

## ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР (предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухоме майно)

М. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», іменована далі «**Іпотекодержатель**», що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_, код за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, в особі директора \_\_\_\_\_ регіонального управління/іпотечного центру Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» \_\_\_\_\_, що діє на підставі Положення про \_\_\_\_\_ регіональне управління/іпотечний центр Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» та довіреності, що посвідчена приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_ (ПІБ нотаріуса) \_\_\_\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_, з однієї сторони та:

\*громадянин (ка) \_\_\_\_\_, іменована (ий) далі «**Іпотекодавець**», \_\_\_\_\_ народження, паспорт \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, адреса реєстрації \_\_\_\_\_, ідентифікаційний номер/реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_;

з іншої сторони, разом – **Сторони**, а кожна окремо – **Сторона**, уклали цей Договір про наступне:

### ТЕРМІНИ ТА ТЛУМАЧЕННЯ

Терміни та скорочення, що вживаються в цьому Договорі використовуються у наступному значенні:

**Кредитний договір** – Договір про іпотечний кредит від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_, укладений між Іпотекодержателем та Іпотекодавцем (у разі якщо Іпотекодавець і Позичальник різні особи (майновий поручитель), необхідно замість слова «Іпотекодавцем» зазначити «\_\_\_\_\_ ПІБ Позичальника»), а також усі додаткові угоди, додатки, зміни та доповнення до нього, які чинні на момент укладання цього Договору та можуть бути укладені після його (цього Договору) укладання.

**Зобов'язання** - зобов'язання, що випливають з Кредитного договору, а також з цього Договору, в тому числі:

- повернути Іпотекодержателю кредит у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень у строки та на умовах, зазначених у Кредитному договорі;

- сплатити Іпотекодержателю відсотки за користування кредитом у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % річних, можливої неустойки (штрафів і пені), у строки та на умовах, визначених у Кредитному договорі;

- відшкодувати Іпотекодержателю витрати, понесені в зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки та інші витрати, що передбачені законодавством та Кредитним договором;

- сплатити на користь Іпотекодержателя штрафні санкції у випадку неналежного виконання зобов'язань за Кредитним договором;

- відшкодувати Іпотекодержателю в повному обсязі інші витрати, пов'язані з обслуговуванням та виконанням Кредитного договору та цього Договору.

**Строк(и)** - встановлені Кредитним договором, а також цим Договором, строки, при настанні яких Іпотекодавець/Позичальник (у випадку якщо Іпотекодавець та Позичальник різні особи) зобов'язаний у порядку, встановленому Кредитним договором та цим Договором,

---

\* на стороні Іпотекодавця зазначається особа (особи), якій належать майнові права на Предмет іпотеки згідно нормативних документів

здійснити ті чи інші дії на користь Іпотекодержателя.

**Право іпотеки** - безумовне та безспірне право Іпотекодержателя у разі невиконання Зобов'язання (в цілому або в частині) у строки, обумовлені Кредитним договором, задовольнити свої вимоги за рахунок Предмета іпотеки в порядку, встановленому даним Договором та законодавством України, переважно перед іншими кредиторами Іпотекодавця.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Іпотекодавець з метою забезпечення належного виконання Зобов'язання, що випливає з Кредитного договору, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку і на умовах, визначених цим Договором, майнові права на об'єкт нерухомості, а саме: \_\_\_\_\_ - кімнатну квартиру зі всіма об'єктами функціонально пов'язаними з цим нерухомим майном загальною площею \_\_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_) кв. м., що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_ (далі - Предмет іпотеки).

Або у разі будівництва житлового будинку разом із земельною ділянкою пункт 1.1. викладається наступним чином:

«1.1. Іпотекодавець з метою забезпечення належного виконання Зобов'язання, що випливає з Кредитного договору, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку та на умовах, визначених цим Договором, майнові права на об'єкт нерухомості, а саме: \_\_\_\_\_ житловий будинок, загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м., з надвірними господарсько-побутовими будівлями та спорудами, розташованого за адресою: \_\_\_\_\_ (далі – Предмет іпотеки), що знаходиться на земельній ділянці \_\_\_\_\_ (далі йде опис земельної ділянки та зазначаються документи).»

Якщо укладено договір про участь у Фонді фінансування будівництва, пункт 1.1. викладається наступним чином:

«1.1. Іпотекодавець з метою забезпечення належного виконання Зобов'язання, що випливає з Кредитного договору, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку і на умовах, визначених цим Договором, майнові права на об'єкт нерухомості, а саме: \_\_\_\_\_ - кімнатну квартиру зі всіма об'єктами функціонально пов'язаними з цим нерухомим майном загальною площею \_\_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_) кв. м., що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_ (далі - Предмет іпотеки), який є об'єктом інвестування у відповідності до Договору про участь у Фонді фінансування будівництва виду А № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року (далі – Договір про участь у ФФБ), що укладений між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (зазначається найменування управителя ФФБ).»

Якщо предметом іпотеки є майнові права на об'єкт нерухомості (квартиру), що стане власністю Іпотекодавця після погашення цільових забезпечених облігацій, викласти пункт 1.1. наступним чином:

«1.1. Іпотекодавець з метою забезпечення належного виконання Зобов'язання, що випливає з Кредитного договору, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку і на умовах, визначених цим Договором майнові права на об'єкт нерухомості (квартиру): \_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м., з кількістю кімнат \_\_\_\_\_, яка розташована за адресою: \_\_\_\_\_, що стане власністю Іпотекодавця після погашення цільових забезпечених облігацій \_\_\_\_\_ (вказати Серію ЦП), емітованих \_\_\_\_\_ (вказати точну назву емітента) \_\_\_\_\_ та реєстрації права власності на зазначений об'єкт нерухомості (квартиру).

Іпотекодавець документально підтверджує право на набуття ним у власність об'єкту нерухомості (квартири) у майбутньому наступними документами:

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 \_\_\_\_\_).

вказати точну назву та реквізити договору купівлі-продажу цінних паперів (Наприклад,

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

вказати точну назву та реквізити договору бронювання об'єкта нерухомості (квартири) (Наприклад, Договором бронювання об'єкта нерухомості (квартири) № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року, укладеним між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (точна назва Забудовника) \_\_\_\_\_);

вказати точну назву та реквізити договору участі у будівництві (Наприклад, Договором участі у будівництві № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року, укладеним між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (точна назва Забудовника) \_\_\_\_\_);

тощо (наприклад, матеріали інвентарної справи, інше).»

1.2. Предмет іпотеки належить Іпотекодавцеві на підставі (обрати необхідне або додати інші норми в залежності від фактично наявних документів):

« договору купівлі-продажу майнових прав від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_, укладеного між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (вказати назву продавця та код ЄДРПОУ), посвідченого \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_.»

« договору на інвестування в будівництво житла від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_, укладеного між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (вказати назву продавця та код ЄДРПОУ), посвідченого \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_.»

« договору про участь у ФФБ від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_, укладеного після повної сплати вимірних одиниць об'єкту інвестування (квартири) та укладення між управителем ФФБ та Іпотекодавцем договору уступку майнових прав.»

«договору купівлі-деривативу від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_, укладеного між Іпотекодавцем та \_\_\_\_\_ (вказати назву продавця цінних паперів та код ЄДРПОУ), посвідченого \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року за реєстровим № \_\_\_\_\_.»

1.3. Після набуття Іпотекодавцем права власності на об'єкт нерухомості (квартиру), майнові права на який є предметом іпотеки згідно з п. 1.1. цього Договору, такий об'єкт нерухомості (квартира) залишається предметом іпотеки у відповідності до цього Договору.

Після реєстрації Іпотекодавцем права власності на об'єкт нерухомості (квартиру), Іпотекодавець та Іпотекодержатель протягом 10 (десяти) банківських днів з моменту реєстрації права власності на об'єкт нерухомості (квартиру) укладають нотаріально посвідчений договір про внесення змін та доповнень до цього Договору, відповідно до умов якого, в забезпечення зобов'язань Іпотекодавця за Кредитним договором Іпотекодержатель приймає в іпотеку об'єкт нерухомості (квартиру), зазначений в п.1.1. цього Договору.

1.4. Вартість Предмета іпотеки визначена шляхом проведення незалежної оцінки Предмета іпотеки і згідно зі звітом про експертну оцінку від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року, складеного суб'єктом оціночної діяльності \_\_\_\_\_ (сертифікат № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року), та становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень.

Якщо предметом іпотеки є майнові права на об'єкт нерухомості (квартиру), що стане власністю Іпотекодавця після погашення цільових забезпечених облігацій і укладено договір застави цінних паперів, викласти пункт 1.4. наступним чином:

«1.4. За згодою сторін предмет іпотеки оцінено в \_\_\_\_\_ (цифрами та прописом) гривню 00 копійок без ПДВ (надалі – заставна вартість).»

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) пункт 1.4. викласти наступним чином:

« 1.4. Згідно \_\_\_\_\_ (вказати точну назву та реквізити документу від забудовника/продавця нерухомості, у якому зазначена справедлива вартість нерухомості),

вартість предмету іпотеки визначено у розмірі \_\_\_\_\_ (цифрами (прописом) гривень \_\_\_\_ коп. без ПДВ/з ПДВ (вибрати необхідне), (надалі – заставна вартість предмету іпотеки).»

1.5. На період дії цього Договору Предмет іпотеки залишається у володінні та користуванні Іпотекодавця.

1.6. Ризик випадкової загибелі (знищення, псування, пошкодження) Предмета іпотеки несе Іпотекодавець.

1.7. Іпотекодавець зберігає за собою право володіння та користування Предметом іпотеки з урахуванням обмежень, встановлених цим Договором:

1.7.1. Іпотекодавець не має права без письмової згоди Іпотекодержателя вчиняти будь-які дії, що можуть вплинути, як безпосередньо, так і опосередковано, як тепер, так і в майбутньому, на кількісні та якісні показники Предмету іпотеки. Зокрема,

- Іпотекодавець не повинен без згоди Іпотекодержателя розпоряджатись будь-яким чином Предметом іпотеки або його частиною;

- зменшувати без належних на те підстав, наявність яких повинна бути письмово обґрунтована Іпотекодавцем, якісні та кількісні показники Предмета іпотеки;

- укладати стосовно Предмета іпотеки договори оренди (найму), лізингу, та будь-які інші договори, що встановлюють обтяження Предмета іпотеки.

1.8. Обтяження Предмета іпотеки іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. Державна реєстрація обтяження Предмета іпотеки здійснюється за повідомленням Іпотекодержателя та за рахунок Іпотекодавця. Одночасно з посвідченням цього Договору нотаріусом накладається заборона відчуження на Предмет іпотеки.

1.9. Наступні іпотеки Предмету іпотеки не допускаються.

1.10. Предмет іпотеки за цим Договором може бути замінений за письмовою згодою та/або на вимогу Іпотекодержателя іншим нерухомим майном/майновими правами на нерухоме майно, за умови попереднього інформування Іпотекодавцем узгодженої з Іпотекодержателем кількості та якості майна, яким буде замінений Предмет іпотеки, і виконання Іпотекодавцем зобов'язань стосовно надання ним документів, що підтверджують наявність такого майна, а також право власності на нього або інших правовстановлюючих документів на таке майно.

1.11. Заставна за цим договором не випускається.

## 2. ГАРАНТІЇ

2.1. Іпотекодавець підтверджує, що на момент набуття чинності цим Договором:

2.1.1. Нерухоме майно, майнові права на яке є Предметом іпотеки, після завершення будівництва і здачі в експлуатацію буде власністю Іпотекодавця.

2.1.2. Предмет іпотеки, визначений у пункті 1.1. Договору, не виступає предметом іпотеки за іншими договорами Іпотекодавця, не обтяжений іншими зобов'язаннями, в тому числі не переданий в оренду (найм), нікому не відчужений, у спорі та/або під арештом, заборонаю відчуження, а також заставою, в тому числі податковою, не перебуває, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не внесений, прав щодо нього у третіх осіб (за договорами найму, позички, довіреностей, які дають право розпоряджатися Предметом іпотеки, тощо) та інших обтяжень як в межах України, так і за межами України немає.

2.1.3. Не існує довіреностей (інших уповноважуючих документів), виданих Іпотекодавцем третім особам, що свідчать про право останніх розпоряджатись тим чи іншим чином Предметом іпотеки.

2.1.4. Іпотекодавець є повністю дієздатною особою та укладення цього Договору не потребує узгодження з третіми особами згідно з законодавством України.

У разі якщо Іпотекодавець і Позичальник різні особи (Майновий поручитель) додати п.

### 2.1.5. наступного змісту:

2.1.5. Ознайомлений з положеннями Кредитного договору та згоден забезпечувати виконання всіх його умов.

2.2. У випадку пред'явлення будь-яких претензій третіх осіб стосовно Предмета іпотеки за цим Договором, такі претензії повинні бути врегульовані за рахунок Іпотекодавця.

2.3. 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.

2.4. Іпотекодавець усвідомлює, що у разі надання Іпотекодержателю нечинних документів та/або недостовірної інформації, він може бути притягнутий до кримінальної відповідальності згідно з нормами Кримінального кодексу України.

2.5. Іпотекодержатель гарантує, що після повного виконання Іпотекодавцем/Позичальником *(обрати необхідне якщо Іпотекодавець та Позичальник різні особи)* зобов'язань за Кредитним договором, за рахунок Іпотекодавця, будуть здійснені усі необхідні дії щодо звільнення Предмета іпотеки від зобов'язань, якими він обтяжений згідно умов цього Договору.

У разі, якщо схема передбачає участь у ФФБ додати пункт 2.6. наступного змісту:

2.6. Іпотекодавець до моменту повного виконання зобов'язань за Кредитним договором 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. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

### **3.1. Іпотекодержатель має право:**

3.1.1. У будь-який час, без будь-яких обмежень, протягом строку дії цього Договору, за умови письмового повідомлення Іпотекодавця, перевіряти документально і в натурі наявність, стан, умови збереження та користування Предметом іпотеки.

3.1.2. Вимагати від Іпотекодавця вжиття заходів, необхідних для збереження Предмета іпотеки та його захисту від посягань з боку третіх осіб.

3.1.3. У випадку втрати (знищення, загибелі) чи пошкодження Предмета іпотеки або виникнення загрози такої втрати чи пошкодження – вимагати заміни його іншим рівноцінним майном за вартістю та кількістю не меншими за майно, що було втрачено чи пошкоджено.

3.1.4 У випадку вчинення Іпотекодавцем чи третіми особами дій, які погіршують стан Предмета іпотеки, вимагати від Іпотекодавця припинення таких дій, а якщо вони будуть продовжуватися - вимагати дострокового виконання Зобов'язань, забезпечених цим Договором, а в разі невиконання такої вимоги - задовольнити свої вимоги за рахунок Предмета іпотеки в порядку, передбаченому цим Договором.

3.1.5. У випадку невиконання Іпотекодавцем зобов'язань щодо страхування Предмета іпотеки або несплати щорічних страхових платежів, вимагати від нього дострокового виконання Зобов'язань, забезпечених цим Договором, або самостійно застрахувати Предмет іпотеки в своїх інтересах з віднесенням витрат по страхуванню за рахунок Іпотекодавця.

3.1.6. Вимагати дострокового виконання Зобов'язань, забезпечених цим Договором при значному зменшенні вартості Предмета іпотеки та відмови Іпотекодавця замінити Предмет іпотеки або надати додаткове забезпечення у вигляді іншого нерухомого майна/майнових прав на нерухоме майно такої ж або більшої вартості.

3.1.7. У випадку невиконання Іпотекодавцем/Позичальником *(обрати необхідне)* зобов'язань за за Кредитним договором, в інших випадках, що передбачають звернення стягнення на Предмет іпотеки, реалізувати його відповідно до розділу 4 цього Договору, та за рахунок вирученої від реалізації Предмета іпотеки суми задовольнити свою вимогу, що визначена на момент фактичного задоволення, включаючи сплату відсотків, неустойки, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання, витрат, пов'язаних з реалізацією

Предмета іпотеки;

3.1.8. Якщо сума, отримана від реалізації Предмета іпотеки, виявиться недостатньою для повного задоволення вимог Іпотекодержателя, задовольнити свої вимоги за рахунок іншого майна/майнових прав на майно Іпотекодавця.

3.1.9. При настанні страхового випадку відносно Предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами задовольнити в повному обсязі свої вимоги із сум страхового відшкодування.

3.1.10. До набуття Іпотекодавцем права власності на об'єкт нерухомості (квартиру), майнові права 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 Іпотекодавцем 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 Іпотекодавець порушив свої обов'язки, передбачені цим Договором.

### **3.2. Іпотекодержатель зобов'язаний:**

3.2.1. Належним чином виконувати умови даного Договору.

3.2.2. 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 Іпотекодержателя, пов'язаних зі збереженням та реалізацією предмета іпотеки та задоволення вимог Іпотекодержателя.

### **3.3. Іпотекодавець має право:**

3.3.1. Володіти та користуватися Предметом іпотеки протягом дії цього Договору відповідно до його призначення, з урахуванням обмежень, передбачених цим Договором.

3.3.2. Відчужувати Предмет іпотеки за згодою Іпотекодержателя за умови спрямування коштів, виручених від його реалізації на погашення заборгованості за Кредитним договором.

3.3.3. Припинити звернення стягнення на Предмет іпотеки шляхом виконання Зобов'язань, забезпечених цим Договором.

### **3.4. Іпотекодавець зобов'язаний:**

3.4.1. Вживати заходів щодо збереження Предмету іпотеки, не допускати зменшення його вартості.

3.4.2. Без дозволу Іпотекодержателя не відчужувати та не обтяжувати будь-яким чином Предмет іпотеки (оренда, лізинг тощо).

3.4.3. Протягом строку дії цього Договору надавати Іпотекодержателю безперешкодну можливість здійснювати документальні та фактичні перевірки наявності та стану зберігання Предмету іпотеки.

3.4.4. Повідомляти Іпотекодержателя про всі зміни, що відбулися чи відбуваються з Предметом іпотеки та про настання страхових випадків, визначених договором страхування, протягом двох робочих днів з моменту, коли про вказані обставини стало відомо Іпотекодавцю.

3.4.5. У випадку значного зменшення вартості Предмета іпотеки або його знищення, замінити Предмет іпотеки іншим нерухомим майном/майновими правами на майно такої ж або більшої вартості або надати додаткове забезпечення.

3.4.6. У разі невиконання Зобов'язань, забезпечених цим Договором, не перешкоджати Іпотекодержателю у здійсненні заходів, направлених на задоволення його вимог за рахунок

Предмета іпотеки.

3.4.7. Відшкодувати в повному обсязі витрати та збитки, які виникли у Іпотекодержателя в зв'язку з невиконанням Іпотекодавцем зобов'язань за цим Договором, а також витрати Іпотекодержателя, пов'язані з виконанням цього Договору.

3.4.8. У тридцятиденний строк повідомити Іпотекодержателя про зміну реєстрації та/або місця постійного проживання, зміну місця працевлаштування, прізвища, імені, по - батькові, та інших обставин, що можуть вплинути на виконання зобов'язань за цим Договором та Кредитним договором.

3.4.9. На період дії цього Договору, протягом 10 (десяти) банківських днів, починаючи з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомості (квартиру), майнові права на який є предметом іпотеки згідно з цим Договором, застрахувати предмет іпотеки у відповідності до вимог Іпотекодержателя та надати Іпотекодержателю 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 дію договору страхування на строк не менший, ніж той, в межах якого Іпотекодавець/Позичальник (*обрати необхідне*) 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.

3.4.10. У разі внесення до Кредитного договору змін та доповнень стосовно розміру суми кредиту, строків виконання зобов'язань тощо – одночасно з внесенням змін до Кредитного договору або в строк, визначений Іпотекодержателем, укласти з Іпотекодержателем нотаріально посвідчений договір про внесення змін та доповнень до цього Договору.

3.4.11. Протягом 10 (десяти) банківських днів після набуття права власності на об'єкт нерухомості (квартиру), майнові права на який є предметом іпотеки згідно з п.1.1. цього Договору, укласти із Іпотекодержателем нотаріально посвідчений договір про внесення змін та доповнень до цього Договору, яким змінити предмет іпотеки з майнових прав безпосередньо на сам об'єкт нерухомості (квартиру), майнові права на який є предметом іпотеки згідно з п.1.1. цього Договору.

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

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

#### **4. ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ІПОТЕКИ**

4.1 Право іпотеки виникає у Іпотекодержателя з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

4.2. У випадку невиконання чи неналежного виконання Іпотекодавцем Зобов'язання в цілому або в частині, а також у інших випадках, передбачених цим Договором, Кредитним договором або законодавством України, Іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за рахунок Предмета іпотеки в порядку, передбаченому цим Договором та законодавством України.

4.3. Іпотекодержатель вправі задовольнити за рахунок Предмета іпотеки свої вимоги, передбачені Кредитним договором, у повному обсязі.

4.4. Іпотека припиняється:

а) виконанням у повному обсязі Зобов'язань;

б) знищення (втрати) Предмета іпотеки, якщо Іпотекодавець не замінив або не відновив Предмет іпотеки;

в) реалізації Предмета іпотеки;

г) набуття Іпотекодержателем на підставах, передбачених чинним законодавством

України та цим Договором, права власності на Предмет іпотеки;

д) інших випадках, передбачених чинним законодавством.

4.5. Відомості про припинення іпотеки та відомості про зміну умов обтяження Предмету іпотеки іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку.

## **5. ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ**

5.1. Іпотекодержатель набуває право на задоволення своїх вимог за рахунок Предмета іпотеки у випадку, якщо у момент настання строку виконання Зобов'язань, вони не будуть виконані (виконані неналежним чином) та у випадку, якщо інформація або документи, надані Іпотекодавцем при укладенні цього Договору, виявляться недостовірними та/або недійсними, а також у випадках передбачених Кредитним договором, цим Договором та законодавством України.

5.2. У разі порушення Іпотекодавцем/Позичальником умов цього Договору Іпотекодержатель надсилає Іпотекодавцю та Позичальнику, якщо він є відмінним від Іпотекодавця письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання у тридцятиденний строк порушеного зобов'язання та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. В зазначеній вимозі Іпотекодержатель також може вказати спосіб, в який буде здійснено стягнення.

Якщо протягом встановленого строку вимога Іпотекодержателя залишається без задоволення, Іпотекодержатель вправі розпочати звернення стягнення на Предмет іпотеки.

5.3. Звернення стягнення на Предмет іпотеки здійснюється згідно з договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, яким вважається застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя, викладене в розділі 5 цього Договору, виконавчого напису нотаріуса або за рішенням суду.

5.4. Даний пункт цього Договору є застереженням про задоволення вимог Іпотекодержателя, яке прирівнюється до договору про задоволення вимог Іпотекодержателя за своїми правовими наслідками та надає право Іпотекодержателю звернути стягнення на Предмет іпотеки, на підставі цього Договору, шляхом:

- набуття права власності на Предмет іпотеки у порядку, визначеному Законом України «Про іпотеку». При цьому це застереження визначається Сторонами, як договір про задоволення вимог Іпотекодержателя, яке передбачає передачу Іпотекодержателю права власності на Предмет іпотеки в рахунок виконання основного Зобов'язання та є правовою підставою для державної реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є Предметом іпотеки.

Іпотекодержатель набуває Предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки Предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

Право іншої особи з вищим пріоритетом щодо строкового користування нерухомим майном, набутим у власність Іпотекодержателем, зберігає чинність відповідно до умов договору, яким обумовлено таке користування. Права та вимоги третіх осіб на Предмет іпотеки, набутий у власність Іпотекодержателем, які мають нижчий пріоритет, ніж вимога Іпотекодержателя, втрачають чинність.

- продажу від свого імені Предмета іпотеки будь-якій особі та укладання договору купівлі-продажу у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

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

Іпотекодержатель зобов'язаний за 30 (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, за наявності таких



відомостей у Іпотекодержателя, про свій намір укласти цей Договір.

Повідомлення про намір укладення договору купівлі-продажу повинно бути направлено в письмовій формі рекомендованим листом або доставлено особисто на адресу Іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на Предмет іпотеки.

Протягом тридцятиденного строку з дня отримання такого повідомлення Іпотекодавець або інші особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, вправі письмово повідомити Іпотекодержателя про свій намір купити Предмет іпотеки. З дня отримання Іпотекою держателем цього повідомлення Іпотекодавець або інші особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, набувають переважне право на придбання Предмета іпотеки у Іпотекодержателя. Якщо таких повідомлень надійшло декілька, право на придбання Предмета іпотеки у Іпотекодержателя належить особі, яка має вищий пріоритет своїх зареєстрованих прав чи вимог.

Якщо Іпотекодавець або особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, що висловили намір придбати Предмет іпотеки, ухиляються або з інших причин не вчиняють дій до укладення договору купівлі-продажу Предмета іпотеки з Іпотекодержателем протягом 5 (п'яти) днів після закінчення вказаного вище тридцятиденного строку, вони втрачають право на придбання Предмета іпотеки. Це право переходить до інших осіб, які висловили намір придбати Предмет іпотеки, відповідно до пріоритету їх прав і вимог.

Якщо Іпотекодавець або особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, не висловили наміру його придбати, Іпотекодержатель вправі продати Предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд.

5.5. Цим Договором Іпотекодавець уповноважує Іпотекодержателя подавати та отримувати від імені Іпотекодавця довідки та документи, які необхідні для підготовки Предмета іпотеки до продажу (зокрема, інформаційні довідки (інформацію) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інше), сплачувати всі необхідні платежі, а також виконувати всі інші дії, які пов'язані з продажем Предмету іпотеки.

У разі продажу Предмета іпотеки, Іпотекодавець доручає Іпотекодержателю отримати грошові кошти, виручені від продажу та спрямувати їх на задоволення своїх вимог в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи суму кредиту, процентів, відшкодування збитків, завданих простроченням виконання (а у випадках, передбачених законом, Кредитним договором чи цим Договором, - неустойку, штраф, комісії), 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.

5.6. Іпотекодержатель, який реалізував Предмет іпотеки, надсилає Іпотекодавцю (Позичальнику, якщо він є відмінним від Іпотекодавця), та іншим Іпотекодержателям звіт про розподіл коштів від продажу Предмета іпотеки. Розподіл коштів від продажу Предмета іпотеки між Іпотекодержателем та іншими особами, що мають зареєстровані права чи вимоги на Предмет іпотеки, здійснюється відповідно до встановленого пріоритету та розміру цих прав чи вимог.

Якщо Предмет іпотеки буде продано за суму більшу, ніж сума заборгованості та витрат Іпотекодержателя, залишок грошових коштів від його продажу Іпотекодержатель повертає Іпотекодавцю.

5.7. 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”.

## 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. У випадку невиконання чи неналежного виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно чинного законодавства.

6.2. В разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, передбачених цим Договором, винна сторона відшкодовує іншій стороні усі завдані у зв'язку з цим збитки.

## 7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання Іпотекодавцем/Позичальником зобов'язань за Кредитним договором

7.2. При частковому виконанні Іпотекодавцем забезпеченого зобов'язання іпотека зберігається в повному обсязі.

7.3. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, обтяження Предмета іпотеки іпотекою, покладаються на Іпотекодавця.

7.4. Ця іпотека зберігає силу у випадку, коли у встановленому законом порядку відбувається переведення Іпотекодавцем боргу за Кредитним договором на іншу особу. Відступлення прав за цим Договором здійснюється Іпотекодержателем без необхідності отримання згоди Іпотекодавця, за умови, що одночасно здійснюється відступлення права вимоги за Кредитним договором. Відступлення прав Іпотекодержателем за цим Договором здійснюється за правочином про відступлення прав, який підлягає нотаріальному посвідченню. Відомості про таке відступлення підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку, Іпотекодержатель зобов'язаний письмово повідомити у п'ятиденний строк Іпотекодавця про відступлення прав за цим Договором і права вимоги за цим Договором.

7.5. Всі повідомлення між Сторонами здійснюються у письмовій формі шляхом направлення рекомендованих або інших листів та/або телеграм.

7.6. З усіх питань, що стосуються предмета, умов та процедури виконання цього Договору, але прямо не врегульовані положеннями цього Договору, Сторони керуються чинним законодавством України.

7.7. Зміни і доповнення до цього Договору вчиняються у тій самій формі, що й Договір та набувають чинності з моменту їх нотаріального посвідчення.

7.8. Цей Договір складений у 3 (трьох) оригінальних примірниках (два для Іпотекодержателя та один для Іпотекодавця), що мають однакову юридичну силу та є автентичними за змістом

## 8. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

**Іпотекодержатель**

**Іпотекодавець**

Державна спеціалізована фінансової установи  
 “Державний фонд сприяння молодіжному  
 житловому будівництву»  
м. Київ, вул. М. Кривоноса, 2-А  
р/р 26504170556  
в ПАТ АБ «Укргазбанк»  
МФО 320478,  
код ЄДРПОУ 20033504  
 Від імені та в інтересах якої діє  
 \_\_\_\_\_ регіональне  
 управління/іпотечний центр  
 Державної спеціалізованої установи  
 «Державний фонд сприяння молодіжному  
 Житловому будівництву»

\_\_\_\_\_  
 Паспорт: серія \_\_ №  
 Виданий:;  
 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ року  
 Адреса реєстрації: \_\_\_\_\_  
 Адреса фактичного проживання: \_\_\_\_\_  
 Ідентифікаційний номер/реєстраційний номер  
 облікової картки платника податків \_\_\_\_\_  
 Особистий рахунок  
 № \_\_\_\_\_

директор \_\_\_\_\_ регіонального  
управління/іпотечного центру Держмолодьжитла

м. \_\_\_\_\_ вул. \_\_\_\_\_  
код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_  
МФО \_\_\_\_\_,  
код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*МП*

\_\_\_\_\_

*(підпис)*

Цей Договір Сторонами прочитаний, відповідає їх намірам та досягнутим домовленостям, що засвідчується підписами Сторін, які діють у повній відповідності з наданими їм повноваженнями та повним розумінням предмету та змісту Договору.

\_\_\_\_\_ від Іпотекодержателя\_