

**ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР № \_\_\_\_\_**

місто \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ року

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

\_\_\_\_\_, який (яка) зареєстрований (зареєстрована) за адресою: \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_, надалі іменований (-а) «**ПОТЕКОДАВЕЦЬ**», 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:

\_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_) процентів річних (фіксована процентна ставка), що діє з дати укладення Кредитного договору та завершується зі спливом 12 місяців в дату, що передує дню та місяцю укладання Договору та є Періодом дії процентної ставки за перший рік кредитування;

- за наступною формулою: змінювана процентна ставка = індекс UIRD 12M UAH + \_\_\_\_% (маржа), що діє з наступного дня після закінчення Періоду дії процентної ставки за перший рік кредитування. Зазначена формула розрахунку змінюваної процентної ставки діє протягом всього подальшого строку кредитування та підлягає коригуванню протягом строку дії Договору щоразу після перебігу кожних 12-ти місяців, що є Періодом дії процентної ставки за другий рік кредитування та кожний наступний рік. Мінімальне значення змінюваної процентної ставки, у разі її розрахунку з другого року кредитування, не може бути нижчим за ставку першого року кредитування. У випадку, якщо на дату перегляду значення змінюваної процентної ставки нижче за значення фіксованої процентної ставки, то процентна ставка за Договором залишається на попередньому рівні.

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, виділений 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 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 \_\_\_\_\_.

**АБО (якщо земельна ділянка знаходиться у користуванні):**

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)**

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 \_\_\_\_\_.

**АБО (якщо земельна ділянка знаходиться у користуванні):**

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).

1.3.

**Варіант 1. (нерухомість без земельної ділянки)**

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** \_\_\_\_\_.

**Варіант 2. (нерухомість з земельною ділянкою)**

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** \_\_\_\_\_.

**Варіант 3. (земельна ділянка)**

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.

1.5.

**Варіант 1. (нерухомість без земельної ділянки)**

Передане в іпотеку нерухоме майно за домовленістю Сторін оцінено в \_\_\_\_\_ (прописом) гривень \_\_\_\_\_ копійок.

**Варіант 2. (нерухомість з земельною ділянкою)**

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 заборонаю, 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 заборонаю 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 не має права без письмової згоди Іпотекодержателя передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку (заставу) іншим особам, відчужувати предмет іпотеки, передавати в спільну діяльність, до статутного фонду (статутного/складеного капіталу) юридичних осіб, оренду (найм), лізинг, управління, користування та будь-яким іншим способом обтяжувати предмет іпотеки.

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.

**АБО (якщо є малолітні, неповнолітні особи):**

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. Іпотекодавець засвідчує, що його дитина (діти) зареєстрована (-і), проживає (-ють) та має (-ють) право користування житлом, розташованим за адресою: \_\_\_\_\_.

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 ШПТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ 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. ШПТЕКОДАВЕЦЬ 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. ШПТЕКОДАВЕЦЬ 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. 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 N 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 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 1 % (одного відсотка) від вартості предмету іпотеки за кожен випадок.

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

#### 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.

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.

*(Цей абзац включається до Договору тільки у разі якщо Іпотекодавцем є Позичальник).*

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 (заборони) 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.

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.

Або

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 \_\_\_\_\_.

Або

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

АТ "ЮНЕКС БАНК"

Місцезнаходження: \_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

Код Банку \_\_\_\_\_

Посада \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ

Прізвище, ім'я, по-батькові

Адреса реєстрації місця проживання

Паспорт серії \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, виданий ким, коли.

**РНОКПП/ідентифікаційний номер платника датків** \_\_\_\_\_.

Тел. \_\_\_\_\_

ІПОТЕКОДЕРЖАТ

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ:

Ім'я: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\*Д

ругий примірник (оригінал) Іпотечного договору № \_\_\_\_\_ отримав «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року:

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ: \_\_\_\_\_

(підпис)

(П.І.Б.)

Місто \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ року цей договір посвідчено мною, \_\_\_\_\_ (вказати ПІБ нотаріуса), \_\_\_\_\_ (державним/приватним – потрібне 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 Іпотекодавця) 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.)

### ЗАБОРОНА

Місто \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ року (вказати дату прописом).

Мною, \_\_\_\_\_ (вказати ПІБ нотаріуса), \_\_\_\_\_ (державним/приватним – потрібне вибрати) нотаріусом \_\_\_\_\_ нотаріального округу, на підставі ст. 73 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з посвідченням цього договору іпотеки накладається заборона відчуження зазначених в договорі житлового будинку (домоволодіння) № \_\_\_\_\_ та земельної ділянки, що розташовані за адресою: \_\_\_\_\_, що належать \_\_\_\_\_ (вказати ПІБ Іпотекодержателя), до припинення договору іпотеки.

Зареєстровано в реєстрі за № \_\_\_\_\_

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

Нотаріус \_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (П.І.Б.)