяца, а также одновременно с полным погашением всей суммы основного долга по кредиту.

2.2.2. При неисполнении (не надлежащим исполнении) обязательств по уплате процентов в установленный срок, просроченная задолженность по процентам в конце рабочего дня (являющегося по договору днем уплаты процентов) переносится банком на балансовый счет по учету просроченных процентов. Проценты на просроченные проценты не начисляются.

2.2.3. Проценты начисляются на остаток задолженности по основному долгу, учитываемый на соответствующем ссудном счете, на начало операционного дня.

2.2.4. При начислении суммы процентов в расчет принимается величина процентной ставки (в процентах годовых) и фактическое количество календарных дней, на которое размещены денежные средства. При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней).

2.3. В случае досрочного возврата кредита, уплата процентов производится за фактический срок пользования кредитом.

2.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату кредита в указанные сроки Заемщик обязан уплатить Залогодержателю повышенные проценты (неустойку) в размере 28 % годовых за период с даты возврата кредита (или не планового платежа), до даты фактического возврата кредита (включая эту дату). Повышенные проценты подлежат выплате за указанный выше период времени вне зависимости от срока вынесения судом соответствующего решения, т. е. как до решения суда, так и после него.

2.5. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями кредитных договоров и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика.

3. Оценочная стоимость предмета залога

3.1. Оценочная стоимость недвижимого имущества в соответствии с Отчетом об оценке № 06/03-2014, выполненного ООО "Оценщик" по состоянию на 11.03.2014г. Составляет 20 147 538 (Двадцать миллионов сто сорок семь тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей.

3.2. Залоговая стоимость заложенного имущества определяется Сторонами в сумме 14 103 277 (Четырнадцать миллионов сто три тысячи двести семьдесят семь) рублей.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Залогодатель обязуется:

4.1.1. На момент заключения настоящего договора заложенное имущество не страхуется от рисков утраты и повреждения, но в случае необходимости, в период действия кредитного договора, по требованию Залогодержателя, Залогодатель обязан застраховать

заложенное имущество и представить Залогодержателю договор страхования, а также доказательство оплаты страховой премии.

4.1.2. Обеспечить надлежащее содержания и сохранность Предмета ипотеки; принять необходимые меры к защите Предмета ипотеки от посягательств и требований со стороны третьих лиц; немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.

4.1.3. Не использовать Предмет ипотеки хоть и по назначению, но таким образом, что это может привести к ухудшению качества или снижению его стоимости.

4.1.4. Не распоряжаться каким-либо образом Предметом ипотеки без письменного согласия Залогодержателя; последующие залоги Предмета ипотеки без письменного согласия Залогодержателя не допускаются.

4.1.5. По первому требованию Залогодержателя обеспечить его представителям, начиная со следующего после подписания настоящего Договора дня, возможность осуществления документальной и фактической проверки состояния Предмета ипотеки.

4.1.6. В течение месяца с момента подписания настоящего договора совместно с Залогодержателем представить настоящий Договор на государственную регистрацию.

4.1.7. В случае возникновения обязательств, повлекших повреждение, обесценивание, изменение полезных свойств, утрату Предмета ипотеки, прекращения прав собственности по основаниям, установленным законом, либо изъятия Предмета ипотеки на основаниях решения суда, арбитражного суда, Залогодатель вправе в трехдневный срок восстановить Предмет ипотеки или изменить его другим равноценным имуществом исключительно с письменного согласия Залогодержателя.

4.2. Залогодатель вправе:

4.2.1. Использовать предмет ипотеки по назначению.

4.2.2. При исполнении должником обязательств по кредитным договорам прекратить действие ипотеки.

4.3. Залогодержатель имеет право:

4.3.1. Проверять документально или фактически состояние и условия эксплуатации предмета ипотеки.

4.3.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, а также самостоятельно принимать такие меры, но за счёт Залогодателя, который обязан возместить такие расходы.

4.3.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет ипотеки, угрожающего его утратой или повреждением.

4.3.4. При наступлении страхового случая (п. 4.1.1 настоящего договора) на преимущественное удовлетворение своих требований из суммы страхового возмещения в соответствии со ст. 334 ГК РФ.

Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по кредитным договорам, а при его неисполнении обратиться в установленном законом порядке взыскание на предмет ипотеки в следующих случаях:

- нарушение Залогодателем обязательства, связанного со страхованием Предмета ипотеки, предусмотренного п. 3.1.1. настоящего договора.

- нарушения Залогодателем условий пунктов 4.1.2., 4.1.7. настоящего договора.

- нарушения Залогодателем обязанности, связанной с правом проверки Залогодержателем состоянием и условиями эксплуатации предмета ипотеки.

- последующего обременения, включая последующую передачу в залог предмета ипотеки без письменного согласия Залогодержателя.

- при систематическом нарушении обязательств по кредитным договорам, исполняемого периодическими платежами, если нарушение сроков внесения платежей происходит более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

4.4. Залогодержатель обязуется:

- не чинить Залогодателю препятствий в использовании предмета ипотеки в соответствии с его назначением.

43

- в течение десяти дней после исполнения должником обязательств по кредитным договорам передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области заявление о прекращении ипотеки по настоящему договору.

5. Основание и порядок обращения взыскания на предмет ипотеки

5.1. Основанием обращения взыскания на предмет ипотеки признаётся неисполнение или ненадлежащее исполнение Должником обязательств по кредитным договорам, а также иные случаи, предусмотренные законом и настоящим договором.

5.2. Взыскание по требованию Залогодержателя обращается на предмет ипотеки по решению суда. Стороны допускают возможность удовлетворения требований Залогодержателя за счет предмета ипотеки без обращения в суд на основании ст. 55 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует вплоть до полного исполнения Должником обязательства по кредитным договорам, в том числе и в случае продления срока его действия.

6.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, внесением изменений и дополнений в него, Стороны несут поровну.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр предоставляется Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

7. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: ОАО АКБ "Смолевич", Смоленская область, г. Рославль, ул. Пролетарская, д. 47, ИНН 6725008696, ОГРН 1026700000051, кор/счет 30101810700000000706 в РКЦ г. Рославля Смоленской области, БИК 046615706.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: ООО "Электротовары", Смоленской область, г. Рославль, ул. Б. Смоленская, д. 3, ИНН 6725001362, ОГРН 1026700928880, р/счет № 40702810800000000191 в ОАО АКБ "Смолевич".

ПОДПИСИ:

Залогодержатель:

Трифонова Любовь Павловна

Залогодатель:

Мельников Сергей Иванович



Министерство экономического развития
Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области
67/06
г. Рославль Смоленской области
Произведена государственная регистрация
ипотек



"19" апреля 2019 года
на регистрации 67-07-001/2019/0014/2019
регистрации
подпись

Прошнуровано
Пронумеровано
Скреплено круглой печатью
10 (десять) листов
прописью
Директор
Игнатова Л.П.

