

*Типова форма Іпотечного договору (без оформлення заставної)*  
*Застосовується для укладення, коли заставою виступає майбутній об'єкт нерухомості/майнові права*

**ПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР**  
**(без оформлення заставної)**

*(у назві та по тексту договору вказати точну назву договору, у відповідності до якого виникають майнові права або МОН)*

М. \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

\_\_\_\_\_ (вказується назва юридичної особи) (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_), далі - ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ, в особі \_\_\_\_\_ (посада уповноваженої особи з зазначенням назви установи Іпотекодержателя, посада може не вказуватися, якщо довіреність на уповноважену особу це не передбачено) \_\_\_\_\_ (ПІБ уповноваженої особи), який діє на підставі \_\_\_\_\_ (вказується документ на підставі якого уповноважена особа отримала право підписувати договір наприклад: Статут та/або довіреність посвідчена \_\_\_\_\_ (ПІБ приватного/ державного нотаріуса), приватним/державним нотаріусом \_\_\_\_\_ (назва нотаріального округу) від \_\_\_\_\_ року та зареєстрована в реєстрі за № \_\_\_\_\_, (за необхідності цей пункт доповнюється іншою інформацією щодо Іпотекодержателя, зокрема але не виключно щодо платника податку на прибуток за базовою (основною) ставкою відповідно до п.136.1 ст.136 розділу III Податкового кодексу України), з однієї сторони, та \_\_\_\_\_ (ПІБ), далі - ПОТЕКОДАВЕЦЬ, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_, що зареєстрований за адресою: \_\_\_\_\_, (додається інша інформація щодо ПОТЕКОДАВЦЯ за необхідності) з другої сторони, разом іменовані Сторони, уклали цей договір, надалі – Договір, про наступне:

**ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

**Кредитний договір** - кредитний договір № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, укладений між ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ та ПОЗИЧАЛЬНИКОМ, в забезпечення виконання зобов'язань якого укладається цей Договір.

Термін «кредитний договір» має однакове значення як при вживанні з великої літери, так і з маленької. Якщо Іпотекодавець це особа відміна від Позичальника, термін «Позичальник» викласти в наступній редакції:

**ПОЗИЧАЛЬНИК** – обрати необхідне: Громадянин України \_\_\_\_\_ (вказується ПІБ Позичальника), \_\_\_\_\_ року народження, паспорт серії \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ року/ паспорт громадянина України (ID картка): запис № \_\_\_\_\_; документ № \_\_\_\_\_; дата видачі \_\_\_\_\_; орган, що видав \_\_\_\_\_, (для паспортів громадян України у формі ID-картки) обрати необхідне реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків, \_\_\_\_\_ адреса реєстрації місця проживання Позичальника: \_\_\_\_\_, який уклав Кредитний договір

*Якщо Іпотекодавець це Позичальник, термін «Позичальник» викласти в наступній редакції:*

**ПОЗИЧАЛЬНИК** - Іпотекодавець.

*Якщо предметом іпотеки є майбутній об'єкт нерухомості додати у розділ наступні терміни*

**Подільний об'єкт незавершеного будівництва** – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості.

**Майбутній об'єкт нерухомості** – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна.

**Об'єкт інвестування** – Майбутній об'єкт нерухомості, що після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане Об'єктом нерухомого майна.

**Об'єкт нерухомого майна (об'єкт нерухомості)** – \_\_\_\_\_ *опис нерухомості (згідно інформаційної довідки (інформації) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (для майбутніх об'єктів нерухомості) (наприклад: квартира № \*\*\* (\*\*\*) в багатоквартирному житловому будинку № \*\*\* (\*\*\*) (при наявності) по вулиці \_\_\_\_\_ в місті \_\_\_\_\_,) або інформація, необхідна для ідентифікації об'єкту нерухомого майна відповідно до законодавства (для інших типів майнових прав), (при описі об'єкту нерухомості зазначаються інші відомості в разі необхідності).*

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Цей Договір забезпечує всі вимоги ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, які випливають з кредитного договору (а також будь-якими додатковими угодами до нього), укладеного між ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ та ПОЗИЧАЛЬНИКОМ, за умовами якого ПОЗИЧАЛЬНИК зобов'язаний у порядку та на умовах, викладених у кредитному договорі повернути кредит у повному обсязі, сплатити проценти за користування кредитними коштами, в тому числі, що не повернуті у терміни, передбачені кредитним договором (прострочена заборгованість), сплатити комісії, а також неустойки (штрафи та пені) та інші платежі у розмірі і випадках, передбачених кредитним договором та цим Договором, відшкодувати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ всі збитки, понесені ним внаслідок невиконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ умов кредитного договору у розмірі і у випадках, передбачених кредитним договором та цим Договором.

Цей Договір забезпечує також виконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ перед ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ в повному обсязі зобов'язань щодо повернення грошових коштів, отриманих за кредитним договором та сплати інших платежів, передбачених кредитним договором, після спливу визначеного кредитним договором строку кредитування чи у разі пред'явлення вимоги про дострокове повернення кредиту, зокрема, але не виключно, зобов'язань, що виникають з будь-яких правочинів, що укладені або будуть укладені в майбутньому на виконання чи у зв'язку з невиконанням умов кредитного договору, договорів про реструктуризацію/врегулювання заборгованості за кредитним договором, рішень суду про стягнення заборгованості, мирових угод, тощо, у порядку та на умовах, визначених такими правочинами.

Іпотекою, встановленою цим Договором, також забезпечуються вимоги ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ щодо відшкодування будь-яких витрат та збитків Іпотекодержателя, пов'язаних зокрема, але не виключно, з:

- порушенням (неналежним виконанням) ІПОТЕКОДАВЦЕМ умов цього Договору, та/або вчиненням Іпотекодержателем дій, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав (Права іпотеки) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі також – Державний реєстр речових прав), та/або
- вчиненням ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ дій, пов'язаних з припиненням державної реєстрації речових прав (Права іпотеки) в Державному реєстрі прав, та/або
- пред'явленням вимоги за Договором про іпотечний кредит, та/або
- зверненням стягнення на Предмет іпотеки за цим Договором (в т.ч. на проведення оцінки Предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності), та/або
- утриманням і збереженням Предмета іпотеки.

1.2. За даним Договором застава ІПОТЕКОДАВЦЕМ не видається.

## **2. ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

*Якщо предметом іпотеки є майнові права, викласти пункт 2.1. у наступній редакції:*

2.1. Предметом іпотеки є майнові права на \_\_\_\_\_ *(зазначити повний опис майна, склад майна, площу, реєстраційні дані і місцезнаходження/адреса квартири/будинку/земельної ділянки), (далі – предмет іпотеки).*

*Якщо предметом іпотеки є майбутній об'єкт нерухомості, викласти пункт 2.1. у наступній редакції*

2.1. Предметом іпотеки є майбутній об'єкт нерухомості що є частиною подільного об'єкту незавершеного будівництва/ що є неподільним об'єктом нерухомості *(обрати необхідне)*, який після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане Об'єктом нерухомого майна (далі – **предмет іпотеки**),

Предмет іпотеки має наступні характеристики: \_\_\_\_\_ *наприклад:*

*- ідентифікатор майбутнього об'єкта нерухомості в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва:*

*- секція (під'їзд):*

*- поверх:*

*- кількість кімнат:*

*- загальна площа майбутнього об'єкта нерухомості відповідно до проекту –;*

*- функціональне призначення та площа окремих приміщень у складі об'єкта: передпокій – \_\_\_\_\_ кв.м., кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., балкон – \_\_\_\_\_ кв.м., вітальня – \_\_\_\_\_ кв.м., спальня – \_\_\_\_\_ кв.м., санвузол – \_\_\_\_\_ кв.м., санвузол – \_\_\_\_\_ кв.м., гардероб – \_\_\_\_\_ кв.м., гардероб – \_\_\_\_\_ кв.м.»*

*- ідентифікатором об'єкта в ЄДЕССБ: \_\_\_\_\_ (зазначається у разі присвоєння).*

Остаточна площа предмету іпотеки буде визначена згідно технічного паспорта після введення в експлуатацію об'єкта будівництва.

*Якщо укладено договір про участь у Фонді фінансування будівництва, викласти пункт 2.1. у наступній редакції:*

2.1. Предметом іпотеки є (обрати необхідне майнові права/майбутній об'єкт нерухомості, що є частиною подільного об'єкту незавершеного будівництва/ що є неподільним об'єктом нерухомості (*обрати необхідне*), який після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане об'єктом нерухомого майна) \_\_\_\_\_ (*вказати повний опис майна, склад майна, площу, реєстраційні дані і місцезнаходження/адреса квартири/будинку/земельної ділянки*) (далі – предмет іпотеки), який є об'єктом інвестування у відповідності до Договору про участь у Фонді фінансування будівництва виду А № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р. (далі – договір про участь у ФФБ), що укладений між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*вказується найменування управителя ФФБ*) (*управителем ФФБ*), ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ: \_\_\_\_\_ (*вказується у разі присвоєння*).

*При необхідності пункт доповнюється додатковою інформацією щодо опису Предмету іпотеки (зокрема, але не виключно, параметрами технічного паспорту/будівельного паспорту) та іншими характеристиками, що дозволяють належним чином ідентифікувати Предмет іпотеки.*

2.1.1. Право власності ПОТЕКОДАВЦЯ на предмет іпотеки підтверджується:

*Обрати необхідне (можливо змінювати, або вилучати норми в залежності від фактично наявних документів):*

- договором купівлі-продажу майнових прав № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р., укладеного між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*вказати назву продавця*) (*наприклад, ТОВ «Будівельна компанія «Іванов» (код ЄДРПОУ 12121212)*).

- договором \_\_\_\_\_ (*точна назва угоди. Наприклад, Договору № \_\_\_\_\_ від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ р.*), укладеного між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*точна назва продавця майнових прав*) \_\_\_\_\_ (код ЄДРПОУ) \_\_\_\_\_, що знаходиться за адресою: м. \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_).

- договором про інвестування в будівництво житла № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р., укладеного між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*вказати назву продавця*) (*наприклад, ТОВ «...» (код ЄДРПОУ 12121212)*).

- договором про участь у Фонді фінансування будівництва виду *вказати відповідно до договору про участь ФФБ, наприклад «Договору № \*\*\* про участь у Фонді фінансування будівництва створеного для фінансування будівництва нового будівництва багатоквартирних житлових будинків змішаного типу з житловими квартирами на верхніх поверхах і розміщенням об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого, комерційного призначення за адресою: \_\_\_\_\_»* (далі – договір про участь у ФФБ), укладеного між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*вказати назву продавця*) (код ЄДРПОУ *продавця*), *посвідченого «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_ нотаріусом \_\_\_\_\_ округу \_\_\_\_\_ за реєстровим номером \_\_\_\_\_*, номер відомостей про спеціальне майнове право – *вказати номер*, (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – *вказати номер*), що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманою шляхом безпосереднього доступу до нього \_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_ (*ПІБ нотаріуса*), нотаріусом \_\_\_\_\_ нотаріального округу.

- договором купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості (*вказати точну назву договору*) (далі – договір купівлі/продажу), укладеного між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (*вказати назву продавця*) (код ЄДРПОУ *продавця*), *посвідченого «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_ нотаріусом \_\_\_\_\_ округу \_\_\_\_\_ за реєстровим номером \_\_\_\_\_*, номер відомостей про спеціальне майнове право – *вказати номер*, (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – *вказати номер*), що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманою шляхом безпосереднього доступу до нього \_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_ (*ПІБ нотаріуса*), нотаріусом \_\_\_\_\_ нотаріального округу.

- випискою з рахунку в цінних паперах № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ (*точна назва угоди, наприклад випискою з рахунку в цінних паперах № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ з обліку цільових забезпечених облігацій \_\_\_\_\_ (вказати Серію ЦП), що видана Депозитарною установою \_\_\_\_\_ МФО \_\_\_\_\_*).

- договором купівлі-продажу цінних паперів (*Наприклад, Договором купівлі - продажу лоту облігацій № \_\_\_\_\_ від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ р., укладеним між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (точна назва продавця цінних паперів) \_\_\_\_\_*);

- договором бронювання об'єкта нерухомості (квартири/будинку) (*Наприклад, Договором бронювання об'єкта нерухомості (квартири) № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року, укладеним між ПОТЕКОДАВЦЕМ та \_\_\_\_\_ (точна назва Збудовника) \_\_\_\_\_*);

- тощо.

*При необхідності пункт доповнюється іншими нормами в залежності від фактично наявних документів.*

*Якщо предметом іпотеки є майнові права, наступний абзац викладається у такій редакції:*

Після набуття ПІОТЕКОДАВЦЕМ права власності на об'єкт нерухомості (квартиру/будинок), майнові права на який є предметом іпотеки згідно з цим Договором, такий об'єкт нерухомості (квартира/будинок) залишається предметом іпотеки у відповідності до цього Договору.

*Якщо предметом іпотеки є Майбутній об'єкт нерухомості наступний абзац викладається у такій редакції:*

Після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, в якому знаходиться предмет іпотеки, а також після державної реєстрації права власності ПІОТЕКОДАВЦЯ на нерухомість, що є предметом іпотеки, така нерухомість продовжує бути предметом іпотеки.

*Якщо предмет забезпечення приймається в забезпечення за вартістю згідно звіту про оцінку предмету іпотеки, пункт 2.2. викласти у наступній редакції:*

2.2. Згідно звіту про оцінку предмету іпотеки, який складено \_\_\_\_ (зазначити назву СОД) станом на \_\_\_\_ року (зазначити дату оцінки СОД), вартість предмету іпотеки (ринкова вартість) визначено у розмірі \_\_\_\_ цифрами (прописом) гривень \_\_\_\_ коп. без ПДВ. Сторони погодили, що для цілей цього Договору, вартість предмету іпотеки становить \_\_\_\_ (цифрами) \_\_\_\_ (прописом) гривень \_\_\_\_ коп. без ПДВ (далі – заставна вартість предмету іпотеки).

*Якщо предмет забезпечення приймається в забезпечення за вартістю згідно до документів, наданих забудовником/продавцем нерухомості (довідки, офіційного листа, попереднього договору, договорі участі у ФФБ, договорі про організацію спорудження об'єкту (-ів) будівництва тощо) п 2.2. викласти у наступній редакції:*

2.2. Згідно \_\_\_\_ вказати точну назву та реквізити документу від забудовника/продавця нерухомості, у якому зазначена справедлива вартість нерухомості, вартість предмету іпотеки (ринкова вартість) визначено у розмірі \_\_\_\_ цифрами (прописом) гривень \_\_\_\_ коп. без ПДВ/з ПДВ (вибрати необхідне). Сторони погодили, що для цілей цього Договору, вартість предмету іпотеки становить \_\_\_\_ (цифрами) \_\_\_\_ (прописом) гривень \_\_\_\_ коп. без ПДВ (далі – заставна вартість предмету іпотеки).

2.2.1. Відомості про зареєстровані речові права (крім іпотеки, що виникає на підставі цього Договору та права власності ПІОТЕКОДАВЦЯ на Предмет іпотеки, якщо таке зареєстроване), їх обтяження та інші обмеження щодо Предмета іпотеки – відсутні.

*Пункт 2.2. доповнюється підпунктом 2.2.2. у разі, якщо предметом іпотеки є Майбутній об'єкт нерухомості (для майнових прав норма може додаватися ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ за потреби)*

2.2.2. Актуальність зазначеної вище інформації про Предмет іпотеки та інформації про державну реєстрацію права власності підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № \_\_\_\_\_, сформованою \_\_\_\_\_ нотаріусом \_\_\_\_\_ міського нотаріального округу \_\_\_\_ 20\_\_ року.

Відомості про реєстрацію інших речових прав, крім права власності ПІОТЕКОДАВЦЯ на Предмет іпотеки, та зареєстровані обтяження речових прав, відсутні.

*При необхідності пункт доповнюється іншими відомостями необхідними для визначення вартості предмету іпотеки.*

### **2.3. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ засвідчує, що:**

2.3.1. На підставах, передбачених чинним законодавством України, він має право відчужувати предмет іпотеки.

2.3.2. На підставах, передбачених чинним законодавством України, на предмет іпотеки може бути звернене стягнення.

2.3.3. Предмет іпотеки вільний від зобов'язань, крім тих, що передбачені цим Договором.

2.3.4. Не існує ніяких документів/дій з боку суду, органів державної виконавчої служби, правоохоронних і будь-яких інших органів, служб, посадових, юридичних або фізичних осіб, що можуть привести до невиконання або неналежного виконання ІПОТЕКОДАВЦЕМ зобов'язань за цим Договором, визнання його недійсним чи неукладеним, зокрема, жодним судом не винесене рішення (постанова) про стягнення із ІПОТЕКОДАВЦЯ коштів на користь третьої особи або вилучення предмету іпотеки.

2.3.5. не існує довіреностей (інших уповноважуючих документів), виданих ІПОТЕКОДАВЦЕМ третім особам, що свідчать про право останніх розпоряджатись тим чи іншим чином предметом іпотеки.

2.3.6 ІПОТЕКОДАВЕЦЬ є повністю дієздатною особою та укладення цього Договору не потребує додаткового узгодження з третіми особами згідно з чинним законодавством України.

2.3.7. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ гарантує, що документи та інформація, надані ним при укладенні цього Договору, існують тільки в тій редакції, в якій вони надані ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, і що ці документи є чинними, а інформація є повною і достовірною.



2.3.8. його проінформовано та він згоден, що зобов'язання за цим Договором, а також його персональні дані можуть бути включені до іпотечного покриття (при випуску іпотечних цінних паперів) або приєднані до консолідованого іпотечного боргу та іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України.

2.3.9. Предмет іпотеки не знаходиться у спільній частковій власності.

*У разі, якщо ІПОТЕКОДАВЕЦЬ перебуває в шлюбі, або проживає однією сім'єю з іншою особою без реєстрації шлюбу, додати пп. 2.3.9.1. у наступній редакції:*

2.3.9.1. Предмет іпотеки знаходиться у спільній сумісній власності з \_\_\_\_ ПІБ повністю \_\_\_\_\_. Для вчинення правочину надано згоду \_\_\_\_\_ ПІБ повністю \_\_\_\_\_ на передачу предмета іпотеки в забезпечення виконання зобов'язань ІПОТЕКОДАВЦЯ за кредитним договором № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, посвідчену нотаріусом \_\_\_\_\_ нотаріального округу \_\_\_\_\_ ПІБ нотаріуса \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_.

*Уповноважений суб'єкт має право вносити зміни до формулювання пункту 2.3.9.1. за вимогою нотаріусів.*

*У разі, якщо ІПОТЕКОДАВЕЦЬ не перебуває в шлюбі та не проживає однією сім'єю з іншою особою без реєстрації шлюбу, додати пп. 2.3.9.1. у наступній редакції:*

2.3.9.1. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ гарантує, що Предмет іпотеки не знаходиться у спільній сумісній власності, що на момент набуття права власності на предмет іпотеки ІПОТЕКОДАВЕЦЬ в шлюбі не перебував, не проживав з іншою особою однією сім'єю без реєстрації шлюбу, про що ІПОТЕКОДАВЦЕМ надано відповідну нотаріально засвідчену заяву.

*Уповноважений суб'єкт має право вносити зміни до формулювання пункту 2.3.9.1. за вимогою нотаріусів.*

*У разі, якщо ІПОТЕКОДАВЕЦЬ уклав шлюбний договір, додати пп. 2.3.9.1. у наступній редакції:*

2.3.9.1. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ уклав шлюбний договір, копія якого надана ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, та зобов'язується інформувати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ про зміну або розірвання останнього не пізніше 5 (п'яти) робочих днів з дати зміни або розірвання шлюбного договору та надати відповідні підтверджуючі документи про вчинення таких дій.

2.3.10. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ та члени його сім'ї (за наявності) відповідають усім вимогам Умов забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" доступного іпотечного кредитування громадян України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 856 від 2 серпня 2022 року (зі змінами) (далі - Умови), та Правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою "єОселя", які затверджені ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ" (код ЄДРПОУ 44098710) (далі- Укрфінжитло) на виконання Умов (далі – **Правила**) та розміщені на сайті Укрфінжитла (<https://ukrfinzhytlo.in.ua/>);

2.3.11. Предмет іпотеки відповідає критеріям прийнятності до предмету іпотеки, встановленим Правилами та Умовами, зокрема але не виключно не є пам'яткою архітектури та не внесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

2.3.12. Він ознайомлений з положеннями кредитного договору та згоден забезпечувати виконання всіх його умов.

2.3.13. Відсутні будь-які інші обставини, що обмежують ІПОТЕКОДАВЦЯ в укладенні та виконанні цього Договору.

2.3.14. Предмет іпотеки належить ІПОТЕКОДАВЦЮ на праві власності та не відчужений і не обтяжений жодним чином, зокрема, не є об'єктом речових прав будь-якої третьої особи, не переданий у користування (найм, оренду, лізинг, позичку), у іпотеку, у довірчу власність (в управління) або до статутного фонду третьої особи, не знаходиться у податковій заставі, не підлягає притриманню, не внесений у спільну діяльність, на нього не накладений арешт або заборона відчуження, він не є предметом спору, відсутні жодні інші права та вимоги третіх осіб на предмет іпотеки.

2.3.15. Передача предмета іпотеки в іпотеку не суперечить правам малолітніх та неповнолітніх осіб. Малолітні або неповнолітні особи не мають права власності або права користування предметом іпотеки.

2.4. Без письмової згоди ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ наступні іпотеки предмету іпотеки не допускаються.

2.5. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ до моменту повного виконання зобов'язань за кредитним договором не має права без погодження з ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ змінити предмет іпотеки, уступити право вимоги третім особам за договором, відповідно до якого набуто право власності на Предмет іпотеки або відмовитися від такого договору або розірвати його.

У разі, якщо схема передбачає участь у ФФБ викласти п.2.5 у наступній редакції:

2.5. ПОТЕКОДАВЕЦЬ до моменту повного виконання зобов'язань за кредитним договором без погодження з ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ не має права змінити предмет іпотеки, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.

### **3. СТРОК ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ЗАБЕЗПЕЧЕНИХ ІПОТЕКОЮ**

3.1. Виконанням зобов'язань, забезпечених іпотекою, вважається виконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ зобов'язань за кредитним договором у повному обсязі.

3.2. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ набуває право вимоги по Договору \_\_\_\_\_ (зазначити точну назву договору, яким забезпечуються майнові права вимоги у відповідності до п.2.1. цього Договору) в разі невиконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ забезпечених цим Договором зобов'язань по кредитному договору в повному обсязі або в частині у встановлені кредитним договором терміни.

3.3. У випадку виконання зобов'язань по кредитному договору не в повному обсязі, іпотека зберігається в початковому обсязі.

### **4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

#### **4.1. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право:**

4.1.1. Перевіряти документально та фактично наявність, розмір, стан і умови збереження та використання предмета іпотеки.

4.1.2. Вимагати від ПОТЕКОДАВЦЯ вжиття заходів, необхідних для збереження предмета іпотеки та його захисту від посягань з боку третіх осіб його належної експлуатації.

4.1.3. Вимагати від ПОТЕКОДАВЦЯ, у випадку виникнення загрози пошкодження чи зменшення заставної вартості предмета іпотеки, заміни його іншим нерухомим майном такої ж або більшої вартості.

4.1.4. Вимагати дострокового виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, а якщо його вимога не буде задоволена - звернути стягнення на предмет іпотеки у разі:

- передання ПОТЕКОДАВЦЕМ предмета іпотеки іншій особі без згоди ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, якщо одержання такої згоди було необхідним;
- порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ правил про заміну предмета іпотеки;
- втрати предмета іпотеки за обставин, за які ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ не відповідає, якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ не замінив або не відновив предмет іпотеки;
- порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ правил про наступну іпотеку;
- порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ правил про розпорядження предметом іпотеки;
- порушення (обрати необхідне) ПОТЕКОДАВЦЕМ або ПОТЕКОДАВЦЕМ та/або ПОЗИЧАЛЬНИКОМ обов'язку щодо страхування предмету іпотеки;
- порушення ПОЗИЧАЛЬНИКОМ обов'язків, передбачених кредитним договором;
- порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ обов'язків, передбачених цим Договором.

4.1.5. У разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має переважне право задоволення своїх вимог за кредитним договором із суми страхового відшкодування. З погодженням між Сторонами, страхове відшкодування може бути спрямоване на відновлення предмета іпотеки (якщо таке страхування здійснено).

4.1.6. У разі невиконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ умов кредитного договору (у тому числі порушення строку погашення кредиту, графіку погашення кредиту, строків сплати процентів за користування кредитними коштами, комісій) звернути стягнення на предмет іпотеки та задовольнити за рахунок предмета іпотеки свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи суму кредиту, процентів, відшкодування збитків, завданих простроченням виконання (а у випадках, передбачених законом, кредитним чи цим договорами, - неустойку, штраф, комісії), інші платежі, передбачені кредитним договором, витрати, пов'язані з пред'явленням вимоги за кредитним договором і зверненням стягнення та реалізації предмета іпотеки, витрати на утримання і збереження предмета іпотеки, витрати на страхування предмета іпотеки, а також інші збитки, завдані порушенням умов кредитного договору або цього Договору.

4.1.7. До набуття ПОТЕКОДАВЦЕМ права власності на об'єкт нерухомості (квартиру/будинок), майнові права/майбутній об'єкт нерухомості на який є предметом іпотеки згідно з цим Договором:

- вступати у справу як третя особа в судовому спорі, в якому розглядається позов про заставлене право;
- у разі порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ обов'язків, передбачених цим Договором, самостійно вживати всіх заходів, необхідних для захисту заставленого права проти порушень з боку третіх осіб;
- незалежно від настання терміну виконання зобов'язань по кредитному договору вимагати в судовому порядку переводу на себе заставленого права, якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ порушив свої обов'язки, передбачені цим Договором.

4.1.8. Вимагати від ПОТЕКОДАВЦЯ надання будь-яких документів і відомостей, необхідних для виконання ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ вимог чинного законодавства України, яке регулює відносини у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (далі – законодавства з питань ПВК/ФТ), в тому числі будь-які документи і відомості, необхідні для з'ясування особи ПОТЕКОДАВЦЯ та його фінансового стану, інформацію про зв'язки ПОТЕКОДАВЦЯ із державою, що здійснює збройну агресію проти України, та громадянами/резидентами такої держави.

4.1.9. В разі звернення стягнення на предмет іпотеки ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право задовольнити за рахунок предмету іпотеки свої вимоги в повному обсязі, що визначаються на момент фактичного задоволення.

4.1.10. Доводити до відома третіх осіб інформацію про заборгованість ПОЗИЧАЛЬНИКА за кредитним договором, а також про наявність (відсутність) і стан предмету іпотеки, у випадку порушення ПОЗИЧАЛЬНИКОМ зобов'язань за кредитним договором та (або) порушення ПОТЕКОДАВЦЕМ зобов'язань за цим Договором.

4.1.11. Якщо сума, отримана від реалізації предмета іпотеки, виявиться недостатньою для повного задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, задовольнити свої вимоги за рахунок іншого майна ПОЗИЧАЛЬНИКА.

4.1.12. Без отримання згоди ПОТЕКОДАВЦЯ відступати права за цим Договором, у т.ч. права за договором про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, яким вважається застереження про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, викладене цьому Договорі, та права вимоги за кредитним договором третім особам. Повідомлення про відступлення прав вимоги за цим Договором та права вимоги за кредитним договором направляється ПОТЕКОДАВЦЮ в порядку та у строки передбачені чинним законодавством України.

4.1.13. Вимагати від ПОТЕКОДАВЦЯ відшкодування ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ всіх обґрунтованих, документально підтверджених витрат/витрат, що випливають з цього Договору.

*Якщо предметом іпотеки є Майбутній об'єкт нерухомості додати пункт 4.1.14. у наступній редакції:*

4.1.14. У випадку, якщо з будь-яких підстав договір про внесення змін до цього Договору не було укладено Сторонами після державної реєстрації за ПОТЕКОДАВЦЕМ права власності на Об'єкт нерухомого майна та у разі відмінностей між характеристиками Майбутнього об'єкта нерухомості, зазначеними в цьому Договорі, та характеристиками Об'єкту нерухомості після завершення будівництва Об'єкта будівництва та державної реєстрації права власності ПОТЕКОДАВЦЯ на Об'єкт нерухомості щодо якого за ПОТЕКОДАВЦЕМ зареєстровано спеціальне майнове право на Майбутній об'єкт нерухомості (фактична загальна площа менша або більша за площу зазначену в Договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкту нерухомості) Іпотекодержатель має право звернутися до нотаріуса на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно для проставлення відмітки про нові характеристики Об'єкта нерухомості на примірнику цього Договору, що належить ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ. Витрати, пов'язані із внесенням змін до цього Договору та/або проставленням відміток несе ПОТЕКОДАВЕЦЬ.

## **4.2. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ зобов'язаний:**

4.2.1. Належним чином виконувати умови даного Договору.

4.2.2. Не розголошувати третім особам інформацію, яка стала йому відома у зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України, та коли надання такої інформації третім особам має відбутися у зв'язку з потребою забезпечення інтересів ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, пов'язаних зі збереженням та реалізацією предмета іпотеки та задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

## **4.3. ПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**

4.3.1. За власний рахунок сплачувати всі передбачені законодавством податки та збори, пов'язані з користуванням предметом іпотеки.

4.3.2. Вживати заходів, необхідних для збереження предмета іпотеки, включаючи своєчасне проведення поточного та капітального ремонту, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог третіх осіб.

4.3.3. Надавати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ всю необхідну допомогу та технічні та інші документи, необхідні для перевірки ним у будь-який спосіб наявності, стану і умов збереження та експлуатації предмету іпотеки, наявності речових прав, іпотек, обтяжень, третіх осіб на предмет іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також негайно на вимогу ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ забезпечити йому фізичний доступ до предмета іпотеки.

4.3.4. Не пізніше 3 (трьох) робочих днів з моменту виявлення втрати, пошкодження або знищення предмета іпотеки письмово повідомити про це ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ та відновити предмет іпотеки або замінити його іншим нерухомим майном, вартістю, не меншою заставної вартості предмету іпотеки, яким

ПОТЕКОДАВЕЦЬ володіє на праві власності, та/або надати додаткове майно в забезпечення а також сповіщати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ про всі зміни, що відбулися, стосовно обставин, передбачених у п.2.3 цього Договору, та будь-яких інших обставин, що можуть негативно вплинути на права ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ та будь-яких інших обставин, що можуть негативно вплинути на права ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.3.5. У випадку зменшення ринкової вартості предмету іпотеки більш ніж на 20% у порівнянні до погодженої Сторонами його заставної вартості, оформити в іпотеку за вимогою ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ (в строки, визначені вимогою, але не менше 10 (десяти) робочих днів) додаткове ліквідне забезпечення вартістю (розміром), не меншою зазначеної у вимозі ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.3.6. Не пізніше, ніж на 121 (сто двадцять перший) день з дати прийняття в експлуатацію об'єкту будівництва, в якому розташований предмет іпотеки застрахувати предмет іпотеки у відповідності до вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ та надати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ копії договору(ів) страхування, а також документи, що підтверджують сплату страхових платежів за цим(и) договором(ами) страхування.

Вчиняти всі необхідні дії для дійсності договору страхування, за яким застраховано предмет іпотеки, зокрема вчасно сплачувати всі чергові страхові платежі, сплата яких забезпечувала б безперервну дію договору страхування протягом строку, в межах якого ПОТЕКОДАВЕЦЬ виконає свої зобов'язання за кредитним договором, а будь-яка чергова сплата платежів продовжувала б дію договору страхування не менше, ніж на 1 (один) рік та надавати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ докази сплати страхових платежів не пізніше 5 робочих днів до дати закінчення дії попереднього договору страхування, при цьому оплата страхового платежу повинна бути здійснена не раніше дати укладення договору про продовження терміну дії договору страхування або нового договору страхування.

Підтримувати шляхом негайної сплати відповідних страхових платежів розмір страхової суми, яка зменшилась з будь-яких причин, на рівні, визначеному у відповідному договорі страхування на момент укладення такого договору страхування та надавати до ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ підтвердження внесення страхового платежу в день внесення такого платежу.

4.3.7. Виключно на підставі письмової згоди ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ:

- розпоряджатись, в тому числі відчужувати предмет іпотеки;
- передавати предмет іпотеки в наступну іпотеку;
- передавати предмет іпотеки в оренду, користування;
- встановлювати правовідносини, предметом яких є будь-які права третіх осіб щодо предмета іпотеки;
- здійснювати реконструкцію, капітальний ремонт, перебудову, перепланування предмета іпотеки чи здійснювати істотні поліпшення предмету іпотеки;

*Наступний абзац додається, якщо частиною предмету іпотеки є земельна ділянка, у інших випадках абзац підлягає видаленню:*

- зводити, знищувати, здійснювати реконструкцію (перепланування, перебудову) або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди) на земельній ділянці, що є предметом іпотеки чи здійснювати істотні поліпшення земельної ділянки, що є предметом іпотеки.

4.3.7.1. здійснювати реєстрацію місця проживання (перебування) осіб в нерухомості, яка є предметом іпотеки, та надавати їм право проживання (щодо нерухомого майна житлового призначення) та у випадку надання згоди ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ щодо реєстрації місця проживання осіб в нерухомості, яка є предметом іпотеки, сплачувати комісію за надання такої послуги (з ПДВ) (за виключенням випадків, коли тарифами Іпотекодержателя не встановлена така комісія).

4.3.8. У разі внесення до кредитного договору змін та доповнень стосовно розміру суми кредиту, розміру процентної ставки за користування кредитними коштами, строків виконання зобов'язань – одночасно з внесенням змін до кредитного договору або в строк, визначений ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ, укласти з ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ нотаріально посвідчений договір про внесення змін та доповнень до цього Договору.

4.3.9. Протягом 10 (десяти) робочих днів письмово повідомити ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ (надати оновлену інформацію та/або відповідні документи зі змінами) про зміну місця реєстрації або місця проживання, зміну паспорту громадянина України (або іншого документа, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаний на території України для укладення правочинів), зміну засобів зв'язку та інші зміни, що можуть вплинути на виконання зобов'язань за цим Договором.

4.3.10. Нести всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та додаткових угод (додаткових договорів/договорів про внесення змін) до нього, а також із здійсненням ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно іпотеки нерухомого майна та її припинення, внесення змін до записів вищезазначеного реєстру, отримання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інших дій, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо предмета іпотеки.

4.3.11. Не пізніше, ніж на 121 (сто двадцять перший) календарний день з дати прийняття в експлуатацію об'єкту будівництва, в якому розташований предмет іпотеки, укласти із ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ нотаріально посвідчений договір про внесення змін та доповнень до цього Договору або укласти новий договір іпотеки,



яким змінити предмет іпотеки на об'єкт нерухомості (квартиру/будинок), майнові права/майбутній об'єкт нерухомості, які є предметом іпотеки згідно з п.2.1. цього Договору.

Вказаний договір є підставою для внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4.3.12. Не пізніше, ніж на 121 (сто двадцять перший) календарний день з дати прийняття в експлуатацію об'єкту будівництва, в якому розташований предмет іпотеки, провести незалежну оцінку предмету іпотеки в суб'єкта оціночної діяльності з урахуванням вимог ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, а також проводити таку оцінку у інших випадках та у подальшому не рідше ніж раз на рік (або частіше за вимогою ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ) з дати проведення останньої оцінки та надавати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ документи, що підтверджують оцінку майна (звіт про оцінку майна).

4.3.13. До набуття ІПОТЕКОДАВЦЕМ права власності на об'єкт нерухомості (квартиру/будинок), майнові права/майбутній об'єкт нерухомості, які є предметом іпотеки згідно з цим Договором:

- виконувати дії, необхідні для забезпечення дійсності заставленого права;
- не здійснювати уступки предмета іпотеки на користь третіх осіб;
- не виконувати дій, що тягнуть за собою припинення предмета іпотеки чи зменшення його вартості;
- вживати заходів, необхідних для захисту заставленого права від посягань з боку третіх осіб;
- надавати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ відомості про зміни, що сталися в заставленому праві, про його порушення з боку третіх осіб;
- у випадку припинення заставленого права чи зменшення його вартості ІПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний передати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ в іпотеку аналогічні майнові права, які належать ІПОТЕКОДАВЦЮ, такої ж або більшої вартості.

4.3.14. Надавати на першу вимогу ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ будь-які документи і відомості, необхідні для виконання ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ вимог законодавства з питань ПВК/ФТ, в тому числі будь-які документи і відомості, необхідні для з'ясування особи ІПОТЕКОДАВЦЯ та його фінансового стану, інформацію про зв'язки ІПОТЕКОДАВЦЯ із державою, що здійснює збройну агресію проти України, та громадянами/резидентами такої держави.

4.3.15. На вимогу ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ сплатити усі неустойки, штрафні санкції та видатки ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ у разі їх виникнення згідно умов цього Договору та чинного законодавства України.

4.3.16. Не передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, управління, не обтяжувати предмет іпотеки будь-якими зобов'язаннями та вимогами.

4.3.17. У разі невиконання зобов'язань передбачених кредитним договором та/або цим Договором, не перешкоджати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ у здійсненні заходів, направлених на задоволення його вимог за рахунок предмета іпотеки.

4.3.18. У випадку звернення стягнення на предмет іпотеки з метою виконання рішення суду, чи виконавчого напису, прийнятого (вчиненого) на користь третьої особи, письмово повідомити не пізніше наступного дня органи державної виконавчої служби чи іншу особу, яка здійснює звернення стягнення, про те, що це майно заставлене на користь ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ згідно з цим Договором, і надіслати в цей же строк ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ його засвідчену копію та засвідчені копії документів, що підтверджують факт звернення стягнення на предмет іпотеки.

*Якщо предметом іпотеки є майнові права додати пункт 4.3.19. у наступній редакції:*

4.3.19. Не пізніше, ніж на 121 (сто двадцять перший) день з дати прийняття в експлуатацію об'єкту будівництва, здійснити реєстрацію права власності на Об'єкт нерухомості (майнові права /майбутній об'єкт нерухомості, які є предметом іпотеки) та повідомити про таку реєстрацію ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня її здійснення та надати ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ документи, що підтверджують таку реєстрацію.

#### **4.4. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ має право:**

4.4.1. Володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його функціонального призначення, з урахуванням обмежень, передбачених цим Договором.

4.4.2. В будь-який час до моменту реалізації предмета іпотеки припинити звернення стягнення на предмет іпотеки виконанням забезпеченого іпотекою зобов'язання.

### **5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

5.1. В разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, передбачених цим Договором, винна сторона відшкодовує іншій стороні усі завдані у зв'язку з цим збитки та всі документально підтверджені видатки/витрати, що випливають з цього Договору.

5.2. При порушенні ІПОТЕКОДАВЦЕМ обов'язків щодо страхування предмета іпотеки ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право застрахувати предмет іпотеки за свій рахунок, з наступним відшкодуванням всіх витрат за рахунок ІПОТЕКОДАВЦЯ.

5.3. Сторони домовились, що строк позовної давності (включаючи вимоги про стягнення неустойки) за цим Договором становить 20 (двадцять) років.

## **6. РИЗИК ЗАГИБЕЛІ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ ТА ВІДНОСИНИ СТОРІН У РАЗІ НАСТАННЯ СТРАХОВОГО ВИПАДКУ ЗА ДОГОВОРОМ СТРАХУВАННЯ, ЗА ЯКИМ ЗАСТРАХОВАНО ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

6.1. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета іпотеки несе ПОТЕКОДАВЕЦЬ. У разі випадкового знищення або випадкового пошкодження предмета іпотеки ПОТЕКОДАВЕЦЬ на вимогу ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ зобов'язаний надати рівноцінний предмет або відновити знищений або пошкоджений предмет іпотеки.

6.2. У разі настання страхового випадку у відповідності до умов договору страхування, ПОТЕКОДАВЕЦЬ не має права отримувати/використовувати страхове відшкодування без письмової згоди на це ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, оскільки одночасно з настанням страхового випадку в силу ст.581 Цивільного кодексу України предметом іпотеки стає право вимоги ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ до страховика.

6.3. У разі настання страхового випадку, внаслідок якого предмет іпотеки може бути відновлено (відремонтовано) ПОТЕКОДАВЕЦЬ вправі порушувати питання перед ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ щодо отримання письмового дозволу від ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ стосовно отримання страхового відшкодування від страховика з метою відновлення предмета іпотеки в первісний стан, при цьому ПОТЕКОДАВЕЦЬ до отримання зазначеного письмового дозволу зобов'язаний:

- сплатити страховику відповідні страхові платежі з метою відновлення розміру страхової суми до рівня, визначеного в договорі страхування на момент укладення договору страхування, та надати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ докази таких сплат.

## **7. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

7.1. У разі невиконання або неналежного виконання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ умов Кредитного договору ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ набуває право звернути стягнення на предмет іпотеки. Право ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ на звернення стягнення на предмет іпотеки виникає також з підстав, передбачених кредитним договором, цим Договором та законодавством України.

7.2. У разі порушення ПОЗИЧАЛЬНИКОМ умов кредитного договору та/або ПОТЕКОДАВЦЕМ умов цього Договору ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ надсилає ПОТЕКОДАВЦЮ та ПОЗИЧАЛЬНИКУ, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у строк визначений у такій вимозі та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. В зазначеній вимозі ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ також може вказати спосіб, в який буде здійснено стягнення. Якщо протягом встановленого строку вимога ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ залишається без задоволення, ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ вправі розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки. Вказаний строк погоджений Сторонами при укладанні цього Договору. Сторони домовились, що датою отримання вимоги про усунення порушень (повідомлення про порушення основного зобов'язання) ПОЗИЧАЛЬНИКОМ, буде вважатись четвертий календарний день, обчислення/відлік якого починається з наступного дня після направлення ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ ПОТЕКОДАВЦЮ відповідної вимоги/повідомлення, якщо відсутнє будь-яке інше підтвердження факту отримання, який настав раніше.

7.3. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса в порядку, встановленому чинним законодавством України, або в позасудовому порядку згідно з договором про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ яким вважається застереження про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, викладене в цьому Договорі та іншими способами, передбаченими чинним законодавством України на момент звернення стягнення та умовами цього Договору.

ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право самостійно обирати спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки з тих, що передбачені цим Договором та чинним законодавством України. Жодне з положень цього Договору не обмежує право ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ звернути стягнення на предмет іпотеки іншим способом, який не суперечить чинному законодавству України на момент такого звернення.

7.4. Сторони погоджуються, що умови цього пункту (разом з підпунктами) являють собою застереження про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ та вважаються повним укладеним договором про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ. При цьому ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ на свій розсуд може обрати спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки, а ПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний вчинити всі необхідні дії для забезпечення звернення ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ стягнення на предмет іпотеки у обраний ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ спосіб. Будь-який обмін інформацією між Сторонами, що стосується даного застереження/договору про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ (направлення повідомлень, вимог, тощо) здійснюється у відповідності до п. 8.17 цього Договору.

7.4.1. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ може задовольнити забезпечені іпотекою вимоги шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ на предмет іпотеки є застереження про задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, викладене в цьому договорі.

ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, що буде визначена на підставі висновку суб'єкта оціночної діяльності, після прийняття ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ рішення про обрання передбаченого цим Договором способу звернення стягнення на предмет іпотеки. У разі набуття права власності на предмет іпотеки ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ зобов'язаний відшкодувати ПОТЕКОДАВЦЮ перевищення 90 (дев'яносто) відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

На вимогу ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний підписати акт приймання-передачі предмета іпотеки у власність ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ або будь-який інший документ, необхідний для реалізації переходу права власності на предмет іпотеки до ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

Враховуючи норми Закону України «Про іпотеку» Сторони свідчать, що право ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ зареєструвати право власності на предмет іпотеки на підставі положень цього пункту Договору є безумовним, тобто підлягає реєстрації без необхідності одержання будь-якої додаткової згоди ПОТЕКОДАВЦЯ, а рішення про реєстрацію права власності на предмет іпотеки може бути оскаржене ПОТЕКОДАВЦЕМ в судовому порядку лише у випадку, якщо він доведе, що всі зобов'язання, на момент завершення процедури звернення стягнення на предмет іпотеки, було виконано повністю та належним чином.

7.4.2. У випадку набуття права звернення стягнення на предмет іпотеки ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ набуває право від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу з дотриманням умов, визначених в Законі України «Про іпотеку». При цьому ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити ПОТЕКОДАВЦЯ та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. Якщо особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, не висловили наміру його придбати, ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ вправі продати предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд.

Дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ від свого імені, на підставі цього договору та не потребують отримання для цього будь-якого окремого уповноваження ПОТЕКОДАВЦЯ.

Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між ПОТЕКОДАВЦЕМ і ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна.

Розподіл коштів від продажу предмета іпотеки між ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ та іншими особами, що мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, здійснюється відповідно до встановленого пріоритету та розміру цих прав чи вимог. Решта коштів повертається ПОТЕКОДАВЦЮ.

ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ, реалізувавши предмет іпотеки, має надіслати ПОТЕКОДАВЦЮ та ПОЗИЧАЛЬНИКУ та іншим іпотекодержателям звіт про розподіл коштів від продажу предмета іпотеки.

7.4.3. Цим договором ПОТЕКОДАВЕЦЬ уповноважує ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ подавати та отримувати від імені ПОТЕКОДАВЦЯ будь-які довідки та документи, які необхідні для підготовки предмета іпотеки до продажу (зокрема, інформаційні довідки (інформацію) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно тощо), сплачувати всі необхідні платежі, підписати договір купівлі-продажу предмета іпотеки, а також виконувати всі інші дії, які пов'язані з продажем предмета іпотеки. У разі продажу предмета іпотеки, ПОТЕКОДАВЕЦЬ доручає ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ отримати грошові кошти, виручені від продажу, та спрямувати їх на погашення витрат ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ і заборгованості за кредитним договором.

7.4.4. Прийнятні та належні способи обміну повідомленнями між Сторонами Договору зазначені в п. 8.17. Договору.

7.5. За рахунок предмета іпотеки ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи суму кредиту, процентів, відшкодування збитків, завданих простроченням виконання (а у випадках, передбачених законом, кредитним чи цим договорами, - неустойку, штраф, комісії), інші платежі, передбачені кредитним договором, витрати, пов'язані з пред'явленням вимоги за кредитним договором і зверненням стягнення та реалізації предмета іпотеки, витрати на утримання і збереження предмета іпотеки, витрати на страхування предмета іпотеки, а також інших збитків, завданих порушенням умов кредитного договору або цього Договору.

Якщо вимоги ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ забезпечені декількома предметами іпотеки (в т.ч. за декількома договорами іпотеки), а позасудове звернення стягнення відбувається за рахунок окремого предмета іпотеки, ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ має право вимагати (в т.ч. шляхом позасудового врегулювання) виконання зобов'язання ПОЗИЧАЛЬНИКОМ в частині, що залишилась невиконаною після завершення позасудового врегулювання за таким окремим предметом іпотеки.

7.6. Реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження» та з дотриманням вимог Закону України «Про іпотеку».

7.7. Сторони погоджуються з тим, що у випадку задоволення вимог ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ за рахунок

предмета іпотеки у будь-якому випадку його вартість буде визначатися на підставі звіту незалежної оцінки нерухомого майна або встановлюватися за домовленістю сторін на дату задоволення таких вимог. При цьому, Сторони домовились, що суб'єкт оціночної діяльності визначається ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ самостійно.

Із підписанням цього Договору ІПОТЕКОДАВЕЦЬ безвідклично доручає ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, при настанні передбачених цим Договором випадків отримання незалежної (експертної) оцінки Предмета іпотеки, замовити проведення такої оцінки Предмета іпотеки суб'єкту оціночної діяльності, кандидатура якого визначається ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ самостійно, за умови, що такий суб'єкт оціночної діяльності має всі визначені чинним законодавством України повноваження на здійснення оціночної діяльності. Сторони домовились, що таке доручення відповідно до Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” надає ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ повний обсяг прав (в тому числі подавати заяви та документи, на власний розсуд погоджувати будь-які умови договору на проведення оцінки та укласти такий договір, виконувати інші дії, необхідні для отримання незалежної (експертної) оцінки Предмета іпотеки), необхідних для замовлення ним оцінки Предмета іпотеки. При цьому ІПОТЕКОДАВЕЦЬ свідчить що, виконання дій, визначених цим пунктом Договору, здійснюється ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ на підставі цього Договору, без отримання будь-якої окремої довіреності.

7.8. З підписанням цього Договору ІПОТЕКОДАВЕЦЬ уповноважує ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ виступати від імені ІПОТЕКОДАВЦЯ при поданні і отриманні документів в державних, громадських, кооперативних органах і організаціях незалежно від їх підпорядкування та форм власності, у державних та приватних нотаріусів, в органах державної влади, включаючи органи (підприємства) бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, перед суб'єктами господарювання, які відповідно до законодавства мають право проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, а також перед державними реєстраторами прав на нерухоме майно та в органах (установах) Державного земельного кадастру, щодо укладення договорів купівлі-продажу предмету іпотеки в разі звернення на нього стягнення, для чого ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ надається право подавати, оформлювати, отримувати довідки та документи, необхідні для підготовки предмету іпотеки до продажу, зокрема, але не виключно, витяги з Реєстру, інвентаризаційні справи (технічну документацію); витяги з Державного земельного кадастру, довідки про відсутність обмежень/обтяжень/іпотек, довідки про кадастровий номер та інші документи щодо земельної ділянки, на якій розташований предмет іпотеки, виконувати всі необхідні платежі, підписувати договір купівлі-продажу предмету іпотеки, а також виконувати всі інші дії, пов'язані з продажем предмету іпотеки. Сторони погодилися, що цей Договір надає ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ повний обсяг прав, необхідний для здійснення продажу предмету іпотеки відповідно до ст. 38 Закону України “Про іпотеку”.

7.9. Ніщо з викладеного в цьому Договорі не позбавляє ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ права звернути стягнення на предмет іпотеки будь-яким іншим способом, який не суперечить чи не буде суперечити на момент такого звернення чинному законодавству України.

## **8. ІНШІ УМОВИ**

8.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання зобов'язань, забезпечених іпотекою за цим Договором. У випадку продовження строків виконання зобов'язань за кредитним договором (шляхом укладення додаткових угод до нього), іпотека, передбачена цим Договором, зберігається до повного виконання вказаних зобов'язань.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору приймаються в письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню.

8.3. Всі повідомлення між Сторонами здійснюються в письмовій формі.

8.4. Правовідносини сторін, що не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України, зокрема Законом України "Про іпотеку".

8.5. Цей Договір складений у трьох примірниках - по одному для сторін та один примірник - нотаріусу, кожен з яких має однакову юридичну силу.

8.6. Обтяження предмету іпотеки іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку.

8.7. ІПОТЕКОДАВЕЦЬ надає ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, Укrfінжитлу або іншим особам, які будуть здійснювати супроводження та/або обслуговування кредиту згоду, на обробку, передачу, збір, зберігання, використання та поширення інформації відповідно до чинного законодавства України:

- через будь-яке бюро кредитних історій (далі – Бюро), включене до Єдиного реєстру бюро кредитних історій, в тому числі через \_\_\_\_\_ (вказується найменування та адреса всіх бюро кредитних історій, з якими співпрацює Кредитор, наприклад, Приватне акціонерне товариство «Перше всеукраїнське бюро кредитних історій» (02002, м. Київ, вул. Євгена Сверстюка, 11), Приватне акціонерне товариство «Міжнародне бюро кредитних історій» (03117, м. Київ, просп. Берестейський, 65, оф. 306), Товариство з обмеженою відповідальністю «Українське бюро кредитних історій» (01001, м. Київ, вул. Грушевського, 1-д), тощо), а також ІПОТЕКОДАВЕЦЬ надає згоду на доступ до його кредитної історії та отримання ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ інформації в повному обсязі, що складає кредитну історію ІПОТЕКОДАВЕЦЯ у



будь-якому Бюро, збір, зберігання і використання інформації з інших джерел, яка впливає на можливість виконання його зобов'язань відповідно до ст.9, ст.11 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій», а так само на доступ і отримання своєї кредитної історії в Бюро порядку, передбаченому ст.11 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» та відповідно до Закону України «Про захист персональних даних». Інформація про назву та адресу Бюро, до яких ПОТЕКОДАВЕЦЬ передається інформація для формування кредитної історії ПОТЕКОДАВЦЯ, розміщена на сайті ПОТЕКОДАВЕЦЯ.

- через Кредитний реєстр Національного банку України (далі – Реєстр).

Зокрема, ПОТЕКОДАВЕЦЬ надає згоду:

- на передачу до Реєстру та /або Бюро та перевірку в них інформації, передбаченої Законом України «Про банки і банківську діяльність».

- на доступ до його кредитної історії з метою отримання та/або передачі ПОТЕКОДАВЕЦЬМ інформації в повному обсязі, що складає кредитну історію ПОТЕКОДАВЦЯ (в тому числі у разі прострочення (включаючи одноразове прострочення) строків/термінів сплати процентів, та/або погашення кредиту згідно умов цього Договору).

Ця згода діє до моменту повного погашення всіх зобов'язань за Кредитним договором, незалежно від часу та підстав їх виникнення.

8.7.1. ПОТЕКОДАВЕЦЬ підписанням цього Договору підтверджує, що ознайомлений з інформацією про найменування та місцезнаходження бюро кредитних історій, яким ПОТЕКОДАВЕЦЬ передає відомості для формування кредитної історії Позичальника, що розміщена на офіційному сайті ПОТЕКОДАВЕЦЯ.

8.8. Підписанням цього Договору, ПОТЕКОДАВЕЦЬ надає ПОТЕКОДАВЕЦЮ, Укрфінжитлу, а також банківській групі (у разі, якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ є учасником банківської групи) свій дозвіл (згоду) на збір, обробку, зберігання та розкриття (передачу) будь-якої або всієї інформації щодо ПОТЕКОДАВЦЯ (в т.ч. персональні дані), його діяльності та фінансового стану, умов цього Договору та порядку виконання зобов'язань за ними (включаючи, але не обмежуючись будь-якою фінансовою, економічною чи іншою інформацією, що складає банківську таємницю відповідно до Закону України "Про банки і банківську діяльність" та таємницю фінансової послуги відповідно до Закону України "Про фінансові послуги та фінансові компанії" або конфіденційну інформацію, у тому числі інформацію про причини невиконання зобов'язань за цим Договором, про дисконт, за яким права вимоги можуть бути відчужені іншому ПОТЕКОДАВЕЦЮ, про результати незалежної оцінки вартості цих прав вимоги), яка стала відома ПОТЕКОДАВЕЦЮ, Укрфінжитлу, а також банківській групі (у разі, якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ є учасником банківської групи) в процесі укладання та виконання цього Договору, отримувачам, визначеним у п.8.8.2 цього Договору, у межах, необхідних для належного виконання умов цього Договору, а також для проведення фінансової оцінки, управління кредитним ризиком, супроводу кредиту, виконання вимог законодавства з питань ПВК/ФТ, страхування, факторингу або врегулювання заборгованості тощо, з метою проведення перевірки дотримання умов отримання компенсації, а також для оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації, або в інших випадках передбачених законодавством.

8.8.1. Дозвіл, зазначений у п.8.8 цього Договору включає, але не обмежується, передачею наступної інформації:

- інформація про ПОТЕКОДАВЦЯ;
- інформація про залишки та рух коштів за рахунками ПОТЕКОДАВЦЯ;
- відомості про заборгованість та платежі за цим Договором;
- документи/інформація отримані ПОТЕКОДАВЕЦЬМ під час здійснення заходів з належної перевірки;

- інші дані, що прямо стосуються виконання цього Договору або оцінки фінансового стану ПОТЕКОДАВЦЯ (в тому числі але не виключно про місце роботи та посаду ПОТЕКОДАВЦЯ).

8.8.2. Інформація, визначена у п.8.8., цього Договору, може бути надана таким одержувачам:

1) новому позичальнику (боржнику) за Договором, будь-якій особі резиденту України чи нерезиденту, що має намір набути або набуває права вимоги за Кредитним договором та цим Договором з будь-яких підстав, що не суперечать законодавству України, повністю чи частково приймає на себе відповідальність за виконання ПОТЕКОДАВЕЦЬМ зобов'язання за цим Договором;

2) нотаріусам, аудиторам, суб'єктам оціночної діяльності, рейтинговим агентствам, незалежним юридичним радникам, адвокатам, експертам, інвестиційним, фінансовим посередникам, заінтересованим особам та іншим юридичним та фізичним особам у разі, якщо відповідна інформація за цим Договором, є необхідною для здійснення фінансових чи інших операцій в ході своєї звичайної діяльності, а також у випадку, якщо вони надають ПОТЕКОДАВЕЦЬМ послуги, пов'язані з основною діяльністю та повинні бути обізнаними з інформацією, що стосується діяльності ПОТЕКОДАВЕЦЯ за цим Договором;

3) страховикам (для забезпечення страхування предмета забезпечення або ризиків неповернення кредиту);

4) фінансовим компаніям, банківським установи, колекторські агентства або факторингові установи (в частині обслуговування або стягнення заборгованості);

5) іншим банківським та/або фінансовим установам на їх запит у процесі здійснення ними заходів з виконання вимог законодавства з питань ПВК/ФТ та/або у разі прийняття рішення про надання фінансових послуг ПОТЕКОДАВЦЮ;

6) державним органам влади та управління, іншим органам та організаціям, які відповідно до законодавства мають право здійснювати перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ на підставі їх офіційного запиту та/або у процесі здійснення перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ;

7) третім особам, які здійснюватимуть дії щодо повернення ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, заборгованості Позичальника, в т.ч. залученим колекторським компаніям або виявлять намір придбати (придбають) права вимоги за Кредитним договором та цим Договором;

8) Продавцю в обсязі необхідному для виконання умов цього Договору, Договору купівлі-продажу Об'єкта нерухомості/майнових прав на Об'єкт нерухомості/Договору про участь у Фонді фінансування будівництва;

9) правоохоронним органам, суду, для захисту своїх прав та законних інтересів у справах, учасником у яких він є;

10) органам державної влади та місцевого самоврядування, іншим органам та організаціям, які відповідно до чинного законодавства України мають право здійснювати перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ на підставі їх офіційного запиту та/або у процесі здійснення перевірки фінансово-господарської та іншої діяльності Банку;

11) бюро кредитних історій, у межах, передбачених Законом України «Про організацію формування та обігу кредитних історій»;

12) Приватному акціонерному товариству «Українська фінансова житлова компанія»;

13) роботодавцю ПОТЕКОДАВЦЯ, Пенсійному фонду України, Державній податковій службі України, Офісу Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерству фінансів України, Міністерству економіки, довкілля та сільського господарства України, Міністерству цифрової трансформації України, Державному підприємству «ДІА», Національному банку України,

14) іншим державним органам та установам з підстав та в порядку, визначених чинним законодавством України.

8.8.3. Дозвіл, зазначений у п.8.8 цього Договору, надається на строк дії цього Договору, а також зберігає чинність протягом 5 (п'яти) років після припинення дії Договору, якщо інше не передбачено чинним законодавством України.

ПОТЕКОДАВЕЦЬ підтверджує, що - йому відомо про обсяг і характер переданої інформації;

- він усвідомлює мету такої передачі;

- дозвіл надається добровільно, відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність» та інших нормативно-правових актів.

8.8.4. ПОТЕКОДАВЕЦЬ, підписанням цього Договору, надає ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ свою безумовну, безвідкличну згоду на відступлення (продаж, передання) права вимоги за цим Договором повністю або частково будь-якій особі, в будь-який час протягом строку дії цього Договору, без необхідності отримання будь-якої додаткової згоди ПОТЕКОДАВЦЯ.

8.9. ПОТЕКОДАВЕЦЬ проінформований та підписанням цього Договору надає згоду на взаємодію при врегулюванні простроченої заборгованості за кредитним договором з Банком, новим кредитором та колекторською компанією залученою до врегулювання простроченої заборгованості у порядку та на умовах визначених законодавством, зокрема Законом України «Про споживче кредитування».

8.10. Підписанням цього Договору ПОТЕКОДАВЕЦЬ надає згоду ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, новому ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, а також представнику (у разі залучення такого ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ чи новим ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ до обслуговування та/або супроводження кредиту), а також третім особам (у тому числі, але не виключно, органам Пенсійного фонду України, Державної податкової служби України, Міністерству юстиції України, Міністерству економіки, довкілля та сільського господарства України, іншим державним органам та установам у випадку необхідності перевірки дотримання умов отримання компенсації, а також для оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації, оцінки ефективності і покращення роботи Програми) на отримання, збирання, накопичення, зберігання, використання, поширення та інше розкриття інформації про ПОТЕКОДАВЦЯ (в тому числі, персональних даних та іншої інформації з обмеженим доступом).

Зазначена у цьому пункті згода передбачає право ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, нового ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, представника (у разі його залучення), а також відповідних третіх осіб:

- отримувати будь-яку інформацію про ПОТЕКОДАВЦЯ від третіх осіб, у тому числі шляхом надання доступу до відповідних державних реєстрів та інформаційних систем, зокрема, але не виключно: Державного реєстру актів цивільного стану громадян; Державного реєстру фізичних осіб – платників податків; Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; Державного реєстру обтяжень рухомого майна; Єдиної державної

електронної системи у сфері будівництва, інших державних та недержавних реєстрів і баз даних, у яких міститься відповідна інформація, а також з відкритих та інших законних джерел;

- здійснювати обмін такою інформацією між ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ, новим ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ, представником (у разі його залучення) та третіми особами;
- передавати таку інформацію особам, визначеним у пунктах 8.7., 8.8.2. цього Договору.

Надана згода діє протягом усього строку дії Договору та до повного виконання зобов'язань, а також зберігає чинність після відступлення права вимоги.

8.11. ПОТЕКОДАВЕЦЬ повідомлений, що його персональні дані, які були передані ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ ПОТЕКОДАВЦЕМ, та/або законно отримані ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ з інших джерел зокрема, їх збирання, реєстрація, накопичення, зберігання, адаптування, зміна, поновлення, використання і поширення (розповсюдження, передача), знеособлення, знищення, у тому числі з використанням інформаційних (автоматизованих) систем, здійснюється на підставі та з метою виконання заходів, що передують укладенню правочину на вимогу суб'єкта персональних даних, виконання обов'язку ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, який передбачений чинним законодавством України, необхідності захисту законних інтересів ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ або третьої особи, якій передаються персональні дані.

8.12. Підписанням цього Договору ПОТЕКОДАВЕЦЬ підтверджує, що він повідомлений також про те, що:

8.12.1. З метою виконання обов'язків ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, які передбачені чинним законодавством України та з метою захисту законних інтересів ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ або третьої особи, якій передаються персональні дані, ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ використовує персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ, для моніторингу змін цих даних та їх оновлення, протидії шахрайству та фінансовим злочинам, здійснення бізнес-аналізу процесів ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, контролю якості обслуговування клієнтів та оцінки ефективності співробітників ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ.

8.12.2. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ накопичує, поєднує, систематизує та зберігає персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ у паперовій формі та в інформаційних (автоматизованих) системах.

8.12.3. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ зберігає персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ із забезпеченням їх цілісності, дотриманням режиму доступу до персональних даних ПОТЕКОДАВЦЯ працівниками, застосуванням інших заходів організаційного та технічного характеру, спрямованих на недопущення несанкціонованої зміни, блокування даних або незаконного поширення (витоку) даних.

8.12.4. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ зберігає персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ упродовж строку позовної давності, а також доархівного та архівного збереження інформації та документів, які містять персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ, відповідно до вимог чинного законодавства України.

8.12.5. У складі інформації, яка визначена п.8.8. цього Договору, ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ може передавати персональні дані ПОТЕКОДАВЦЯ одержувачам, зазначеним у пункті 8.8.2., 8.10. цього Договору.

8.12.6. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ є володільцем персональних даних ПОТЕКОДАВЦЯ, про склад та зміст зібраних ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ персональних даних ПОТЕКОДАВЦЯ, мету, підстави та способи обробки ПОТЕКОДАВЦЯ персональних даних ПОТЕКОДАВЦЯ та осіб, яким такі персональні дані передаються/будуть передаватися, а також про його права як суб'єкта персональних даних, зокрема, право отримувати інформацію про умови надання доступу до персональних даних, право на доступ до своїх персональних даних; право отримувати не пізніше як за тридцять календарних днів з дня надходження запиту, крім випадків, передбачених законом, відповідь про те, чи обробляються його персональні дані, а також отримувати зміст таких персональних даних; право пред'являти вмотивовану вимогу володільцю персональних даних із запереченням проти обробки своїх персональних даних; право пред'являти вмотивовану вимогу щодо зміни або знищення своїх персональних даних будь-яким володільцем та розпорядником персональних даних, якщо ці дані обробляються незаконно чи є недостовірними; право на захист своїх персональних даних від незаконної обробки та випадкової втрати, знищення, пошкодження у зв'язку з умисним приховуванням, ненаданням чи несвоечасним їх наданням, а також на захист від надання відомостей, що є недостовірними чи ганьблять честь, гідність та ділову репутацію фізичної особи; право звертатися із скаргами на обробку своїх персональних даних до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини або до суду; право відкликати згоду на обробку персональних даних; право на захист від автоматизованого рішення, яке має для нього правові наслідки, а також інші права, визначені Законом України «Про захист персональних даних»;

8.12.7. особи, яким передаються персональні дані, використовують такі персональні дані виключно відповідно до їхніх службових або трудових обов'язків та такі особи несуть персональну відповідальність за розголошення у будь-який спосіб персональних даних, які їм було довірено або які стали відомі у зв'язку з виконанням ними службових або трудових обов'язків.

ПОТЕКОДАВЕЦЬ вважає наявність цього пункту в Договорі достатнім для повного виконання Кредитором вимог Закону України «Про захист персональних даних» і таким, що не потребує додаткових письмових повідомлень про наведене вище.

8.13. Для уникнення сумнівів, відповідні дозволи та згоди Позичальника, визначені пунктами 8.8., 8.10., 8.12, на передачу (поширення) інформації про нього (в тому числі, персональних даних, інформації, що

становить банківську таємницю та/або таємницю фінансової послуги у розумінні Закону України «Про банки і банківську діяльність» та Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії») ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія», заінтересованій стороні, Роботодавцю Позичальника, Пенсійному фонду України, Офісу Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерству фінансів України, Міністерству економіки України, Міністерству цифрової трансформації України, Державному підприємству «ДІА», Національному банку України (далі – Одержувачі), з метою проведення перевірки дотримання умов отримання компенсації, а також для оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації, надані: (i) Кредитору на передачу Одержувачам, (ii) на передачу відповідної інформації від одного Одержувача іншому, (iii) на передачу відповідної інформації від Одержувача третім особам, яких Одержувачі залучають на підставі договору з метою проведення перевірки, в тому числі аудиторської, щодо дотримання умов отримання компенсації, а також для оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації, та/або які відповідно до чинного законодавства України уповноважені проводити перевірки щодо дотримання умов отримання компенсації, а також для оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації.

8.14. ПОТЕКОДАВЕЦЬ підтверджує та гарантує, що до моменту передачі ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ персональних даних Членів сім'ї ПОТЕКОДАВЦЯ він особисто отримав від кожної з таких осіб окрему згоду на передачу їх персональних даних ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, Укрфінжитлу, заінтересованій стороні, роботодавцю Позичальника, Пенсійному фонду України, Офісу Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерству фінансів України, Міністерству економіки, довіллія та сільського господарства України, Міністерству цифрової трансформації України, Державному підприємству «ДІА», Національному банку України (далі — Одержувачі), а також на подальше поширення та іншу обробку таких персональних даних зазначеними Одержувачами з метою перевірки дотримання умов отримання компенсації, оцінки ефективності впровадження регіональних/місцевих програм компенсації та оцінки ефективності і покращення роботи Програми

8.15. У разі переведення боргу за кредитним договором, *смерті ПОЗИЧАЛЬНИКА (додається у разі якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ відмінний від Позичальника)* ПОТЕКОДАВЕЦЬ погоджується забезпечувати виконання зобов'язання за кредитним договором іншим (новим) боржником у повному обсязі.

Не вважаються підставами для припинення іпотеки, в тому числі, але не виключно наступні обставини:

1) смерть ПОТЕКОДАВЦЯ;

2) визнання ПОТЕКОДАВЦЯ недієздатним або обмежено дієздатним, безвісно відсутнім або померлим в порядку, визначеному Законодавством;

Сторони домовились, що іпотека, передбачена умовами цього Договору, розповсюджується на будь-яке збільшення зобов'язання за кредитним договором.

8.16. Відступлення права вимоги за цим Договором можливе виключно за умови отримання попередньої письмової згоди ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА “УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ”, ідентифікаційний код (код ЄДРПОУ) 44098710.

8.17. Сторони погодили, що будь-які повідомлення, вимоги, листи та інша інформація (далі - Повідомлення), що відповідно до цього Договору направляються/доводяться до відома Сторонами одна одній, викладаються у письмовій формі.

8.17.1. Повідомлення, що направляється ПОТЕКОДАВЦЕМ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, вважається належним чином направленим, якщо таке Повідомлення направлено у будь-який з перелічених способів:

- вручено особисто, що підтверджується проставленням дати отримання, підписом уповноваженої особи ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, якщо таке Повідомлення викладене в паперовому вигляді та підписане ПОТЕКОДАВЦЕМ;

- поштовим відправленням - листом з описом вкладення, якщо таке Повідомлення викладене в паперовому вигляді, підписане ПОТЕКОДАВЦЕМ, та направлене на адресу ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, зазначену у цьому Договорі, або іншу адресу, повідомлену ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ для направлення Повідомлень;

- електронною поштою, якщо таке Повідомлення в електронному вигляді, підписане КЕП ПОТЕКОДАВЦЯ, та направлене на електронну адресу ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ \_\_\_\_\_ (*вказується електронна адреса*), або іншу адресу, повідомлену ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ для направлення Повідомлень.

Повідомлення, що направляється ПОТЕКОДАВЦЕМ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ, вважається належним чином отриманим ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ в дату проставлення підпису уповноваженою особою ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ про отримання Повідомлення, або в дату, зазначену поштовою службою, як дата вручення Повідомлення уповноваженій особі ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, або в дату отримання ПОТЕКОДАВЦЕМ автоматизованим чи іншим способом в електронному вигляді підтвердження отримання ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ Повідомлення в електронному вигляді.

8.17.2. Повідомлення, що направляється ПОТЕКОДАВЦЮ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ, вважається належним чином направленим, якщо таке Повідомлення направлено у будь-який з перелічених способів:



- поштовим відправленням, якщо таке Повідомлення викладене в паперовому вигляді, підписане уповноваженою особою ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ та направлене на адресу ПОТЕКОДАВЦЯ, зазначену у цьому Договорі, або в іншому документі/заяві, що наданий(а) ПОТЕКОДАВЦЕМ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ ;

- електронною поштою, якщо таке Повідомлення викладене в електронному вигляді, підписане КЕП уповноваженої особи ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, та направлене на електронну адресу ПОТЕКОДАВЦЯ, зазначену у цьому Договорі, або в іншому документі/заяві, що наданий(а) ПОТЕКОДАВЦЕМ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ;

- засобами комунікаційного зв'язку шляхом направлення SMS-повідомлення, Повідомлення в Viber (Вайбер), WhatsApp, тощо, за номером телефону ПОТЕКОДАВЦЯ, що зазначений у цьому Договорі або в іншому документі/заяві, що наданий(а) ПОТЕКОДАВЦЕМ ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ;

Повідомлення, що направляється ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ ПОТЕКОДАВЦЮ, вважається належним чином отриманим ПОТЕКОДАВЦЕМ пред'явленим ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ в день відправлення ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ такого Повідомлення ПОТЕКОДАВЦЮ у спосіб, каналами/засобами зв'язку, передбаченими цим пунктом Договору.

У разі зміни адреси проживання/перебування, адреси електронної пошти/номерів телефону ПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний повідомити ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ Повідомленням у строк, встановлений пп. 4.3.9. цього Договору.

ПОТЕКОДАВЕЦЬ несе всі ризики, пов'язані з наслідками надання ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ недостовірної інформації/ненадання інформації про зміну адреси проживання/перебування, адреси електронної пошти/номерів телефону тощо. Канали/реквізити для зв'язку, повідомлені ПОТЕКОДАВЦЕМ у цьому Договорі або в іншому документі/заяві, що наданий(а) ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ ПОТЕКОДАВЦЕМ, приймаються ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ як достовірні, актуальні та належні ПОТЕКОДАВЦЮ

8.18. Сторони домовилися, що у разі, якщо ПОТЕКОДАВЕЦЬ самостійно, без попередньої письмової згоди ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ, здійснить реконструкцію/нове будівництво/поліпшення/зміну об'єкту нерухомого майна до та/або після введення в експлуатацію об'єкта будівництва, в якому розташований об'єкт нерухомого майна, майнові права на який є предметом іпотеки згідно з цим Договором, усі створені, добудовані чи змінені елементи Об'єкта нерухомості вважатимуться предметом іпотеки відповідно до умов цього Договору. При цьому, зазначене положення не є та не може тлумачитися як згода ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ на здійснення капітального ремонту, реконструкції, перепланування, технічного переоснащення або суттєвих поліпшень предмета іпотеки.

#### 8.19. Антикорупційне застереження

При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, Сторони, не виплачують, не пропонують виплатити і не дозволяють виплату будь-яких грошових коштів або цінностей прямо або побічно, будь-яким особам для впливу на дії чи рішення цих осіб з метою отримати які-небудь неправомірні переваги чи інші неправомірні цілі.

При виконанні своїх зобов'язань за цим Договором Сторони не здійснюють дій, що кваліфікуються застосованим для цілей цього Договору законодавством, як пропозиція/обіцянка та/або надання/отримання неправомірної вигоди, підкуп, а також дії, що порушують вимоги чинного законодавства України та міжнародних актів щодо протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та/або фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

ПОТЕКОДАВЕЦЬ підписанням цього Договору зобов'язується не вчиняти дії, які можуть призвести до накладення на ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ обмежувальних заходів (санкцій), фінансових збитків, репутаційних втрат, ситуацій конфлікту інтересів, недотримання встановлених звичаїв ділового обороту, а також зобов'язується дотримуватись ринкових стандартів, в тому числі стандартів добросовісної конкуренції.

Сторони дійшли спільної згоди, що ПОТЕКОДАВЕЦЬ не може залучати або встановлювати ділові відносини з особами, підприємствами, установами, організаціями, проти яких застосовані обмежувальні заходи (санкції) Україною, іноземними державами, міжнародними органами або установами, які визнаються Україною, щодо яких введено обмежувальний захід (санкції) «заборона встановлення ділових відносин» або подібні обмежувальні заходи, які використовуються іноземними державами, міжнародними організаціями або установами та які визнані Україною.

Сторони цим встановлюють, що ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ звільняється від будь-якої відповідальності перед ПОТЕКОДАВЦЕМ у зв'язку з невиконанням ПОТЕКОДАВЦЕМ умов цього пункту Договору.

ПОТЕКОДАВЕЦЬ зобов'язаний відшкодувати ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ будь-які витрати, фактично понесені ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ у зв'язку із недодержанням ПОТЕКОДАВЦЕМ вимог цього пункту Договору.

## 9. АДРЕСИ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

**ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ**

« \_\_\_\_\_ »

Україна, \_\_\_\_\_, місто \_\_\_\_\_,

**ПОТЕКОДАВЕЦЬ**

Адреса проживання: \_\_\_\_\_

вул. \_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_

Телефон/факс: +38 (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

IBAN № \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_», \_\_\_\_\_

ПІН \_\_\_\_\_ (може додаватися  
Іпотекодержателем за необхідності)

Посада \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Адреса реєстрації: \_\_\_\_\_

реєстраційний номер облікової картки платника  
податків: \_\_\_\_\_

Паспорт/ID-картка: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Інші засоби зв'язку (Viber, WhatsApp,  
тощо) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ може додаватися інша інформація при необхідності)