

ДОГОВІР ШОТЕКИ
(Іпотекодавець – фізична особа)

КИЇВ – 2021 р.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

для передачі в іпотеку житлової або нежитлової нерухомості
Іпотекодавець – фізична особа

Форма цього Договору використовується з урахуванням усіх умов кредитування, визначених рішеннями відповідного Комітету, що приймає рішення щодо кредитування фізичних осіб, або Комітету, що приймає рішення щодо кредитування юридичних осіб.

У випадку відсутності окремих вимог, визначених у типовій формі Договору, відповідні положення Договору (виділені курсивом) не застосовуються (видаляються з тексту Договору).

У випадку прийняття Комітетом рішень щодо додаткових умов кредитування, такі умови зазначаються у Договорі. У всіх зазначених випадках вносяться корективи до нумерації пунктів Договору та посилань на них. Такий Договір погоджується із відповідними службами банку згідно з діючими внутрішніми нормативними документами.

Текст договору друкується не менш як ІІ кеглем для споживчого кредитування. Текст, виділений червоним кольором, носить уточнюючий характер і при укладенні Договору повністю видаляється.

Договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

ДОГОВІР ІПОТЕКИ № _____

Місто _____

_____ року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» (скорочене найменування **АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО»**), від імені якого діє _____ (зазначити посаду уповноваженої особи) _____ (зазначити П.І.Б. уповноваженої особи) на підставі статуту/довіреності (залишити тільки статут у випадку підписання договору Головою Правління, в інших випадках залишити тільки довіреність) від _____. року, посвідченої приватним нотаріусом _____ міського нотаріального округу _____ (П.І.Б. нотаріуса) за реєстровим № ____ (у випадку підписання договору Головою Правління на підставі статуту, посилання на довіреність та її реквізити видалити), з одного боку (далі — «Іпотекодержатель»), та
Громадянин _____ (зазначити країну) _____ (зазначити ПІБ) (далі — «Іпотекодавець»), з іншого боку, які надалі іменуються «Сторонами», а кожен окремо – «Сторона», уклали цей Договір іпотеки (далі – «Договір») про наступне:

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

Боржник – _____ (зазначити повне найменування, ідентифікаційний код Боржника-юридичної особи АБО ПІБ, РНОКПП – Боржника-фізичної особи)

Якщо Боржників декілька, зазначаються дані всіх Боржників, а також додається наступне речення:

Під терміном «Боржник» в залежності від контексту в цьому Договорі розуміється як окремий Боржник або будь-який Боржник, так і всі Боржники разом;

Основний договір – Договір _____ № _____ від «__» _____ 20__ року, (вказати реквізити договору – кредитний, гарантії, про відкриття акредитиву тощо - в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладається цей Договір іпотеки) який було укладено між Іпотекодержателем та Боржником, разом із додатками та додатковими угодами до нього, в тому числі тими, що будуть укладені в майбутньому;

Основне зобов'язання – всі грошові зобов'язання Боржника за Основним договором із всіма змінами та доповненнями до нього, як чинними на дату укладення цього Договору, так і тими, що можуть бути укладені в майбутньому.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Іпотекою за цим Договором забезпечуються кожна та всі з вимог Іпотекодержателя, що становлять **Основне зобов'язання, та впливають з Основного договору, а саме:**

(для КРЕДИТНИХ ДОГОВОРІВ)

(для кредитів)

а) щодо повернення суми наданого Кредиту у розмірі _____ (_____) _____ (зазначити суму та валюту), та

АБО (для кредитних ліній)

а) щодо повернення сум отриманих Боржником кредитних коштів в межах ліміту кредитної лінії у розмірі _____ (_____) _____ (зазначити суму та валюту), та

(для фіксованої процентної ставки)

б) щодо сплати процентів, що нараховуються та сплачуються за процентною ставкою _____ процентів річних у порядку, встановленому Основним договором, та

АБО (для фіксованої процентної ставки для мультивалютних ліній)

б) щодо сплати процентів, що нараховуються та сплачуються за процентною ставкою в залежності від валюти одержаного кредиту (частини кредиту) в розмірі:

- _____ (_____) процентів річних для кредиту (частини кредиту), наданого в гривні;

- _____ (_____) процентів річних для кредиту (частини кредиту), наданого в доларах США;

_____ (_____) процентів річних для кредиту (частини кредиту), наданого в євро.

АБО (для змінюваної процентної ставки)

б) щодо сплати процентів, що нараховуються та сплачуються за змінюваною процентною ставкою, яка змінюється через кожні 12 календарних місяці користування кредитом та розраховується у порядку, встановленому Основним договором у розмірі, що дорівнює **Індекс UIRD + Маржа**, де **Індекс UIRD** – український індекс ставок за депозитами фізичних осіб (Ukrainian Index of Retail Deposit Rates) – індикативна ставка, що розраховується в системі Томсон Рейтерс (Thomson Reuters) за методикою, розробленою спільно з Національним Банком України, на основі номінальних ставок ринку депозитів фізичних осіб, які оголошуються провідними учасниками українського ринку банківських депозитів фізичних осіб, а **Маржа** – незмінна частина процентної ставки в розмірі _____ % (_____) процентів річних, та

в) щодо інших платежів та штрафних санкцій, що встановлені Основним договором.

(для ДОГОВОРІВ ЩОДО ЗДІЙСНЕННЯ ДОКУМЕНТАРНИХ ОПЕРАЦІЙ: гарантій, акредитивів)

а) щодо сплати регресу у розмірі _____ (_____) _____ *(зазначити суму та валюту)*, та

б) щодо сплати комісії у розмірі _____, що нараховується та сплачується у порядку, встановленому Основним договором, та

в) щодо інших платежів та штрафних санкцій, що встановлені Основним договором.

1.2. Керуючись принципом свободи договору, Сторони встановили, що у разі зміни Основного зобов'язання без згоди Іпотекодавця (якщо Іпотекодавець є відмінним від Боржника), внаслідок чого збільшився обсяг відповідальності Боржника, Іпотекодавець несе відповідальність за порушення Боржником Основного зобов'язання у повному обсязі, а іпотекою за цим Договором забезпечується збільшене Основне зобов'язання у повному обсязі, незалежно від факту внесення змін до цього Договору.

1.3. **Предметом іпотеки** є нерухоме майно, а саме: *(у разі необхідності зазначається декілька об'єктів нерухомості, якщо в іпотеку передається нерухомість разом із земельною ділянкою, обов'язково зазначається два об'єкти іпотеки):*

<i>(для житлової або нежитлової нерухомості)</i>	_____ <i>(визначається вид нерухомості та його характеристики згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно)</i> загальною площею _____ (_____) кв. м. <i>(якщо нерухоме майно знаходиться в житловому фонді доповнити - та житловою площею _____ (_____) кв. м.)</i> , що знаходиться за адресою: _____, та належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі _____ від «__» _____ 20____ року <i>(визначається назва та реквізити правостановлюючого документу, зокрема договору купівлі-продажу, дарування, міни, свідоцтва про спадщину тощо)</i> , посвідченого приватним/державним нотаріусом _____ <i>(зазначаються округ та ПІБ нотаріуса)</i> за реєстровим № _____ <i>(частина речення, виділена сірим зазначається для документів, які посвідчуються нотаріусом)</i> .
<i>(для земельної ділянки на праві власності або користування)</i>	Земельна ділянка, на якій розташована вище зазначена нерухомість, <i>(текст, виділений сірим, видається, якщо в іпотеку береться тільки земельна ділянка)</i> що є виділеною в натурі, межі якої визначено на місцевості, знаходиться за адресою: _____ та належить Іпотекодавцю на праві власності АБО користування, що зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за реєстраційним номером _____ <i>номер запису про реєстрацію права власності</i> _____ та підтверджується: <i>зазначити правостановлюючий документ</i> - Державним актом на право власності на земельну ділянку серії _____ № _____, що виданий _____ <i>(найменування органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади та найменування державного органу земельних ресурсів, що вказані в Державному акті)</i> дата видачі _____ на підставі _____ і який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі від _____ року за номером _____.

	<p>АБО</p> <p>- _____ (вказати назву, номер, дату укладення та Сторони, між якими цивільно-правова угода щодо відчуження земельної була укладена), посвідченого нотаріусом (вказати П.І.Б. нотаріуса, що посвідчив угоду) та зареєстрованого в _____ текст, що зазначається далі в цьому абзаці, слід зазначати, якщо право власності на земельну ділянку вже було зареєстроване до 01.01.2013 р. разом з долученим до нього Державним актом на право власності на земельну ділянку серії № _____, що виданий _____ (найменування органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади та найменування державного органу земельних ресурсів, що вказані в Державному акті) дата видачі _____ на підставі _____ і який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі від _____ року за номером _____.</p> <p>АБО</p> <p>- Свідоцтвом про право на спадщину _____ (вказати серію, номер, дату видачі), за спадковою справою № _____ що видане _____ (вказати П.І.Б. нотаріуса, що здійснив видачу Свідоцтва) і зареєстроване в Реєстрі для реєстрації нотаріальних дій за № _____ (вставити номер реєстрації у Реєстрі) текст, що зазначається далі в цьому абзаці, слід вказувати в тексті Договору, якщо право власності на земельну ділянку вже було зареєстроване до 01.01.2013 р., разом із долученим до нього Державним актом на право власності на земельну ділянку серії № _____, що виданий _____ (найменування органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади та найменування державного органу земельних ресурсів, що вказані в Державному акті) _____ дата видачі _____ на підставі _____ і який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі від _____ року за номером _____.</p> <p>АБО</p> <p>- Свідоцтвом про право власності № _____ (вказати серію, номер, дату видачі), видане _____ (вказати орган державної реєстрації прав, що видав Свідоцтво про право власності на земельну ділянку).</p> <p>Правомірність користування Земельною ділянкою підтверджується</p> <p>АБО</p> <p>_____ (тут вказати назву відповідного документу, на підставі виникає право користування земельною ділянкою, наприклад Договір оренди, його номер (за наявності) та дату укладення).</p>
<i>(для об'єктів незавершеного будівництва)</i>	<p>об'єкт незавершеного будівництва нерухомого майна, а саме: <u>(опис)</u> _____, що належить на праві власності Іпотекодавцю, який розташований на Земельній ділянці, за адресою _____ (тут вказати місце розташування/адресу).</p>

(наступне речення зазначається, якщо в іпотеку передається декілька об'єктів нерухомості)

Надалі за текстом цього Договору під терміном «Предмет іпотеки» залежно від контексту мається на увазі будь-який або кожен з перелічених Предметів іпотеки, або всі Предмети іпотеки разом.

1.4. Предмет іпотеки передається в іпотеку разом зі всіма складовими частинами, внутрішніми системами, інженерними комунікаціями, системами водопостачання, каналізації/водовідведення, кондиціонування та вентиляції, опалення, енергопостачання, поліпшеннями, що існують на час укладання цього Договору та можуть виникнути у майбутньому. Іпотека за цим Договором поширюється і на частину об'єкта Предмету іпотеки, яку не може бути виділеною в натурі і була приєднана до Предмету іпотеки після укладання цього Договору без реєстрації права власності на неї, як на окремий об'єкт нерухомості.

Всі зроблені Іпотекодавцем в період дії цього Договору поліпшення, реконструкції, ремонтні роботи, зміни, доробки Предмету Іпотеки тощо є Предметом іпотеки і не потребують внесення будь-яких змін до цього Договору. Будь-які дії з Предметом іпотеки, зазначені в цьому пункті, здійснюються за попередньою письмовою згодою Іпотекодержателя, але незалежно від наявності чи відсутності згоди Іпотекодержателя, всі вказані в цьому пункті зміни Предмету іпотеки вважаються Предметом іпотеки.

1.5. Цей Договір укладається із реєстрацією заборони відчуження Предмету іпотеки за рахунок Іпотекодавця.

1.6. За домовленістю Сторін станом на дату укладення цього Договору **Оціночна вартість Предмету іпотеки** складає _____ (_____) гривень. Оціночна вартість переглядається у порядку, встановленому цим Договором.

1.7. Іпотекою за цим Договором, крім Основного зобов'язання також, забезпечуються вимоги Іпотекодержателя щодо відшкодування:

- витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за Основним договором і зверненням стягнення на Предмет іпотеки;
- витрат на утримання і збереження Предмету іпотеки;
- витрат на страхування Предмету іпотеки;
- збитків, завданих порушенням умов Основного договору та/або цього Договору;
- збитків, пов'язаних із розірванням цього Договору або Основного договору;
- витрат, пов'язаних із внесенням записів, змін у Державний реєстр речових прав на нерухоме щодо Предмету іпотеки щодо (в тому числі щодо зняття обтяжень і заборон з Предмету іпотеки).

1.8. На строк дії цього Договору Предмет іпотеки залишається у володінні й користуванні Іпотекодавця.

1.9. Ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування Предмету іпотеки несе Іпотекодавець.

1.10. У разі часткового виконання Основного зобов'язання іпотека зберігається у початковому (повному) обсязі.

1.11. Іпотека за цим Договором зберігає силу також у випадку:

а) якщо Предмет іпотеки перейде у власність будь-якої іншої особи, зокрема, але не виключно, в порядку спадкування, правонаступництва, поділу або виділу майна тощо. Іпотека є дійсною для набувача Предмету іпотеки, незалежно від доведення до його відома інформації щодо укладення цього Договору. У такому разі набувач Предмету іпотеки набуває статус Іпотекодавця і до нього переходять всі права та обов'язки за цим Договором;

б) відступлення Іпотекодержателем прав вимоги з цим Договором іншій особі. Таке відступлення права вимоги не потребує погодження від Іпотекодавця, а особа, якій відступлено права вимоги набуває статус Іпотекодержателя за цим Договором, якщо договором про відступлення права вимоги не буде встановлене інше;

в) переведення боргу (заміни Боржника) за Основним договором, зокрема, але не виключно у разі смерті Боржника-фізичної особи або реорганізації Боржника-юридичної особи, та переходу прав та обов'язків Боржника за Основним Договором до його спадкоємців та/або правонаступників. Іпотекодавець надає свою згоду на те, що іпотекою за цим Договором забезпечується виконання обов'язку будь-якого нового Боржника, який прийняв на себе Основне зобов'язання. У випадку множинності Боржників, які прийняли на себе Основне зобов'язання у відповідних частинах, іпотекою забезпечується в повному обсязі виконання Основного зобов'язання кожного з нових Боржників. Іпотекодавець погоджується, що у випадку порушення виконання Основного зобов'язання будь-яким із нових Боржників, Іпотекодержатель має право вимагати від Іпотекодавця виконання Основного зобов'язання та/або задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на Предмет іпотеки відповідно до умов цього Договору.

2. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ

2.1. Іпотекодавець заявляє і гарантує, що на момент укладення цього Договору:

2.1.1. він є власником Предмету іпотеки на законних підставах, має право вільно користуватися та розпоряджатися ним, у тому числі відчужувати його та передавати в іпотеку, а також володіє всіма необхідними документами (ліцензіями, дозволами і т.п.), що необхідні для укладання цього Договору;

2.1.2. він є особою, яка має повну правоздатність та дієздатність, усвідомлює зміст дій, що вчинює, та їх правові наслідки, а також має повне нічим не обмежене право укласти і виконати цей Договір;

2.1.3. цей Договір підписаний добровільно, не під впливом тяжких обставин, загрози, примусу, насильства (морального або фізичного);

2.1.4. Предмет іпотеки не знаходиться в іпотеці у третіх осіб, *(або зазначити - крім Договору іпотеки № _____ від _____ р., укладеного між _____ та Іпотекодавцем "_____" _____ року)*, вільний від боргів, не подарований, не проданий, не є предметом розгляду судових спорів, під арештом та податковою заставою не перебуває. Відсутність заборони відчуження Предмету іпотеки та відсутність обтяження його іпотекою та податковою заставою перевірено за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно згідно з відповідними витягами № *(індексний номер Витягу)* _____ від _____ р.

2.1.5. до Предмету іпотеки відсутні вимоги інших осіб, в тому числі ті, що не зареєстровані у встановленому законом порядку.

2.1.6. до Іпотекодавця не пред'явлені майнові вимоги, пов'язані з вилученням, обтяженням або можливою втратою Предмету іпотеки.

2.1.7. не існує жодних договірних змін строків позовної давності щодо правочинів, на підставі яких Іпотекодавець набув право власності на Предмет іпотеки.

2.1.8. відповідно до чинного законодавства України на Предмет іпотеки може бути звернено стягнення.

2.1.9. Предмет іпотеки не є національною, культурною або історичною пам'яткою не занесений і не підлягає занесенню до Державного реєстру нерухомих пам'яток України або до Державного реєстру національної культурної спадщини або до Державного реєстру майнових об'єктів оздоровлення та відпочинку дітей.

Предмет іпотеки:

- не знаходиться у спільній сумісній або спільній частковій власності *(або - Предмет іпотеки перебуває у спільній (колективній) власності, переданий в іпотеку за нотаріально посвідченими згодами всіх співвласників / учасників договору про спільну діяльність)*;

- не є майновим внеском (його частиною) у статутному фонді підприємств;

- не є часткою у спільному майні за договором про сумісну діяльність *(або якщо знаходиться у спільній сумісній або спільній частковій власності: Предмет іпотеки переданий в іпотеку за згодою всіх співвласників/учасників договору про спільну/сумісну діяльність)*.

2.1.10. внаслідок укладення цього Договору не буде порушено прав та законних інтересів неповнолітніх, малолітніх дітей, непрацездатних та інших осіб, яких Іпотекодавець зобов'язаний утримувати за законом чи Договором. Зміст статті 12 Закону України „Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей” Іпотекодавцю роз'яснено.

2.1.11. щодо Предмету іпотеки не укладено угод про передачу в оренду, лізинг, у безоплатне користування іншим особам, у спільну діяльність, або інших угод про передачу Предмету іпотеки третім особам.

2.1.12. відсутні будь-які інші обставини, що обмежують Іпотекодавця в укладенні та виконанні цього Договору або перешкоджають цьому. Не існує жодних зобов'язань Іпотекодавця, які мали б пріоритет над його зобов'язаннями за цим Договором.

2.1.13. відсутні договори страхування, крім тих, де Вигодонабувачем є Іпотекодержатель.

2.1.14. усі документи Іпотекодавця, надані Іпотекодержателю у зв'язку з цим Договором, є дійсними та надані в останньому завершеному стані. За час, що минув з моменту подання зазначених документів Іпотекодержателю, не відбулося ніяких змін у юридичному статусі, стані або діяльності Іпотекодавця, що приведуть або можуть привести до порушення умов цього Договору.

2.1.15. площа та інші характеристики Предмету іпотеки, зазначені в цьому Договорі, відповідають дійсності.

2.1.16. Предмет іпотеки відповідає діючим в Україні санітарними нормами, а також правилами загальної та пожежної безпеки, а також знаходиться в технічно-справному стані, придатному до експлуатації.

2.1.17. щодо Іпотекодавця на день укладення Договору відсутні будь-які судові провадження чи розслідування (спори), розслідування з боку державних органів, що можуть істотно та/або негативно впливати на фінансовий стан Іпотекодавця.

2.1.18. що Іпотекодавець ознайомлений з усіма умовами Основного договору, вважає їх зрозумілими та справедливими, зокрема умови щодо можливості зміни розміру Основного зобов'язання в результаті зміни розміру плати за Основним договором (процентної ставки, комісій), строку і порядку виконання Основного зобов'язання. Іпотекодавець дає свою згоду на зміну Основного зобов'язання, що може виникнути у майбутньому, внаслідок чого збільшується обсяг його відповідальності, та підтверджує, що іпотекою за цим Договором забезпечуються також і розмір зміненого Основного зобов'язання після внесення відповідних змін до Основного договору.

2.2. Сторони засвідчують та підтверджують:

2.2.1. що вони попередньо ознайомлені з наслідками вчиненої нотаріальної дії, розуміючи значення та умови цього Договору, його правові наслідки,

2.2.2. дійсність намірів під час укладання цього Договору,

2.2.3. що цей Договір не є мнимим або удаваним правочиним.

Наступний пункт 2.3. зазначається, якщо Договір підписує представник по довіреності за Іпотекодавця.

2.3. Особа, що підписала цей Договір від імені Іпотекодавця, є повністю дієздатною особою, усвідомлює зміст дій, що вчинює та правові наслідки, які створюють її дії, має всі необхідні права та повноваження для підписання цього Договору та повного розпорядження Предметом іпотеки.

3. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Іпотекодержатель має право:

3.1.1. За попереднім узгодженням часу з Іпотекодавцем (або без такого узгодження, якщо зв'язатись з Іпотекодавцем виявилось неможливо) безпосередньо або за допомогою залучених третіх осіб/представників перевіряти документально і фактично наявність, стан і умови збереження та використання/утримання Предмету іпотеки, в тому числі використання фото та/або відео зйомки, а також виконання зобов'язань Іпотекодавця за цим Договором.

3.1.2. Надавати Іпотекодавцю інструкції щодо вжиття заходів, необхідних для збереження Предмету іпотеки та його належної експлуатації. У випадку невжиття або неможливості вжиття Іпотекодавцем заходів для збереження Предмету іпотеки, вжити такі заходи самостійно.

3.1.3. Протягом дії цього Договору ініціювати здійснення перегляду Оціночної вартості Предмету Іпотеки, в тому числі вимагати від Іпотекодавця проведення незалежної оцінки Предмету іпотеки.

Банк має право самостійно проводити оцінку вартості Предмету іпотеки та повідомляє Іпотекодавця про нову Оціночну вартість Предмету Іпотеки. Якщо Іпотекодавець не згоден з новою Оціночною вартістю, він зобов'язаний повідомити про це Іпотекодержателя, а також протягом ___ календарних днів провести незалежну оцінку Предмету іпотеки та надати Іпотекодержателю оригінал звіту про оцінку та документів, що підтверджують повноваження оцінювача. Суб'єкт оціночної діяльності, який проводить оцінку Предмету іпотеки, підлягає попередньому погодженню з Іпотекодержателем.

У випадку зменшення Оціночної вартості Предмету іпотеки більш ніж на 10% від вартості, зазначеної в цьому Договорі, Іпотекодержатель має право вимагати надання додаткового забезпечення та/або дострокового виконання Основного зобов'язання Боржником.

3.1.4. У разі порушення умов Основного договору та/або цього Договору, вимагати від Боржника та/або Іпотекодавця (якщо Іпотекодавець є відмінним від Боржника) дострокового виконання Основного зобов'язання та/або звернути стягнення на Предмет іпотеки.

3.1.5. У разі порушення Боржником умов Основного договору та/або Іпотекодавцем умов цього Договору, доводити до відома третіх осіб інформацію про заборгованість Боржника за Основним договором, а також про наявність (відсутність) і стан Предмету іпотеки.

3.1.6. Відступати, передавати чи іншим чином відчужувати будь-які свої права за цим Договором третім особам за умови, що одночасно здійснюється відступлення права вимоги за Основним договором, та письмового повідомлення Іпотекодавця протягом 10 робочих днів з дня такого відступлення.

3.1.7. Залучати колекторську компанію для врегулювання простроченої заборгованості за цим Договором та Основним договором з дотриманням вимог чинного законодавства України.

3.1.8. Користуватись усіма передбаченими чинним законодавством України правами Іпотекодержателя.

3.2. Іпотекодержатель зобов'язується:

3.2.1. Не перешкоджати Іпотекодавцю володіти та користуватись Предметом іпотеки, якщо таке володіння та користування не порушує умов цього Договору та чинного законодавства України.

3.2.2. Зберігати банківську таємницю по операціях Іпотекодавця відповідно до вимог чинного законодавства України, зокрема Закону України «Про банки і банківську діяльність». Банківською таємницею є інформація та відомості, зазначені Законом України «Про банки і банківську діяльність».

3.3. Іпотекодавець має право:

3.3.1. Користуватись усіма передбаченими чинним законодавством України правами Іпотекодавця, в тому числі володіти та користуватись Предметом іпотеки відповідно до умов цього Договору виключно за його цільовим призначенням.

3.3.2. Замінити Предмет іпотеки за попередньою письмовою згодою Іпотекодержателя шляхом укладення Сторонами відповідної угоди про внесення змін до цього Договору.

3.3.3. У будь-який час припинити звернення стягнення на Предмет іпотеки шляхом повного виконання Основного зобов'язання та відшкодування Іпотекодержателю витрат, понесених ним у зв'язку з пред'явленням вимоги і підготовкою до реалізації Предмету іпотеки.

3.4. Іпотекодавець зобов'язується:

3.4.1. Забезпечити збереження Предмету іпотеки, запобігати його пошкодженню, знищенню, втраті або псуванню, зменшенню вартості понад норми його звичайної амортизації; утримувати та експлуатувати його відповідно до цільового призначення, з дотриманням протипожежних, технічних і санітарних норм, проводити, у разі необхідності, поточний ремонт, відновлення незначних пошкоджень тощо.

3.4.2. Без попереднього письмового дозволу Іпотекодержателя не здійснювати будь-яких дій, які призводять або можуть призвести до:

- зменшення вартості та якості Предмету іпотеки, зміни його характеристик, у тому числі не здійснювати перепланування, перебудову, реконструкцію, капітальний ремонт, зведення, перетворення, добудову Предмету іпотеки або інший вплив на Предмет іпотеки, який міг би привести до зміни його площі або зміни інших характеристик Предмету іпотеки.

- створення з Предмету іпотеки нового/их об'єкту/ів нерухомого майна та/або земельної/их ділянки/ок;

- та/або зміни реєстраційного/кадастрового номеру та/або адреси Предмету іпотеки.

У разі виникнення зазначених обставин Іпотекодавець зобов'язується на вимогу Іпотекодержателя укласти відповідну додаткову угоду до цього Договору протягом 10 календарних днів з дати відправлення Іпотекодержателем вимоги. Але незалежно від укладання або неукладання Сторонами зазначеної додаткової угоди, іпотека є дійсною та розповсюджується на змінений Предмет іпотеки.

3.4.3. У разі проведення Іпотекодержателем перевірки Предмету іпотеки, надавати йому доступ до Предмету іпотеки, а якщо для цього необхідна перепустка, за свій рахунок забезпечити співробітників Іпотекодержателя перепустками, дійсними на весь строк дії цього Договору, а також надавати всі необхідні документи та відомості щодо Предмету іпотеки. Іпотекодавець зобов'язаний забезпечити підписання акту перевірки.

3.4.4. Не пізніше наступного робочого дня повідомити Іпотекодержателя з дати, коли це стало відомо Іпотекодацю:

- про втрату, знищення або пошкодження Предмету іпотеки або виникнення такої загрози. У разі втрати, знищення або пошкодження Предмету іпотеки або виникнення такої загрози, на вимогу Іпотекодержателя протягом 20 календарних днів надати нове прийнятне для Іпотекодержателя забезпечення або достроково виконати Основне зобов'язання, якщо отримане Іпотекодержателем страхове відшкодування не покрило всі вимоги Іпотекодержателя за Основним договором та цим Договором;

- про пред'явлення вимог третіми особами про визнання за ними права власності або інших прав на Предмет іпотеки, про вилучення (витребування) або про обтяження Предмету іпотеки. Іпотекодавець також зобов'язаний передати засвідчені копії документів, що підтверджують цей факт;

- про податкову заставу та про всі реєстрації обтяження щодо Предмету іпотеки;

- про будь-які дії третіх осіб щодо Предмету іпотеки та про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права Іпотекодержателя за цим Договором та/або Основним договором.

3.4.5. Без попереднього письмового дозволу Іпотекодержателя не передавати Предмет іпотеки в наступну іпотеку, оренду (майновий найм), у лізинг, у спільну діяльність або у позичку, не здійснювати його відчуження та не розпоряджатися іншим чином, а також не реєструвати та не надавати дозвіл на реєстрацію в житлових приміщеннях, що складають Предмет іпотеки (у випадку передачі в іпотеку житлової нерухомості), фізичних та юридичних осіб.

3.4.6. Сплатити витрати, пов'язані із укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією іпотеки та обтяження та заборони відчуження Предмету іпотеки та зняття таких обтяжень та заборон.

3.4.7. На вимогу Іпотекодержателя за власний рахунок провести незалежну оцінку Предмету іпотеки відповідно до чинного законодавства України, та надати Іпотекодержателю оригінал звіту про оцінку та документів, що підтверджують повноваження оцінювача. Суб'єкт оціночної діяльності, який проводить оцінку Предмету іпотеки, підлягає попередньому погодженню з Іпотекодержателем. Іпотекодавець зобов'язаний забезпечити доступ Іпотекодержателя і незалежного оцінювача до Предмету іпотеки для проведення оцінки Предмету іпотеки.

3.4.8. Своєчасно повідомляти про існування іпотеки за цим Договором кожну третю особу, з якою Іпотекодавець має або має намір укласти будь-яку угоду, на виконання якої може впливати наявність цього Договору.

3.4.9. Належним чином сплачувати всі передбачені чинним законодавством України податки та збори, а також нести інші витрати, пов'язані з Предметом іпотеки.

4. СТРАХУВАННЯ ПРЕДМЕТУ ІПОТЕКИ

4.1. На період дії цього Договору Іпотекодавець зобов'язаний за свій рахунок здійснювати щорічне страхування Предмету іпотеки на суму його Оціночної вартості, яка буде визначена на дату здійснення страхування, але не менше Оціночної вартості, зазначеної в цьому Договорі, на користь Іпотекодержателя від ризиків випадкового знищення, пошкодження, псування, пожежі, вибуху газу, стихійних явищ тощо та укласти відповідний договір страхування, в якому Вигодонабувачем визначається Іпотекодержатель. Страхова компанія та умови договору страхування підлягають обов'язковому попередньому письмовому погодженню із Іпотекодержателем.

4.2. Страхування Предмету іпотеки повинно бути безперервним. Загальний строк страхування Предмету іпотеки повинен бути не менше строку Основного зобов'язання.

Іпотекодавець зобов'язаний надати Іпотекодержателю вищезазначений договір страхування та документи, які підтверджують сплату страхових платежів в повному обсязі за період, на який було укладено договори страхування не пізніше місяця, що передує місяцю, в якому закінчується дія попереднього періоду страхування.

4.3. Кожний договір страхування Предмету іпотеки має передбачати виплату суми страхового відшкодування в розмірі не менше розміру Оціночної вартості Предмету іпотеки.

4.4. У разі настання страхового випадку Іпотекодавець зобов'язаний належним чином повідомити про це страхову компанію відповідно до договору страхування, а також письмово повідомити про це Іпотекодержателя протягом 3-х робочих днів, а Іпотекодержатель має переважне право отримати задоволення своєї вимоги за Основним договором із суми страхового відшкодування. За згодою Сторін страхове відшкодування може бути спрямоване на відновлення Предмету іпотеки.

4.5. У разі порушення Іпотекодавцем обов'язків щодо страхування Предмету іпотеки Іпотекодержатель має право вимагати дострокового погашення Основного зобов'язання та/або звернути стягнення на Предмет іпотеки або застрахувати Предмет іпотеки за свій рахунок з подальшим стягненням з Іпотекодавця витрат, пов'язаних із страхуванням.

5. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРЕДМЕТУ ІПОТЕКИ

5.1. У разі порушення Боржником умов Основного договору та/або порушення Іпотекодавцем умов цього Договору, Іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання Основного зобов'язання, а у разі його невиконання – звернути стягнення на Предмет іпотеки.

Для цього Іпотекодержатель направляє Боржнику та Іпотекодавцю (якщо Іпотекодавець є відмінним від Боржника) письмову вимогу про усунення порушення. Якщо вимога Іпотекодержателя протягом **30-ти календарних днів (для нежитлової нерухомості) АБО 60-ти календарних днів (для житлової нерухомості)** з дати одержання Іпотекодавцем залишається без задоволення, він вправі почати звернення стягнення на Предмет іпотеки відповідно до цього Договору.

5.2. Звернення стягнення на Предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або шляхом позасудового врегулювання на підставі застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя, що міститься в цьому Договорі, або будь-яким іншим чином відповідно до законодавства України, чинного на дату звернення стягнення, за вибором Іпотекодержателя.

5.3. Після прийняття Іпотекодержателем рішення про звернення стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодавець та інші особи зобов'язані на письмову вимогу Іпотекодержателя добровільно звільнити Предмет іпотеки протягом **30-ти календарних днів (для нежитлової нерухомості) АБО 60-ти календарних днів (для житлової нерухомості)** з дня отримання такої вимоги. Якщо Іпотекодавець та інші особи не звільнили Предмет іпотеки у вищезазначений строк добровільно, їх примусове виселення та передача Предмету іпотеки у володіння Іпотекодержателя здійснюється на підставі рішення суду.

5.4. Якщо в результаті реалізації Предмету іпотеки, сума виручки є більшою за суму вимог Іпотекодержателя, він зобов'язаний повернути решту виручки Іпотекодавцю. Якщо суми, вирученої від продажу Предмету іпотеки, недостатньо для повного задоволення вимог Іпотекодержателя, останній має право одержати суму, якої не вистачає, з іншого майна Боржника у порядку, встановленому чинним законодавством України.

6. ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ

6.1. Цей пункт є застереженням про задоволення вимог Іпотекодержателя і визнається Сторонами відповідно до Закону України «Про іпотеку» Договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, що надає право Іпотекодержателю в порядку позасудового регулювання звернути стягнення на Предмет іпотеки на підставі цього Договору.

6.2. Звернення стягнення на Предмет іпотеки за вибором Іпотекодержателя може бути здійснено у позасудовому порядку шляхом:

- **переходу до Іпотекодержателя права власності на Предмет іпотеки**, про що Іпотекодержатель повідомляє Іпотекодавця письмово. Іпотекодавець надає Іпотекодержателю згоду на перехід права власності на Предмет іпотеки до Іпотекодержателя відповідно до умов цього Договору. Цей Договір та письмове повідомлення Іпотекодержателя про реєстрацію права власності на Предмет іпотеки мають силу правовстановлюючого документу на Предмет іпотеки та акту приймання-передачі Предмету іпотеки від Іпотекодавця до Іпотекодержателя. Оформлення будь-яких інших документів для переходу права власності на Предмет іпотеки до Іпотекодержателя не вимагається. Право власності на Предмет іпотеки переходить до Іпотекодержателя з моменту державної реєстрації права власності на Предмет іпотеки; або

- **продажу Іпотекодержателем Предмету іпотеки** будь-якій особі та будь-яким способом, в тому числі на біржі, у порядку, встановленому чинним законодавством України. Іпотекодавець надає Іпотекодержателю право укласти договір купівлі-продажу Предмету іпотеки на умовах, визначених на власний розсуд Іпотекодержателя, і здійснити всі необхідні дії від імені Іпотекодавця, в тому числі отримати витяг з Державного реєстру прав власності на нерухоме майно. Ціна продажу Предмету іпотеки визначається на підставі оцінки Предмету іпотеки суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на такий вид майна. Іпотечний договір та/або Договір купівлі-продажу є правовою підставою для реєстрації права власності на Предмет іпотеки.

6.3. Витрати, пов'язані з оформленням права власності Іпотекодержателя на Предмет іпотеки, а також з продажем Іпотекодержателем Предмету іпотеки, покладається на Іпотекодавця. Іпотекодавець зобов'язаний відшкодувати всі такі витрати, якщо вони були сплачені Іпотекодержателем

6.4. Звернення стягнення на Предмет іпотеки у спосіб, визначений цим розділом, може бути застосовано Іпотекодержателем в будь-який момент звернення стягнення на Предмет іпотеки, але не пізніше набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на Предмет іпотеки.

6.5. Іпотекодавець надає право Іпотекодержателю використовувати документи щодо Предмету іпотеки, якщо такі документи були передані Іпотекодавцем Іпотекодержателю за договором відповідального зберігання, з метою реалізації права застосування позасудового способу задоволення вимог Іпотекодержателя. Під використанням документів Сторони розуміють усне та письмове звернення, подачу, одержання і підписання необхідних довідок та документів, у тому числі заяв до органів державної реєстрації прав та нотаріату, інших установ, підприємств та організацій з питань отримання витягів, довідок та інших документів, а також вчинення інших дій, пов'язаних із задоволенням вимог Іпотекодержателя згідно з цим Договором та чинним законодавством України.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. За незаконне розголошення в будь-якій формі (усній, письмовій, електронній) або використання банківської таємниці Іпотекодержателем або його працівниками (крім випадків, коли таке використання та/або розголошення регламентоване згодою (дозволом) Іпотекодавця та/або посадовими обов'язками працівників Іпотекодавця та/або вимогами чинного законодавства України), Іпотекодержатель несе відповідальність перед Іпотекодавцем шляхом відшкодування збитків у вигляді прямої дійсної шкоди.

Наступний пункт виключається, якщо Іпотекодавець є відмінним від боржника з Основним договором.

7.2. У разі не надання Іпотекодержателю підтвердження внесення чергового страхового платежу за договором страхування Предмету Іпотеки Іпотекодержатель має право вимагати сплатити, а Іпотекодавець зобов'язується протягом 3-х робочих днів з дати отримання відповідної вимоги Іпотекодержателя, сплатити Іпотекодержателю штраф в розмірі _____% *(згідно з рішенням Комітету)* від Оціночної вартості Предмету іпотеки, але не менше ніж ___% від суми наданого Кредиту за Основним договором. Для розрахунку вказаного в цьому пункті штрафу використовується Оціночна вартість Предмету іпотеки.

Наступний пункт виключається, якщо Комітетом не встановлено додаткової відповідальності за порушення інших умов цього Договору.

7.3. У разі порушення Іпотекодавцем будь-якого іншого зобов'язання за цим Договором Іпотекодавець зобов'язаний сплатити на вимогу та на користь Іпотекодержателя штраф у розмірі _____% *(зазначити розмір штрафу згідно з рішенням Комітету)* від Оціночної вартості Предмету іпотеки, зазначеної в цьому Договорі.

7.4. Іпотекодавець зобов'язаний відшкодувати Іпотекодержателю будь-які збитки, що виникли у зв'язку з порушенням Іпотекодавцем зобов'язань за цим Договором.

7.5. Сторона Договору, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або форс-мажорних обставин (обставини непереборної сили), що засвідчуються Торгово-промисловою палатою України та уповноваженими нею регіональними торгово-промисловими палатами.

8. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення і залишається чинним до повного виконання Боржником Основного зобов'язання та виконання Іпотекодавцем зобов'язань за цим Договором.

9. ПОРЯДОК НАДАННЯ СТОРОНАМИ ПИСЬМОВИХ ПОВІДОМЛЕНЬ

9.1. Іпотекодавець вважається належним чином письмово повідомленим та таким, що отримав відповідні повідомлення та/або вимогу Іпотекодержателя у випадках встановлених цим Договором, у разі здійснення Іпотекодержателем однієї або кількох дій, а саме:

- вручення Іпотекодавцю письмового повідомлення/вимоги особисто або його представників;
- направлення Іпотекодавцю повідомлення/вимоги у вигляді SMS-повідомлень на номер мобільного телефону, вказаного в цьому Договорі;
- передачі письмового повідомлення/вимоги рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про отримання або доставкою кур'єрською службою на адресу, зазначену в цьому Договорі, або на ту адресу, яка буде повідомлена самим Іпотекодавцем письмово;
- надіслання письмового повідомлення/вимоги на адресу електронної пошти, вказаної в цьому Договорі, та/або на ту адресу електронної пошти, які будуть повідомлені самим Іпотекодавцем письмово;
- розміщення інформації на сайті Банку www.creditdnepr.com.ua (виключно для загальних повідомлень);

Іпотекодавець вважається повідомленим/таким, що отримав повідомлення/вимогу, навіть у тому випадку, коли письмове повідомлення/вимога, надіслане на його останню відому адресу (яка зазначена в Договорі та/або письмово повідомлена Іпотекодавцем) не було йому доставлено (вручено) незалежно від причин.

9.2. Іпотекодержатель вважається належним чином повідомленим, якщо повідомлення здійснено Іпотекодавцем шляхом направлення відповідного рекомендованого листа з описом вкладення та повідомленням про отримання або доставкою повідомлення кур'єрською службою на адресу Іпотекодержателя, зазначену в цьому Договорі або іншу адресу, про яку повідомив Іпотекодержатель.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Іпотекодавець надає Іпотекодержателю безстрокову згоду на збір, збереження, оброблення та використання, поширення та передачу інформації про себе третім особам, в тому числі банківську та комерційну таємницю Іпотекодавця:

- внесенні/виключенні інформації про Іпотекодавця до реєстрів обтяжень;
- необхідну для виконання договорів страхування;
- необхідну для укладення та виконання договорів відступлення права вимогу/факторингу/переведення боргу, в тому числі у разі набуття права зворотної вимоги (регресу) чи інших – виключно сторони за відповідним договором;
- необхідну особам, які надають Іпотекодержателю послуги на умовах аутсорсінгу;
- необхідну в інших випадках, відповідно до вимог чинного законодавства України, в тому числі заходів у сфері фінансового моніторингу, аудиторам, рейтинговим агентствам, та третім особам при проведенні сек'юритизації.

Іпотекодавець також надає безстрокову згоду на збір, збереження, обробку та використання, поширення та передачу його персональних даних на цілі та особам, зазначених в цьому пункті, та на включення його персональних даних до бази персональних даних Іпотекодержателя, що знаходиться за місцезнаходженням Банку. Персональні дані передаються в обсязі, необхідному для досягнення зазначених цілей із дотриманням вимог чинного законодавства України.

Банк інформує Іпотекодавця про те, що Банк входить до складу групи «DCH», а Іпотекодавець усвідомлює та згоден з тим, що будь-яка інформація, отримана Банком стосовно Іпотекодавця, може використовуватись всередині групи «DCH». Банк та група «DCH» несуть перед Іпотекодавцем відповідальність за несанкціоноване розголошення інформації про Іпотекодавця третім особам відповідно до чинного законодавства України.

10.2. Цей Договір складено при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у трьох оригінальних примірниках, один із яких призначено для зберігання у нотаріуса, та по одному, викладеному на бланках нотаріальних дій – для Іпотекодержателя та Іпотекодавця і мають рівну юридичну силу.

10.3. Усі зміни та доповнення до цього Договору оформлюються шляхом укладення відповідних договорів про внесення змін до цього Договору у нотаріальній формі.

10.4. З усіх питань, що не врегульовані в цьому Договорі, Сторони керуються чинним законодавством України.

10.5. Спори, що виникають з цього Договору, вирішуються Сторонами відповідно до чинного законодавства України.

10.6. Сторони домовились про встановлення договірної строку позовної давності 5 (п'ять) років.

10.7. Якщо будь-яке положення Договору буде визнано недійсним, інші положення цього Договору вважаються дійсними.

10.8. Права Іпотекодержателя за цим Договором може засвідчувати Заставна, оформлена згідно з вимогами чинного законодавства України на вимогу Іпотекодержателя. Оригінал Заставної передається Іпотекодавцем Іпотекодержателю в день її оформлення. На день укладання цього Договору Заставна не випущена.

11. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

«БАНК КРЕДИТ ДНІПРО»

Місцезнаходження: 01033, Україна, м. Київ,
вул. Жилианська, 32

Ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДР:
14352406

Індивідуальний податковий номер: 143524004022
код Банку 305749

к/р № UA713000010000032007102101026,
відкритий в Національному банку України (код
НБУ 300001)

Номер телефону Банку: 0 800 507 700

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ

ПІБ фізичної особи

Місце проживання:

Реєстраційний номер облікової картки платника
податків:

Номер телефону:

Адреса електронної пошти:

_____ *Ініціали, Прізвище*

Підпис

_____ *Ініціали, Прізвище*
Підпис, м. п.

Місто _____, _____ дві тисячі _____ року.
Цей Договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом
_____ нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності.
Особи громадян, які підписали Договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» і
_____ та повноваження їх представників перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № _____
Стягнуто мита згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат».
Приватний нотаріус.

Місто _____ року.
Мною, _____ приватним нотаріусом _____ нотаріального округу на
підставі статті 73 Закону України "Про нотаріат" та у зв'язку з посвідченням цього Договору
накладається заборона відчуження зазначеного в договорі нерухомого майна (_____ що
знаходяться за адресою: _____, та належить _____, до припинення чи
розірвання договору.

Зареєстровано в реєстрі за № _____
Стягнуто плату за домовленістю.
М.П. Приватний нотаріус _____

**У разі якщо Іпотекодавець фізична особа та перебуває в шлюбі зазначається. Видається, якщо згода на укладення Договору оформлюється окремим документом.*

Я, _____, (ПІБ дружини/чоловіка) ППН _____, паспорт серії _____ № _____,
виданий _____ (зазначити РВ УМВС України або іншу державну установу, яка видала паспорт)
«__» _____ року, перебуваючи на момент написання цієї заяви в шлюбі з _____
(ПІБ Іпотекодавця), надаю йому (їй) свою згоду на укладення вищевикладеного Іпотечного договору
№ _____ від _____ року.
Підтверджую, що з умовами вищевикладеного Договору ознайомена (їй), ніяких заперечень, а також
непорозумінь його положень немає. Умови вищевикладеного Договору погоджую.

_____ рік _____ (зазначити прописом ініціали
дружини/чоловіка)
_____ підпис

**У разі якщо Іпотекодавець фізична особа не перебуває в шлюбі зазначається:
«Я, _____, цією заявою підтверджую, що на момент підписання вищевикладеного
Іпотечного договору № _____ від _____ в фактичних шлюбних відносинах не знаходжусь. Ні з ким
спільного господарства не веду.»*