

**Типова форма іпотечного договору в рамках
банківського продукту «Кредити під заставу»****Примітки:**

Текст синього кольору при друкуванні форми клієнту – видаляється.

В залежності від обраного клієнтом продукту можуть використовуватись різні текстові блоки.

У зв'язку з особливостями технічної реалізації форми Кредитного договору при друкуванні клієнту можлива незначна зміна тексту із обов'язковим збереженням його змісту.

Технічні вимоги до реалізації:

- шрифт чорного кольору;
- типова гарнітура Arial, Verdana,Tahoma, Times New Roman або відповідно до брендбуку
- кегля не менше 11 друкарських пунктів;
- міжрядковий інтервалом не менше одинарного.

ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР № _____

місто _____

_____ року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЮНЕКС БАНК", місцезнаходження якого місто Київ, вулиця Васильківська, будинок №14, ідентифікаційний код юридичної особи 20023569, надалі іменується «**ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ**», в особі _____, який діє на підставі _____, з однієї Сторони, та

_____, який (яка) зареєстрований (зареєстрована) за адресою: _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, надалі іменованій (-а) «**ІПОТЕКОДАВЕЦЬ**», з іншої Сторони (додати, у разі, якщо Іпотекодавець не є Позичальником): та який діє в якості майнового поручителя за виконання зобов'язань _____ (П.І.Б. позичальника), реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, який (яка) зареєстрований (зареєстрована) за адресою: _____, надалі – Позичальник), надалі разом іменовані – "**Сторони**", попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів і розуміючи значення своїх дій, уклали цей Іпотечний договір (надалі – Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Цей Договір забезпечує вимогу Іпотекодержателя, що випливає з **Кредитного договору № _____** від _____ року (надалі – Кредитний договір та/або основне зобов'язання) (а також усіх додаткових угод до нього, в тому числі і тих, які можуть бути укладені до закінчення строку дії Кредитного договору), укладеного між **Іпотекодержателем** та **Іпотекодавцем (Позичальником)**, за умовами якого **Іпотекодавець (Позичальник)** зобов'язаний до _____ року (_____) повернути Іпотекодержателю кредит у розмірі _____ грн. (_____), комісії, неустойки та інші штрафні санкції, а також інші платежі, передбачені Кредитним договором та/або даним Договором, в тому числі витрати, понесені Іпотекодержателем у випадку звернення стягнення на Предмет іпотеки, витрат на утримання і збереження Предмета іпотеки, витрат на страхування Предмета іпотеки, збитків, завданих порушенням умов Кредитного договору та/або даного Договору та сплачувати проценти за користування кредитними коштами щомісячно, із розрахунку:

Варіант 1.

_____% (_____) процентів річних (фіксована процентна ставка), що діє з дати укладення Кредитного договору.

У разі невиконання Позичальником п.3.1. *та п.4.2.7. (за наявності страховок)* Кредитного Договору, процентна ставка за користування Кредитом встановлюється _____% (_____) **процентів річних.**

У випадку продовження строків виконання зобов'язань за Кредитним договором (шляхом укладання додаткових договорів до нього), дія іпотеки, передбаченої цим Договором, зберігається до повного виконання вказаних зобов'язань.

Варіант 2.

_____% (_____) процентів річних (фіксована процентна ставка), що діє з дати укладення Кредитного договору по _____ та _____% (_____) процентів річних (фіксована процентна ставка), що діє з _____.

У разі невиконання Позичальником п.3.1. *та п.4.2.7. (за наявності страховок)* Кредитного Договору, процентна ставка за користування Кредитом встановлюється _____% (_____) **процентів річних.**

У випадку продовження строків виконання зобов'язань за Кредитним договором (шляхом укладання додаткових договорів до нього), дія іпотеки, передбаченої цим Договором, зберігається до повного виконання вказаних зобов'язань.

1.2. Предметом іпотеки є належне Іпотекодавцю на праві власності **нерухоме майно**, зареєстроване як окремих, виділених в натурі об'єкт, **а саме:**

Варіант 1. (квартира):

Квартира № _____ (_____), що знаходиться за адресою: _____ (_____), на _____-му поверсі _____ (підвалі) _____ поверхового будинку загальною площею _____ кв.м., житловою площею (*вказується тільки для нерухомого майна, що відноситься до житлового фонду*) – _____ кв.м., яка складається з _____ кімнат(и) у придатному стані для його використання за цільовим призначенням, надалі за текстом «Предмет іпотеки», «нерухоме майно».

Нерухоме майно передається в іпотеку з усіма приналежностями. Цільове призначення Предмету іпотеки – нерухомість житлового призначення.

Варіант 2. (житловий будинок з надвірними будівлями та спорудами, домоволодіння тощо):

Вказати: нерухоме майно /житловий будинок з надвірними будівлями та спорудами/домоволодіння, **тощо**, що знаходиться за адресою: _____ (надалі житловий будинок), загальною площею _____ кв.м., житловою площею – _____ кв.м., який складається з _____ кімнат у придатному стані для його використання за цільовим призначенням та земельну ділянку, на якій знаходиться будинок, загальною площею _____ га, що знаходиться за адресою: _____ (надалі – земельна ділянка), надалі за текстом разом будинок та земельна ділянка «Предмет іпотеки», «нерухоме майно».

Нерухоме майно передається в іпотеку з усіма приналежностями. Цільове призначення Предмету іпотеки – нерухомість житлового призначення.

Цільове призначення земельної ділянки – _____. Кадастровий номер земельної ділянки _____.

Якщо земельна ділянка знаходиться у користуванні, додається абзац наступного змісту:

Земельна ділянка, на якій знаходиться Предмет іпотеки, перебуває в оренді/постійному користуванні Іпотекодавця на підставі (договору оренди, або державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, або іншого документу).

Варіант 3. (земельна ділянка)

Земельну ділянку, загальною площею _____ га, що знаходиться за адресою: _____ (надалі – «Предмет іпотеки», «нерухоме майно»).

Цільове призначення Предмету іпотеки – _____. Кадастровий номер Предмету іпотеки _____.

Варіант 4. (нежитлове приміщення та земельна ділянка)

Нежитлове приміщення, що знаходиться за адресою: _____ (_____), та земельну ділянку, на якій знаходиться будинок, загальною площею _____ га, що знаходиться за адресою: _____ (надалі – земельна ділянка), надалі за текстом разом будинок та земельна ділянка – «Предмет іпотеки», «нерухоме майно».

Нерухоме майно передається в іпотеку з усіма приналежностями. Цільове призначення Предмету іпотеки – нерухомість нежитлового призначення, яка використовується як (вказується необхідне: офіс, магазин, тощо).

Цільове призначення земельної ділянки – _____. Кадастровий номер земельної ділянки _____.

Якщо земельна ділянка знаходиться у користуванні, додається абзац наступного змісту:

Земельна ділянка, на якій знаходиться Предмет іпотеки, перебуває в оренді/постійному користуванні Іпотекодавця на підставі (договору оренди, або державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, або іншого документу).

Ця редакція пункту 1.3. використовується у разі, якщо Предметом іпотеки виступає нерухомість без земельної ділянки:

1.3. Нерухоме майно, що передається в іпотеку за цим Договором, належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі _____ (вказуються всі дані правовстановлюючого документа), про що внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № _____, виданим _____ (ким) від _____ р., номер запису про право власності _____, **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна** _____.

Ця редакція пункту 1.3. використовується у разі, якщо Предметом іпотеки виступає нерухомість з земельною ділянкою:

1.3. Нерухоме майно, що передається в іпотеку за цим Договором, належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі _____ (вказуються всі дані правовстановлюючого документа), про що внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № _____, виданим _____ (ким) від _____ р., номер запису про право власності _____, **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна** _____.

Земельна ділянка, на якій розташовується нерухоме майно, належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі _____ (вказується правовстановлюючий документ та всі його дані), про що внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № _____, виданим _____ (ким) від _____ р., номер запису про право власності _____, **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна** _____.

Ця редакція пункту 1.3. використовується у разі, якщо Предметом іпотеки виступає земельна ділянка:

1.3. Земельна ділянка, що передається в іпотеку за цим Договором, належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі _____ (вказується правовстановлюючий документ та всі його дані), про що внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № _____, виданим _____ (ким) від _____ р., номер запису про право власності _____, **реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна** _____.

1.4. У разі поділу об'єкта нерухомості, який є Предметом іпотеки за цим Договором, обтяження іпотекою поширюється на новостворені об'єкти нерухомості.

Ця редакція пункту 1.5. використовується у разі, якщо Предметом іпотеки виступає нерухомість без земельної ділянки:

1.5. Передане в іпотеку нерухоме майно за домовленістю Сторін оцінено в _____ (прописом) гривень _____ копійок.

Ця редакція пункту 1.5. використовується у разі, якщо Предметом іпотеки виступає нерухомість з земельною ділянкою:

1.5. Передане в іпотеку нерухоме майно за домовленістю Сторін оцінено в _____ (прописом) гривень _____ копійок, в тому числі:

- житловий будинок оцінено в _____ (прописом) гривень _____ копійок, вартість визначена шляхом проведення незалежної оцінки і згідно зі звітом про експертну оцінку від _____ 20____ року, складеного суб'єктом оціночної діяльності _____ (сертифікат № _____ від _____ року);

- земельну ділянку оцінено в _____ (прописом) гривень _____ копійок.

Вартість земельної ділянки визначена шляхом проведення незалежної оцінки і згідно зі звітом про експертну оцінку від _____ 20____ року, складеного суб'єктом оціночної діяльності _____ (сертифікат № _____ від _____ року). На використання Іпотекодавцем земельної ділянки або її частини обмеження (обтяження) не встановлені.

1.6. Іпотекодавець гарантує, що Предмет іпотеки знаходиться у його власності, до моменту укладення цього Договору нікому не відчужений, не переданий в іпотеку (заставу), під заборону, арештом та в податковій заставі не перебуває, не виступає предметом судових чи інших спорів, не обтяжений з метою забезпечення виконання інших зобов'язань, не переданий в оренду (найм), лізинг, користування, управління, не внесений в якості внеску до статутного фонду (статутного/складеного капіталу) юридичних осіб або в спільну діяльність.

Під заборону відчуження (арештом), обтяженням іпотекою нерухоме майно не перебуває, що підтверджується Інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про зареєстроване право власності № _____ та обтяження № _____, виданими _____ (державним/приватним) нотаріусом _____.

У Державному реєстрі обтяжень рухомого майна про податкові застави інформація відсутня, що підтверджується Витягом № _____ із зазначеного реєстру від _____ року, виданим _____ (державним/приватним) нотаріусом (або реєстратором) _____.

1.7. Іпотекодавець зобов'язується не передавати без письмової згоди Іпотекодержателя Предмет іпотеки у наступну іпотеку (заставу) іншим особам, не відчужувати Предмет іпотеки, не передавати в спільну діяльність, до статутного фонду (статутного/складеного капіталу) юридичних осіб в оренду (найм), лізинг, управління, користування та будь-яким іншим способом обтяжувати Предмет іпотеки. Будь-яке порушення цієї умови надає Іпотекодержателю право вимагати дострокового погашення зобов'язань за кредитним договором та/або звернення стягнення на Предмет іпотеки в судовому або позасудовому порядку.

У разі, якщо в Іпотекодавця відсутні малолітні, неповнолітні особи, до п.1.7. додається абзац наступного змісту:

Малолітні, неповнолітні особи не мають право користування Предметом іпотеки, що підтверджується Довідкою про склад сім'ї (або іншим документом), виданою _____ (ким), _____ (коли), в якій відсутні відомості про малолітніх або неповнолітніх осіб за адресою Предмета іпотеки. У разі надання недостовірної інформації Іпотекодавець несе відповідальність відповідно до законодавства, а Іпотекодержатель має право на дострокове стягнення.

У разі, якщо в Іпотекодавця є малолітні, неповнолітні особи, до п.1.7. додається абзац наступного змісту:

Малолітні, неповнолітні особи не мають право користування Предметом іпотеки, що підтверджується Довідкою про склад сім'ї (або іншим документом), виданою _____ (ким), _____ (коли), в якій відсутні відомості про реєстрацію малолітніх або неповнолітніх осіб за адресою Предмета іпотеки. Іпотекодавець засвідчує, що його дитина (діти) зареєстрована (-і), проживає (-ють) та має (-ють) право користування житлом, розташованим за адресою: _____, що не впливає на права Іпотекодержателя щодо Предмета іпотеки. Будь-яка реєстрація малолітніх або неповнолітніх осіб за адресою Предмета іпотеки після укладення цього Договору без письмової згоди Іпотекодержателя вважається істотним порушенням, що надає Іпотекодержателю право на дострокове погашення зобов'язань та стягнення штрафних санкцій.

1.8. Предмет іпотеки залишається у володінні та користуванні Іпотекодавця.

1.9. Заставна за цим Договором не випускається.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ МАЄ ПРАВО:

2.1.1. Перевіряти документально і фактично наявність, розмір, стан і умови зберігання Предмета іпотеки.

2.1.2. Вимагати від Іпотекодавця вжиття заходів, необхідних для збереження Предмета іпотеки.

2.1.3. Вимагати від будь-якої особи припинення посягання на Предмет іпотеки, яке загрожує його втратою або пошкодженням.

2.1.4. Вимагати від Іпотекодавця заміни Предмета іпотеки у випадку загибелі або суттєвого зниження його вартості.

2.1.5. Вимагати від Іпотекодавця (*Позичальника*) дострокового виконання основного зобов'язання у випадку невиконання або неналежного виконання Іпотекодавцем (*Позичальником*) своїх обов'язків за основним зобов'язанням та/або обов'язків за цим Договором та/або обов'язків за іншими договорами, що забезпечують виконання основного зобов'язання.

2.1.6. У випадку невиконання чи неналежного виконання Іпотекодавцем (*Позичальником*) основного зобов'язання та/або умов цього Договору та/або положень чинного законодавства України та/або у третьої особи виникло право звернення стягнення на Предмет іпотеки звернути стягнення на Предмет іпотеки в порядку, що передбачений розділом 3 цього Договору та задовольнити свої майнові вимоги за рахунок переданого в іпотеку майна в повному обсязі, визначені на момент фактичного задоволення.

2.1.7. Отримати відшкодування з іншого майна, яке не виступає Предметом іпотеки за цим Договором, у випадку, якщо отриманих від реалізації переданого в іпотеку нерухомого майна коштів недостатньо для повного задоволення майнових вимог Іпотекодержателя за основним зобов'язанням.

2.1.8. У першочерговому порядку задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування у разі настання страхового випадку.

2.1.9. З відступленням (уступкою) права вимоги за Кредитним договором Іпотекодержатель вправі одночасно відступити права вимоги за цим Договором без згоди Іпотекодавця.

2.1.10. При невиконанні або неналежному виконанні основного зобов'язання та/або умов цього Договору надіслати Іпотекодавцю (*Позичальнику*) письмову вимогу про усунення порушень або виконання порушеного основного зобов'язання та/або умов цього Договору. Вимога повинна бути оформлена письмово у вигляді

офіційного листа на адресу Іпотекодавця (*Позичальнику*), підписаного уповноваженою особою Іпотекодержателя із зазначенням вимог, необхідних до виконання або усунення.

2.1.11. Здійснити реалізацію Предмета іпотеки або набути його у власність у разі невиконання Іпотекодавцем (Позичальником) зобов'язань за Кредитним договором та/або порушення справи про банкрутство Іпотекодавця.

2.1.12. Здійснювати перегляд вартості Предмету іпотеки з урахуванням зміни кон'юнктури ринку та стану його збереження не рідше одного разу на дванадцять місяців для визначення ринкової (справедливої) вартості забезпечення.

2.2. ПОТЕКОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО:

2.2.1. За згодою Іпотекодержателя замінити Предмет іпотеки.

2.2.2. Володіти та користуватися Предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

2.2.3. За попередньою письмовою згодою Іпотекодержателя: передавати Предмет іпотеки в оренду (найм), лізинг, користування, управління, вносити в якості внеску в спільну діяльність, зводити, знищувати або здійснювати його перепланування.

2.3. ПОТЕКОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗАНИЙ:

2.3.1. Вживати заходів, необхідних для збереження Предмета іпотеки, включаючи проведення капітального та поточного ремонту. Ризик випадкової загибелі переданого в іпотеку нерухомого майна несе Іпотекодавець.

2.3.2. На строк фактичної дії цього Договору забезпечити страхування Предмету іпотеки на користь Іпотекодержателя у одній із акредитованих Іпотекодержателем страхових компаній. Іпотекодавець зобов'язаний не пізніше дня нотаріального посвідчення цього Договору надати Іпотекодержателю оригінальний примірник(-и) відповідного(-их) страхового(-их) договору(-ів)(полісу(-ів)), з зазначенням в ньому Іпотекодержателя як Вигодонабувача за таким(-и) договором(-ами) страхування, а також оригінал(-и) відповідного(-их) платіжного(-их) документу(-ів), що підтверджує(-ють) внесення Іпотекодавцем відповідної страхової суми.

2.3.3. Одержати попередню письмову згоду Іпотекодержателя на вчинення дій, пов'язаних зі зміною права власності на Предмет іпотеки чи передачею його в оренду (найм), лізинг, користування, управління, внесення в якості внеску в спільну діяльність, зведення, знищення або проведення капітального ремонту будівлі (споруди), здійснення перепланування, зміну цільового призначення Предмету іпотеки.

2.3.4. негайно повідомити Іпотекодержателя про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на Предмет іпотеки, в тому числі ті, що не зареєстровані у встановленому законом порядку.

2.3.5. негайно повідомити Іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану Предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права Іпотекодержателя за цим Договором.

2.3.6. негайно надати Іпотекодержателю всі документи, необхідні для перевірки наявності, стану, умов збереження та користування Предметом іпотеки, а також негайно на його вимогу забезпечити фізичний доступ до Предмета іпотеки. Не перешкоджати діями або бездіяльністю можливості здійснення Іпотекодержателем перевірки наявності, умов збереження та користування Предметом іпотеки. У випадку, коли можливість фактичного доступу до Предмета іпотеки пов'язана з необхідністю додаткових витрат, оплата таких витрат здійснюється Іпотекодавцем.

2.3.7. Протягом тридцяти календарних днів задовольнити вимогу Іпотекодержателя про усунення порушень або виконання порушеного основного зобов'язання та/або умов цього Договору. Перебіг тридцятиденного строку починається з наступного дня після календарної дати здачі до установи зв'язку відповідного листа з вимогою Іпотекодержателя усунути порушення або виконати порушене основне зобов'язання та/або умови цього Договору (факт здачі до установи зв'язку відповідного листа, може бути, зокрема, підтверджено квитанцією установи зв'язку про направлення офіційного листа (вимоги) Іпотекодавцю).

2.3.8. Не реєструвати в об'єкті нерухомості неповнолітніх дітей, а також інших осіб, які на дату укладання договору іпотеки не були прописані у житловій нерухомості, що передається в іпотеку.

2.4. ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ ЗОБОВ'ЯЗАНИЙ:

2.4.1. Іпотекодержатель зобов'язується гарантувати таємницю банківських рахунків, операцій за рахунками і відомостей про Іпотекодавця. Відомості про операції та банківські рахунки можуть бути надані тільки Іпотекодавцю або його представнику. Іншим особам, у тому числі органам державної влади, їхнім посадовим і службовим особам, такі відомості можуть бути надані виключно у випадках та в порядку, встановлених Законом України «Про банки і банківську діяльність».

3. ПІДСТАВИ, ПОРЯДОК І СПОСОБИ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ З МЕТОЮ ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. ПІДСТАВИ ДЛЯ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

3.1.1. При порушенні умов основного зобов'язання Позичальником щодо строків погашення заборгованості по кредиту, сплати процентів за користування грошовими коштами, відшкодування збитків, неустойки, штрафів, пені та іншої заборгованості та невиконання інших умов кредитного договору, а також при порушенні Іпотекодавцем умов цього Договору та у випадках, встановлених законодавством України, у Іпотекодержателя виникає право задоволення своїх вимог за основним зобов'язанням, шляхом звернення стягнення на Предмет іпотеки.

3.1.2. Іпотекодержатель розпочинає звернення стягнення на Предмет іпотеки, якщо протягом тридцяти календарних днів Іпотекодавцем (Позичальником) не буде виконана вимога про усунення порушень або виконання порушеного основного зобов'язання та/або умов цього Договору, яка надсилається Іпотекодавцю відповідно до п.2.1.10 цього Договору.

3.1.3. Іпотекодержатель має право на свій розсуд:

1) застосувати механізм позасудового врегулювання питання про звернення стягнення на Предмет іпотеки у порядку, визначеному у застереженні про задоволення вимог Іпотекодержателя (п. 3.2 цього Договору), шляхом продажу Предмета іпотеки Іпотекодержателем або передачі Іпотекодержателю права власності на Предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання:

2) звернути стягнення на Предмет іпотеки шляхом вчинення виконавчого напису нотаріуса;

3) звернути стягнення на Предмет Іпотеки на підставі рішення суду.

3.1.4. Спосіб звернення стягнення на передане в іпотеку нерухоме майно зазначається Іпотекодержателем у офіційному листі (вимозі), що надсилається Іпотекодавцю у відповідності з п.2.1.10. цього Договору.

3.2 ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ

3.2.1. ПРОДАЖ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ

3.2.1.1. Іпотекодержатель набуває право на продаж від свого імені Предмета іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу, якщо протягом тридцяти календарних днів Іпотекодавець (Позичальник) не задовольнить вимогу Іпотекодержателя про усунення порушень або виконання порушеного основного зобов'язання та/або умов цього Договору.

3.2.1.2. Іпотекодержатель зобов'язаний за тридцять днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити Іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на Предмет іпотеки, про свій намір укласти такий договір.

3.2.1.3. Продаж здійснюється Іпотекодержателем від свого імені будь-якій особі-покупцеві на власний розсуд, якщо протягом тридцяти днів з моменту надіслання повідомлення про продаж (п.3.2.1.2 цього Договору) не надійде повідомлення про придбання Предмета іпотеки від осіб, які мають переважне право на придбання Предмета іпотеки.

3.2.1.4. Умови договору купівлі-продажу Предмета іпотеки визначаються Іпотекодержателем самостійно з урахуванням обмежень, встановлених законом.

3.2.1.5. Ціна договору купівлі-продажу визначається шляхом проведення незалежної експертної оцінки суб'єктом оціночної діяльності та зазначається в звіті про оцінку майна, що складається у відповідності з Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III на рівні не нижче звичайної. В разі зниження вартості Предмета іпотеки Іпотекодержатель вправі здійснити переоцінку вартості Предмета іпотеки, шляхом проведення додаткової незалежної експертної оцінки. Висновок суб'єкта оціночної діяльності є остаточним і оскарженню не підлягає.

3.2.1.6. Іпотекодавець зобов'язаний негайно на вимогу Іпотекодержателя забезпечити фізичний доступ до Предмета іпотеки представникам Іпотекодержателя, суб'єкта оціночної діяльності та особам, що мають намір придбати нерухоме майно.

3.2.1.7. Грошові кошти від продажу Предмета іпотеки направляються в рахунок погашення заборгованості перед Іпотекодержателем, що визначається на момент надходження грошових коштів та становить суму заборгованості за кредитом, суму процентів за користування грошовими коштами, збитків, неустойки, штрафів, пені, іншої заборгованості та витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням та зверненням стягнення на Предмет іпотеки, а також витрат, пов'язаних з утриманням і збереженням Предмета іпотеки, витрат на страхування Предмета іпотеки, витрат, пов'язаних із вчиненням виконавчого напису тощо. Решта коштів перераховується на задоволення вимог осіб, що мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, відповідно до встановленого пріоритету та розміру цих вимог. Залишок коштів повертається Іпотекодавцю.

3.2.1.8. Про укладання договору купівлі-продажу Предмета іпотеки Іпотекодержатель письмово повідомляє Іпотекодавця.

3.2.1.9. Іпотекодавець та всі мешканці зобов'язані добровільно звільнити нерухоме майно протягом одного місяця з дня отримання повідомлення про продаж Предмета іпотеки.

3.2.2. ПЕРЕДАЧА ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

3.2.2.1. Право власності на передане в іпотеку нерухоме майно переходить від Іпотекодавця до Іпотекодержателя, якщо протягом тридцяти календарних днів Іпотекодавець (Позичальник) не задовольнить

вимогу Іпотекодержателя про усунення порушень або виконання порушеного основного зобов'язання та/або умов цього Договору, в якій зазначається про звернення стягнення шляхом передачі від Іпотекодавця до Іпотекодержателя права власності на Предмет іпотеки.

3.2.2.2. Право власності на передане в іпотеку нерухоме майно переходить від Іпотекодавця до Іпотекодержателя на наступний день після закінчення тридцятиденного строку відповіді на вимогу, що надсилається Іпотекодержателем у відповідності до п. 2.1.10 цього Договору. Право власності Іпотекодержателя підлягає державній реєстрації в установленому законом порядку.

3.2.2.3. В день переходу права власності на Предмет іпотеки від Іпотекодавця до Іпотекодержателя заборгованість Іпотекодавця щодо погашення суми кредиту, процентів за користування грошовими коштами, збитків, неустойки, штрафів, пені, іншої заборгованості та витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням та зверненням стягнення на Предмет іпотеки, а також витрат, пов'язаних з утриманням і збереженням Предмета іпотеки, витрат на страхування Предмета іпотеки, витрат, пов'язаних із вчиненням виконавчого напису, що визначається на момент переходу права власності на Предмет іпотеки від Іпотекодавця до Іпотекодержателя, вважається погашеною повністю або в частині за рахунок вартості Предмету іпотеки.

3.2.2.4. Вартість Предмету іпотеки визначається у відповідності до п. 3.2.1.5. цього Договору.

3.2.2.5. У разі перевищення вартості Предмету іпотеки над сумою майнових вимог Іпотекодержателя Іпотекодержатель зобов'язується задовольнити вимоги інших осіб, що зареєстровані у встановленому законом порядку у межах перевищення вартості Предмета іпотеки над майновими вимогами Іпотекодержателя, решту різниці сплатити Іпотекодавцю протягом 10 (десяти) днів з дня передачі Іпотекодавцем Іпотекодержателю Предмету іпотеки.

3.2.2.6. Протягом 30 (тридцяти) днів з дня набуття права власності Іпотекодержателем на Предмет іпотеки Іпотекодавець зобов'язується передати, а Іпотекодержатель прийняти Предмет іпотеки. Передача Предмету іпотеки оформляється Актом приймання-передачі переданого в іпотеку нерухомого майна.

3.2.2.7. У разі переходу права власності на Предмет іпотеки від Іпотекодавця до Іпотекодержателя цей Договір є правостановлюючим документом та правовою підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, що є Предметом іпотеки. Цей Договір підлягає реєстрації у відповідному органі, уповноваженому відповідно до чинного законодавства України здійснювати державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

3.2.2.8. Іпотекодавець та всі мешканці зобов'язані добровільно звільнити нерухоме майно протягом одного місяця з дня отримання вимоги про виселення.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. У випадку невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, передбачених цим Договором, винна Сторона відшкодовує іншій Стороні всі завдані у зв'язку з цим збитки.

4.2. Іпотекодавець несе відповідальність за надання недостовірної інформації, що стосується переданого в іпотеку майна, у розмірі повної вартості іпотеки.

4.3. За ухилення Іпотекодавця від передачі Предмета іпотеки (п.3.2.2.6 цього Договору) він сплачує Іпотекодержателю штраф в розмірі 0,1 % (одної десятої відсотка) від вартості Предмету іпотеки.

4.4. У випадку невиконання Іпотекодавцем п.3.2.1.6 цього Договору він сплачує Іпотекодержателю штраф в розмірі ___ % (_____) від вартості Предмету іпотеки за кожен випадок.

4.5. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань Сторін за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

4.6. За порушення Іпотекодавцем зобов'язань, зазначених в п. 2.3 Договору, Банк має право стягнути з Іпотекодавця штраф у розмірі ___ % (_____) від вартості Предмету іпотеки, визначеної п. 1.5. цього Договору.

5. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

5.1. Всі суперечки за цим Договором вирішуються у встановленому чинним законодавством України порядку.

5.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться шляхом вчинення Сторонами правочинів до цього Договору, які є невід'ємною частиною цього Договору. Зміни і доповнення до цього Договору підлягають нотаріальному посвідченню. Відповідні відомості про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку.

5.3. У випадку внесення змін або доповнень до основного зобов'язання іпотекою забезпечується виконання зобов'язань, що виникнуть внаслідок таких змін або доповнень.

У разі, якщо Іпотекодавцем є Позичальник до п.5.3. додається абзац наступного змісту:

Сторони дійшли згоди, що у разі внесення змін до Кредитного договору щодо зміни розміру процентів по кредиту (в тому числі при їх збільшенні) та строку виконання зобов'язань за основним договором (у тому числі збільшення терміну користування кредитом), до цього Договору зміни не вносяться, і розмір процентів у випадку

звернення стягнення на Предмет іпотеки підтверджуватиметься відповідними угодами про внесення змін до Кредитного договору.

5.4. Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами і нотаріального посвідчення і діє до повного виконання основного зобов'язання.

5.5. Сторони дійшли згоди укласти цей Договір за місцезнаходженням *Іпотекодержателя/Іпотекодавця/нерухомого майна (потрібно вибрати)* та домовилися про накладення нотаріусом заборони відчуження переданого в іпотеку нерухомого майна.

5.6. Будь-які повідомлення, прохання або вимоги, що пред'являються або надсилаються Сторонами за цим Договором повинні надсилатись рекомендованим листом з повідомленням.

5.7. Сторони зобов'язані негайно повідомляти про зміну місцезнаходження та інших реквізитів.

5.8. Усі витрати, пов'язані зі складанням та посвідченням цього Договору, сплачує Іпотекодавець.

5.9. Зміст ст. ст. 3, 4 Закону України «Про іпотеку» щодо порядку державної реєстрації іпотеки та порядку задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок Предмета іпотеки Сторонами нотаріусом роз'яснено.

5.10. Державна реєстрація обтяження Предмету іпотеки та державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (іпотеки) здійснюється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, з покладанням усіх витрат, пов'язаних з такими реєстраціями, на Іпотекодавця.

5.11. Іпотека за цим Договором припиняється на підставах, передбачених ст. 17 Закону України «Про іпотеку».

5.12. У разі переходу права власності (право господарського відання) на Предмет іпотеки від Іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування (правонаступництва), іпотека за цим Договором є дійсною для набувача Предмета іпотеки навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження Предмета іпотеки, іпотекою.

5.13. Іпотекодавець надає Іпотекодержателю право:

- на обробку персональних даних, отриманих у зв'язку з укладенням та виконанням цього Договору;
- на їх використання в наступних цілях: забезпечення реалізації адміністративно-правових (в тому числі, відносин у сфері державного управління), податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку; забезпечення реалізації відносин у сфері економічних, фінансових послуг та страхування; забезпечення реалізації відносин з акціонерами АТ "ЮНЕКС БАНК" та пов'язаними особами,
- на передачу персональних даних третім особам відповідно до зазначених цілей, в тому числі, але не виключно операторам мобільного зв'язку.

Одночасно з підписанням цього Договору персональні дані Іпотекодавця вносяться в базу персональних даних, при цьому Іпотекодавець повідомлений про свої права, зазначені в ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних», цілі використання персональних даних, що зазначені вище.

Ця редакція пункту 5.14. використовується у разі, якщо Предмет іпотеки є спільною власністю Іпотекодавця та дружини (чоловіка):

5.14. Цей Договір вчиняється за згодою дружини/чоловіка Іпотекодавця, _____, що підтверджується заявою, справжність підпису на якій засвідчена _____ (державним/приватним) нотаріусом _____ від _____ року за реєстровим № _____, та яка зберігається у справах нотаріуса.

Ця редакція пункту 5.14. використовується у разі, якщо Іпотекодавець не перебуває у шлюбі:

5.14. Іпотекодавець стверджує, що Предмет іпотеки не є спільною сумісною власністю, а є його особистою приватною власністю, оскільки на момент набуття Предмету іпотеки він в шлюбі не перебував, однією сім'єю ні з ким не проживав, про що доведено до відома Іпотекодержателя у тексті заяви, яка зберігається у справах _____ (державного/приватного) нотаріуса _____.

Ця редакція пункту 5.14. використовується у разі, якщо Предмет іпотеки є приватною власністю лише Іпотекодавця:

5.14. Предмет іпотеки є особистою приватною власністю Іпотекодавця, оскільки набутий ним внаслідок приватизації відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

5.15. Цей Договір складено у трьох примірниках, один із яких разом з супровідними документами призначається для зберігання в справах _____ нотаріуса _____ округу _____ (ПІБ) _____, а інші видаються Сторонам.

5.16. Сторони свідчать про дійсні наміри кожної із Сторін до вчинення правочину, а також відсутність у Сторін заперечень щодо кожної з умов правочину, однакового розуміння Сторонами значення, умов правочину та його правових наслідків для кожної із Сторін, про що свідчать особисті підписи Сторін правочину.

6. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ

АТ "ЮНЕКС БАНК"
Місцезнаходження: _____
Код ЄДРПОУ _____
Код Банку _____
Посада _____

Прізвище, ім'я, по-батькові
Адреса реєстрації місця проживання
Паспорт серії ____ № _____, виданий ким,
коли.
РНОКПП/ідентифікаційний номер платника
податків _____.

Тел. _____

Тел. _____

ПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ: _____ ПОТЕКОДАВЕЦЬ: _____

*Другий примірник (оригінал) Іпотечного договору № _____ отримав «__» _____ 20__ року:

ПОТЕКОДАВЕЦЬ: _____
(підпис) (П.І.Б.)

Місто _____ «__» _____ року цей договір посвідчено мною, _____ (вказати ПІБ нотаріуса), _____ (державним/приватним – потрібно вибрати) нотаріусом _____ нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особу сторін встановлено, їх дієздатність, правоздатність, дієздатність АТ "ЮНЕКС БАНК" і повноваження представника, а також належність _____ (вказати ПІБ Потекодавця) житлового будинку та земельної ділянки, переданих в іпотеку, перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

Стягнуто плату згідно ст. 31 Закону України «Про нотаріат» – за домовленістю сторін

Нотаріус _____
М.П. (підпис) (П.І.Б.)