

УВАГА!!! По тексту договору іпотеки увесь текст, що зазначений синім шрифтом підлягає видаленню, а жовтою заливкою виділено інформацію, яка підлягає заповненню

**ДОГОВІР**  
іпотеки № \_\_\_\_\_

м. Київ

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НоваПей»** (надалі іменується «Іпотекодержатель»), в особі Генерального директора Кривошак Андрія Володимировича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

та

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» (надалі іменується «Іпотекодавець»), в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ та згідно рішення Загальних зборів учасників (Протокол № \_\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ р.), з іншої сторони,

в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона», уклали цей Договір іпотеки Нерухомого майна (надалі іменується «Договір»), про таке:

**1. ТЕРМІНИ**

1.1. Терміни в Договорі вживаються у наступному значенні:

1.1.1. **«Боржник»** - \_\_\_\_\_ (найменування юридичної особи-суб'єкта господарської діяльності), код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_;

1.1.2. **«Основний договір»** - Договір про надання фінансового кредиту № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, укладений між Іпотекодержателем та Боржником, в забезпечення виконання зобов'язань якого укладається Договір;

1.1.3. **«Основне зобов'язання»** – усі зобов'язання Боржника за Основним договором, виконання яких в повному обсязі забезпечується іпотекою за Договором.

1.1.4. **«Предмет іпотеки»** – нерухоме майно згідно з пунктом 2.1 Договору, іпотека якого є забезпеченням виконання усіх зобов'язань Боржника в повному обсязі за Основним договором.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

2.1. Іпотекодавець з метою забезпечення викладених нижче зобов'язань передає в іпотеку Іпотекодержателю Предмет іпотеки:

**А) нежитлова нерухомість:**

2.1.1.	<b>Вид, назва об'єкта нерухомості, літера за планом (у разі наявності):</b>	<i>(вказується вид нерухомості відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно)</i>
2.1.2.	<b>Загальна площа (кв.м.):</b>	
2.1.3.	<b>Адреса розташування:</b>	
2.1.4.	<b>Реєстраційний номер об'єкта нерухомості (ким зареєстровано, коли, під яким номером в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно):</b>	
2.1.5.	<b>Документи, що підтверджують право власності Іпотекодавця на об'єкт нерухомості (найменування, дата видачі, ким</b>	

	видано реєстраційні дані, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно):	_____
2.1.6.	<b>Оціночна вартість об'єкта нерухомості (грн.):</b>	Узгоджена Сторонами вартість Предмету іпотеки на момент укладення Договору становить: _____ грн. (_____ гривень ____ коп.). При цьому Сторони дійшли згоди та визначили, що при зверненні стягнення та реалізації Предмету іпотеки Іпотекодержатель не буде зв'язаний або будь-яким чином обмежений зазначеною оціночною вартістю Предмету іпотеки.

**У ВИПАДКУ, ЯКЩО ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ РОЗТАШОВАНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ЯКА НАЛЕЖИТЬ ІПОТЕКОДАВЦЮ НА ПРАВИ ВЛАСНОСТІ:**

**Б) земельна ділянка:**

2.1.7.	<b>Адреса розташування:</b>	_____
2.1.8.	<b>Площа (кв.м.):</b>	_____
2.1.9.	<b>Цільове призначення земельної ділянки:</b>	_____
2.1.10.	<b>Кадастровий номер</b>	_____
2.1.11.	<b>Реєстраційний номер земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна (ким зареєстровано, коли, під яким номером в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно):</b>	_____
2.1.12.	<b>Документи, що підтверджують право власності Іпотекодавця на земельну ділянку (найменування, дата видачі, ким видано реєстраційні дані, витяг з Державного земельного кадастру, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно):</b>	_____
2.1.13.	<b>Експертна грошова оцінка земельної ділянки (грн.) ( ):</b>	Відповідно до звіту про експертну грошову оцінку _____ (вказуються дані звіту про експертну грошову оцінку) _____ вартість земельної ділянки становить: _____ грн. (_____ гривень ____ коп.).

**У ВИПАДКУ, ЯКЩО ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ РОЗТАШОВАНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ЯКА ПЕРЕДАНА ІПОТЕКОДАВЦЮ В ОРЕНДУ:**

Предмет іпотеки, розташований на земельній ділянці загальною площею \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гектарів, кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_, яку надано Іпотекодавцю \_\_\_\_\_ (зазначається найменування орендодавця) відповідно до \_\_\_\_\_ (зазначаються документи, що підтверджують право користування/оренди, їх найменування, реквізити).

2.2. Предмет іпотеки передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями та складовими частинами. У разі здійснення будь-яких поліпшень Предмету іпотеки (в тому числі, але не виключно, побудови на земельній ділянці, що належить Іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні (оренді), будівель та споруд, реконструкції, надбудови чи прибудови до Предмету іпотеки), право іпотеки за Договором поширюється на все майно, яке утворилось внаслідок здійснення таких поліпшень.

2.3. Іпотекою забезпечується в повному обсязі виконання усіх зобов'язань Боржника перед Іпотекодержателем за Основним договором, зокрема, але не обмежуючись наступним: зобов'язань щодо повернення Боржником в повному обсязі кредитних коштів, отриманих та/або таких що будуть отримані відповідно до умов Основного договору, сплати процентів за ставками, обумовленими Основним договором, комісій, неустойки (пені, штрафів), інших платежів в розмірах та на умовах, визначених Основним договором.

2.4. Іпотекою за Договором також забезпечуються в повному обсязі вимоги Іпотекодержателя щодо відшкодування:

- витрат, понесених Іпотекодержателем і пов'язаних з пред'явленням вимоги за Основним договором і зверненням стягнення на Предмет іпотеки за Договором та його реалізацію, в тому числі, але не виключно, витрат, пов'язаних з вчиненням виконавчого напису нотаріуса, витрат на проведення оцінки Предмета іпотеки суб'єктами оціночної діяльності, судові витрати, послуги адвоката, виплату на виплату винагороди залученим експертам, на оформлення права власності Іпотекодержателя на Предмет іпотеки (якщо Іпотекодержатель вирішить залишити Предмет іпотеки у своїй власності), на організацію продажу Предмету іпотеки (якщо Іпотекодержатель вирішить здійснити продаж Предмету іпотеки від свого імені), на підготовку до проведення прилюдних торгів тощо, інших документально підтверджених витрат Іпотекодержателя, якщо вони будуть мати місце;

- витрат на утримання та збереження Предмета іпотеки;

- витрат на страхування Предмету іпотеки (якщо Іпотекодержатель поніс такі витрати);

- збитків, завданих Іпотекодержателю порушенням зобов'язань за Основним договором та/або Договором;

- витрат на збереження, проведення моніторингу, оцінки/переоцінки/рецензування оцінки Предмету іпотеки, витрат щодо страхування Предмету іпотеки у випадках, передбачених Договором.

2.5. Іпотекодавець підтверджує, що іпотекою також забезпечуються зобов'язання, зазначені в п.2.3 Договору, у разі їх зміни – збільшення або зменшення, якщо така зміна обумовлена застосуванням умов Основного договору або окремими домовленостями Сторін за Основним договором щодо збільшення або зменшення суми або строків виконання зобов'язань Боржника за Основним договором. При цьому, у випадку внесення змін до Основного договору, в тому числі після укладення Договору, Іпотекодавець підписанням Договору дає свою безумовну та безвідкличну згоду на таку зміну зобов'язань, забезпечених іпотекою за Договором, що може виникнути в майбутньому, внаслідок чого, в тому числі, збільшується обсяг його відповідальності перед Іпотекодержателем, без необхідності укладання будь-яких додаткових угод до Договору. Також Іпотекодавець погоджується, що підставою для внесення змін до будь-яких реєстрів, у яких здійснюється реєстрація обтяження щодо Предмету іпотеки, є відповідний Основний договір або Додаткова угода до нього щодо збільшення або зменшення суми або строків виконання зобов'язань Боржника за Основним договором.

2.6. Іпотека за Договором здійснюється без видачі заставної.

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

### **3. ОБМЕЖЕННЯ У ВОЛОДІННІ, КОРИСТУВАННІ ТА РОЗПОРЯДЖЕННІ ПРЕДМЕТОМ ІПОТЕКИ**

3.1. Предмет іпотеки залишається у володінні і користуванні Іпотекодавця протягом всього строку дії Договору. Право Іпотекодавця володіти та користуватись Предметом іпотеки протягом всього строку дії Договору охоплює всі дії, спрямовані на використання Предмету іпотеки відповідно до його цільового призначення, з урахуванням обмежень та заборон, встановлених Договором та/або чинним законодавством України. Іпотекодавець не має права використовувати Предмет іпотеки для будь-яких інших цілей без попередньої отриманої письмової згоди Іпотекодержателя.

3.2. При володінні та користуванні Предметом іпотеки Іпотекодавець не повинен припускати погіршення стану Предмета іпотеки та зменшення його вартості.

3.3. Іпотекодавець не має права без попереднього письмового дозволу Іпотекодержателя: відчужувати Предмет іпотеки у будь-який спосіб, відмовлятися від права власності на Предмет іпотеки, знищувати фізично Предмет іпотеки або його частину, передавати Предмет іпотеки як внесок до статутного фонду юридичних осіб, вчиняти дії щодо виникнення у третіх осіб будь-яких прав на Предмет іпотеки, передавати Предмет іпотеки в спільну діяльність, найм, оренду, лізинг, інші види користування; вчиняти дії щодо продовження строку дії вже укладених договорів (якщо такі договори були укладені до підписання Договору); робити перепланування Предмета іпотеки, здійснювати істотні поліпшення Предмету іпотеки (в т.ч. і здійснювати капітальний ремонт); укладати відносно Предмета іпотеки будь-які інші угоди; зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівель (споруд), розташованих на земельній ділянці, що належить Іпотекодавцю на праві власності і входить до складу Предмету іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки. Обмеження, встановлені цим пунктом Договору, поширюються як на Предмет іпотеки в цілому, так і на будь-яке окреме майно, що входить до його складу.

Будь-які правочини або інші юридично значущі дії стосовно Предмету іпотеки, вчинені з порушенням вимог Договору та/або чинного законодавства України, в тому числі, але не виключно, щодо відчуження Предмету іпотеки, його передачі в спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування тощо, є недійсними.

3.4. Наступні іпотеки нерухомого майна, що є Предметом іпотеки за Договором, заміна Предмету іпотеки, здійснюється виключно за попереднім письмовим дозволом Іпотекодержателя. Зазначене стосується як Предмета іпотеки в цілому, так і будь-якої його частини. Правочин щодо передачі Іпотекодавцем Предмету іпотеки в наступну іпотеку, в іншому порядку ніж зазначено вище, є недійсним.

#### **4. ЗАПЕВНЕННЯ ТА ГАРАНТІЇ**

##### ***ЯКЩО ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ НАЛЕЖИТЬ ЛИШЕ ІПОТЕКОДАВЦЮ НА ПРАВІ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ:***

«4.1. Іпотекодавець стверджує, що Предмет іпотеки належить йому на праві приватної власності.

4.2. Іпотекодавець стверджує, що жодні особи не мають права володіння/користування Предметом іпотеки.»

##### ***ЯКЩО ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ Є ВЛАСНІСТЮ ДЕКІЛЬКОХ ОСІБ:***

«4.1. Предмет іпотеки знаходиться в спільній власності всіх Іпотекодавців, з наступним розподілом часток: Іпотекодавець-1 - \_\_\_\_\_, Іпотекодавець-2 - \_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_ [ПІБ, реєстраційний номер облікової картки платника податків фіз. осіб/ найменування ідентифікаційний код юр. особи співвласника(ів) співвласника(ів)]. Іпотекодавці, відмінні від боржника за Основним зобов'язанням, виступають в якості майнових поручителів за Договором.

4.2. Іпотекодавець стверджує, що жодні особи не мають права володіння/користування Предметом іпотеки.»

4.3. Предмет іпотеки нікому не відчужений, не обтяжений іпотекою на користь третіх осіб, не знаходиться в податковій заставі і не перебуває під адміністративним арештом, не існує ніяких довіреностей, за якими треті особи наділені повноваженнями від імені Іпотекодавця розпоряджатись тим чи іншим чином Предметом іпотеки в цілому чи окремо будь-яким майном, що входить до його складу або вчиняти інші дії відносно Предмету іпотеки. Предмет іпотеки у спорі чи під арештом не перебуває, відносно майна, що входить до складу Предмету іпотеки, не існує ніяких зареєстрованих чи незареєстрованих обтяжень на користь третіх осіб (приватних та публічних). Не існує жодного чинного або такого, що не набрало чинності, рішення суду, іншого органу щодо арешту, конфіскації, примусового стягнення активів Іпотекодавця, не існує жодної судової справи, яка може мати негативні для Іпотекодавця наслідки та/або привести до арешту, конфіскації, примусового стягнення активів Іпотекодавця. Відносно Предмету іпотеки в цілому чи окремого майна, що входить до складу Предмету іпотеки, відсутні будь-які права третіх осіб (в тому числі й такі, що впливають з сервітутів тощо), не укладено жодних правочинів (як зареєстрованих, так і

незареєстрованих), в тому числі договорів спільної діяльності, управління, найму, оренди, лізингу, користування тощо.

4.4. Не існує несплаченої у строк заборгованості з боку Іпотекодавця перед третіми особами за платежами, пов'язаними з володінням, користуванням та розпорядженням Предметом іпотеки.

4.5. Не існує жодних несплачених вимог стосовно Предмету іпотеки.

4.6. Предмет іпотеки відповідає діючим в Україні санітарним нормам, а також правилам загальної та пожежної безпеки.

4.7. Предмет іпотеки може бути переданий Іпотекодавцем в іпотеку за Договором і на нього відповідно до чинного законодавства України може бути звернене стягнення.

4.8. Договір не вступає у суперечність з попередніми угодами, укладеними Іпотекодавцем з третіми особами.

4.9. У випадку виникнення будь-яких претензій третіх осіб відносно Предмету іпотеки, такі претензії підлягають врегулюванню за рахунок Іпотекодавця. Іпотекодавець зобов'язується при виникненні таких претензій негайно повідомляти про них письмово Іпотекодержателя та надавати йому всю інформацію та документи, що стосуються спору щодо Предмету іпотеки. Іпотекодавець зобов'язаний відшкодувати Іпотекодержателю збитки, що виникли у Іпотекодержателя внаслідок надання неправдивих гарантій та запевнень.

4.10. У випадку невиконання/неналежного виконання або порушення умов Договору або договору, на підставі якого виникло Основне зобов'язання, Іпотекодавець цим дає дозвіл на передачу Іпотекодержателем документів та інформації, пов'язаних з укладенням Договору, інших наявних у Іпотекодержателя інформації та документів, в тому числі, що становлять банківську таємницю, приватним особам та організаціям, які відповідно до укладених між ними та Іпотекодержателем договорів надаватимуть Іпотекодержателю послуги по стягненню заборгованості за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання, зверненню стягнення на Предмет іпотеки, та здійсненню інших дій, пов'язаних з реалізацією прав Іпотекодержателя за Договором, договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання.

4.11. Відповідно до Договору Іпотекодержатель набуває право, а Іпотекодавець цим беззастережно та безвідклично доручає Іпотекодержателю замовляти оцінку Предмета іпотеки, укладати від імені Іпотекодавця відповідний(і) договір(ори) на проведення оцінки Предмета іпотеки та отримувати відповідний(ні) звіт(и) про оцінку майна (акт(и) оцінки майна).

#### ***ДЛЯ МАЙНОВОГО ПОРУЧИТЕЛЯ:***

4.12. Підписанням Договору Іпотекодавець засвідчує те, що йому добре відомі та зрозумілі всі положення договору, з якого випливає Основне зобов'язання. Іпотекодавець цим попередньо безвідклично погоджується забезпечувати виконання Основного зобов'язання у випадку заміни боржника за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання, незалежно від підстав такої заміни, в тому числі, але не виключно, у випадку заміни боржника за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання, в порядку, визначеному чинним законодавством України.

### **5. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

#### ***5.1. Права Іпотекодержателя:***

5.1.1. У випадках та в порядку, передбачених Договором та/або чинним законодавством України, одержати задоволення своїх вимог за рахунок Предмету іпотеки;

5.1.2. Без будь-яких обмежень з боку Іпотекодавця перевіряти документально і фактично наявність, розмір, стан і умови збереження Предмету іпотеки, а також використання його за цільовим призначенням;

5.1.3. Вимагати від третіх осіб припинення посягань на Предмет іпотеки, які погрожують йому знищенням або пошкодженням;

5.1.4. Вимагати від Іпотекодавця вжиття заходів, необхідних для збереження Предмету іпотеки та його захисту від посягань з боку третіх осіб;

5.1.5. У разі порушення Іпотекодавцем обов'язків, встановлених Договором, Іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання Основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на Предмет іпотеки. У разі порушення Іпотекодавцем обов'язків щодо збереження [та/або страхування] Предмета іпотеки Іпотекодержатель може скористатися правами, зазначеними в попередньому реченні, або вжити заходів для збереження [та/або страхування] Предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт. Іпотекодавець зобов'язаний негайно на

вимогу Іпотекодержателя відшкодувати останньому всі витрати, понесені у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження [та/або страхування] Предмета іпотеки;

5.1.6. При настанні страхового випадку відносно Предмету іпотеки одержати переважно перед Іпотекодавцем та третіми особами задоволення своїх вимог із суми страхового відшкодування;

5.1.7. Брати участь в судах (судах загальної юрисдикції, господарських судах тощо) та третейських судах згідно процесуального законодавства України під час розгляду будь-яких спорів про Предмет іпотеки;

5.1.8. У разі, коли Предмет іпотеки вилучено (викуплено) для державних чи суспільних потреб відповідно до чинного законодавства України, Іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання Основного зобов'язання та скористатися правом на першочергове задоволення своїх вимог за рахунок коштів, що підлягають виплаті Іпотекодавцю, або за рахунок іншого майна, що набувається Іпотекодавцем у зв'язку з вилученням (викупом) Предмета іпотеки.

5.1.9. Інші права, передбачені чинним законодавством України та Договором.

### **5.2. Обов'язки Іпотекодержателя:**

5.2.1. Належним чином виконувати свої зобов'язання за Договором.

### **5.3. Права Іпотекодавця:**

5.3.1. Володіти та користуватись Предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення з урахуванням обмежень, що встановлені чинним законодавством України та/або Договором;

5.3.2. Інші права, надані Іпотекодавцю чинним законодавством України.

### **5.4. Обов'язки Іпотекодавця:**

5.4.1. Дотримуватися обмежень, встановлених Договором та/або чинним законодавством України, щодо володіння, користування, розпорядження Предметом іпотеки;

5.4.2. Здійснювати раціональну експлуатацію майна, що входить до складу Предмету іпотеки за Договором, не припускаючи в ході експлуатації погіршення стану такого майна та/або зменшення його вартості понад норми звичайного зносу; утримувати майно, що входить до складу Предмету іпотеки, у належному стані, регулярно здійснювати огляди такого майна, а також здійснювати за власні кошти його поточний ремонт таким чином, щоб не зменшити його вартість та не завдати будь-якої шкоди такому майну. Вживати за власний коштом усіх заходів, необхідних для забезпечення належного збереження Предмета іпотеки, включаючи вжиття всіх заходів для захисту Предмета іпотеки від посягань з боку третіх осіб;

5.4.3. У випадку загибелі (пошкодження тощо) Предмету іпотеки надати в якості забезпечення Основного зобов'язання аналогічне за ринковою вартістю і якістю нерухоме майно, або, якщо це можливо і на це погоджується Іпотекодержатель, відновити знищений або пошкоджений Предмет іпотеки;

5.4.4. негайно повідомляти Іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану Предмету іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права Іпотекодержателя за Договором, в тому числі про претензії чи посягання третіх осіб на Предмет іпотеки;

5.4.5. Протягом усього часу дії Договору надавати Іпотекодержателю можливість здійснювати фактичний контроль за наявністю, розміром, станом, умовами зберігання та використання Предмету іпотеки, в тому числі надавати безперешкодний прохід представника Іпотекодержателя до Предмету іпотеки;

5.4.6. Належним чином сплачувати всі передбачені чинним законодавством України податки та обов'язкові збори на Предмет іпотеки;

5.4.7. Нести усі витрати, пов'язані з укладенням Договору, зокрема нотаріальним посвідченням Договору та додаткових угод, якщо такі будуть мати місце в майбутньому; накладенням на Предмет іпотеки заборони на відчуження; державною реєстрацією іпотеки (обтяження іпотекою) Предмету іпотеки тощо;

5.4.8. Протягом п'яти робочих днів з дня укладення Договору застрахувати за свій рахунок та на користь Іпотекодержателя (як вигодонабувача, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика) Предмет іпотеки, на весь строк дії Основного договору. Відповідне майно має бути застраховане на випадок втрати, знищення, пошкодження, псування у рекомендованого (погодженого) Іпотекодержателем страховика на суму, не меншу ніж узгоджена Сторонами Оціночна вартість Предмету іпотеки за Договором. Істотні умови договорів страхування (в тому числі розмір страхових сум і франшиз, порядок оплати страхового платежу, перелік страхових ризиків/випадків) мають бути погоджені з Іпотекодержателем до їх підписання. В

договорах страхування повинно бути передбачено, що зміна умов таких договорів, в тому числі та не обмежуючись, зміна вигодонабувача без попередньої письмової згоди Іпотекодержателя забороняється.

Страхування Предмета іпотеки Іпотекодавцем здійснюється з рекомендованими (погодженими) до співпраці Іпотекодержателем страховими компаніями, які співпрацюють з Іпотекодержателем на день укладання договорів страхування, на умовах, попередньо погоджених із Іпотекодержателем. Вибір страхової компанії з переліку рекомендованих (погоджених) до співпраці Іпотекодержателем, Іпотекодавець проводить самостійно.

Іпотекодавець не має права без попередньої письмової згоди Іпотекодержателя вносити будь-які зміни до договорів страхування протягом строку дії Основного договору або ініціювати зміну вигодонабувача за ними, припиняти договори страхування, та повинен своєчасно вносити всі страхові платежі, належним чином виконувати інші умови договорів страхування;

5.4.9. Надати Іпотекодержателю належним чином завірені копії договорів страхування, які укладені відповідно до п.5.4.8 Договору, не пізніше 10 (десятого) робочого дня після укладення цих договорів страхування, та належним чином завірені копії платіжних документів, що підтверджують оплату страхової винагороди за такими договорами, - не пізніш 3 (трьох) робочих днів з дня здійснення оплати страхової винагороди (кожного чергового платежу страхової винагороди, якщо страхова винагорода оплачується декількома платежами);

5.4.10. Протягом строку дії Договору забезпечувати перебування Предмету іпотеки застрахованим відповідно до договору/ів страхування Предмету іпотеки, укладення якого передбачено Договором, на тих самих умовах, на яких цей договір страхування був укладений. Іпотекодавець зобов'язаний надавати Іпотекодержателю, як вигодонабувачу, докази належного виконання зазначеного обов'язку: укладені на новий строк договори страхування або додаткові угоди до діючих договорів страхування про продовження строку їх дії, а також документи, що підтверджують сплату страхових платежів відповідно до умов таких угод, тощо;

5.4.11. У разі настання страхового випадку за договором страхування Іпотекодавець зобов'язаний у передбачений договором страхування строк письмово повідомити про це страховика, а також негайно письмово повідомити про настання страхового випадку Іпотекодержателя та виконати належним чином всі передбачені договором страхування та/або чинним законодавством України дії, які є необхідними для здійснення страховиком виплати страхового відшкодування згідно з умовами договору страхування;

5.4.12. Інші обов'язки, покладені на Іпотекодавця чинним законодавством України та Договором.

## **6. ПОРЯДОК ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА РАХУНОК ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ**

6.1. Іпотекодержатель вправі звернути стягнення на Предмет іпотеки та одержати задоволення своїх вимог за рахунок Предмету іпотеки переважно перед іншими кредиторами Іпотекодавця в таких випадках (за умов):

- 6.1.1. у разі невиконання чи неналежного виконання Основного зобов'язання;
- 6.1.2. у разі невиконання вимоги Іпотекодержателя про дострокове виконання Основного зобов'язання, зробленої на підставі закону, договору, з якого воно виникло, чи Договору;
- 6.1.3. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у випадку прийняття рішення про реорганізацію, ліквідацію, припинення як юридичної особи Іпотекодавця/боржника за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання;
- 6.1.4. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у випадку будь-якого порушення умов договору, на підставі якого виникло Основне зобов'язання;
- 6.1.5. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у випадку будь-якого порушення Іпотекодавцем умов Договору;
- 6.1.6. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у випадку, коли Предмет іпотеки використовується Іпотекодавцем не за призначенням;
- 6.1.7. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - коли іншою особою розпочато процедуру звернення стягнення на Предмет іпотеки;
- 6.1.8. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності або визнання банкрутом Іпотекодавця/боржника за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання;
- 6.1.9. у разі якщо, всупереч наданих Іпотекодавцем Іпотекодержателю запевнень та гарантій, укладення Договору призведе до вчинення Іпотекодавцем значного правочину та/або правочину, щодо вчинення якого є заінтересованість;

6.1.10. незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання - у випадку не укладення Іпотекодавцем/ ненадання Іпотекодавцем Іпотекодержателю доказів укладення/не забезпечення Іпотекодавцем наявності укладених чинних договорів страхування Предмету іпотеки на умовах, визначених Договором;

6.1.11. в інших випадках (при настанні інших умов), передбачених Договором, Основним договором та/або чинним законодавством України.

6.2. Звернення стягнення на Предмет іпотеки буде здійснюється одним з таких способів за вибором Іпотекодержателя:

6.2.1. за рішенням суду;

6.2.2. на підставі виконавчого напису нотаріуса;

6.2.3. шляхом позасудового врегулювання відповідно до передбачених Договором застережень про задоволення вимог Іпотекодержателя.

Визначені Договором способи звернення стягнення на Предмет іпотеки не перешкоджають Іпотекодержателю застосувати інші способи звернення стягнення на Предмет іпотеки, встановлені чинним законодавством України та/або письмовою домовленістю Сторін.

У разі, якщо визначені Договором та/або чинним законодавством України заходи позасудового врегулювання з будь-яких причин не призвели до задоволення вимог Іпотекодержателя в повному обсязі, Іпотекодержатель вправі в будь-який час припинити процедуру позасудового врегулювання та звернути стягнення на Предмет іпотеки в цілому чи на окреме майно, що входить до його складу, на підставі виконавчого напису нотаріуса чи за рішенням суду (за вибором Іпотекодержателя). Після завершення позасудового врегулювання (у випадку, якщо позасудові способи врегулювання з будь-яких причин не призвели до задоволення вимог Іпотекодержателя в повному обсязі) будь-які наступні вимоги Іпотекодержателя щодо виконання Основного зобов'язання до боржника за договором(рами), на підставі якого(яких) виникає Основне зобов'язання, є дійсними. При цьому Іпотекодавець - майновий поручитель несе відповідальність перед Іпотекодержателем за невиконання Основного зобов'язання виключно в межах вартості Предмета іпотеки.

6.3. Реалізація Предмету іпотеки, на який звернено стягнення за рішенням суду або на підставі виконавчого напису нотаріуса, здійснюється в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

6.4. У разі порушення умов договору, з якого виникло Основне зобов'язання, та/або умов Договору Іпотекодержатель надсилає Іпотекодавцю та боржнику за договором, на підставі якого виникло Основне зобов'язання, якщо він є відмінним від Іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш, ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на Предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога Іпотекодержателя залишається без задоволення, Іпотекодержатель вправі розпочати звернення стягнення на Предмет іпотеки відповідно до Договору та/або чинного законодавства України. Положення цього пункту не перешкоджає Іпотекодержателю здійснювати свої права, визначені Законом України "Про іпотеку" та/або Договором, без попереднього повідомлення Іпотекодавця, якщо викликана таким повідомленням затримка може спричинити знищення, пошкодження чи втрату Предмета іпотеки.

6.5. Після прийняття Іпотекодержателем рішення про звернення стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодавець зобов'язаний на письмову вимогу Іпотекодержателя добровільно звільнити Предмет іпотеки та максимально сприяти його звільненню іншими особами протягом 31 (тридцяти одного) календарного дня з дня отримання такої. Якщо Іпотекодавець та інші особи не звільняють Предмет іпотеки у зазначений вище строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

6.6. У випадку часткового виконання Основного зобов'язання іпотека зберігається в початковому обсязі. У будь-який час до реалізації Предмета іпотеки звернення стягнення на нього може бути зупинено шляхом виконання Основного зобов'язання у повному обсязі.

6.7. Сторони при укладенні Договору домовились, що Іпотекодержатель, з метою схоронності та належного господарського використання у відповідності до цільового призначення переданого в іпотеку майна, з моменту прийняття рішення про звернення стягнення на Предмет іпотеки має право, письмово повідомивши Іпотекодавця, вчинити всі необхідні дії для охорони та збереження Предмету іпотеки до реалізації своїх прав Іпотекодержателя, в тому числі, але не виключно: отримувати повний доступ до Предмету іпотеки в будь-який час доби та надавати такий доступ



третім особам, виставляти охорону на території Предмета іпотеки, а також інші дії для забезпечення належного збереження Предмету іпотеки, а Іпотекодавець зобов'язаний забезпечити можливість вчинення Іпотекодержателем таких дій.

#### **6.8. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом переходу до Іпотекодержателя права власності на Предмет іпотеки:**

6.8.1. У разі настання будь-якої з умов, передбачених у п. 6.1 Договору, Іпотекодержатель може використати своє право на позасудове звернення стягнення на Предмет іпотеки та задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на Предмет іпотеки в порядку, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

6.8.2. Сторони дійшли згоди, що вартість Предмету іпотеки, за якою Іпотекодержатель набуває право власності на Предмет іпотеки, буде визначена у наступному порядку: на підставі оцінки, проведеної відповідно до законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність суб'єктом оціночної діяльності, обраним Іпотекодержателем, на момент набуття Предмету іпотеки у власність.

6.8.3. Іпотекодавець та Іпотекодержатель дійшли згоди, що способи обміну повідомленнями між Сторонами у зв'язку із застосуванням застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом переходу до Іпотекодержателя права власності на Предмет іпотеки, визначені п. 9.6 Договору, є прийнятними та належними.

6.8.4. Після завершення позасудового врегулювання шляхом набуття Іпотекодержателем права власності на Предмет іпотеки будь-які наступні вимоги Іпотекодержателя щодо виконання Основного зобов'язання до боржника за договором(рами), на підставі якого(яких) виникає Основне зобов'язання, є дійсними в частині, що залишилася невиконаною.

6.8.5. Зазначене застереження, яке вважається договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, є правовою підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, що є Предметом іпотеки.

Договір, який містить застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя, є документом, що підтверджує перехід права власності на Предмет іпотеки до Іпотекодержателя та є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

6.8.6. Іпотекодавець бере на себе обов'язок вчиняти всі залежні від нього дії, які можуть стати необхідними для переходу права власності на Предмет іпотеки до Іпотекодержателя, а також дії, які не є необхідними, але можуть зробити процес переходу права власності належним, простим та максимально швидким.

#### **6.9. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом продажу Предмету іпотеки Іпотекодержателем будь-якій особі:**

6.9.1. У разі настання будь-якої з умов, передбачених у п. 6.1. Договору, Іпотекодержатель може використати своє право від свого імені продати Предмет іпотеки будь-якій особі шляхом укладення з нею відповідного договору купівлі-продажу. Продаж Предмету іпотеки здійснюється в порядку, передбаченому Договором та чинним законодавством України.

6.9.2. Іпотекодавець та Іпотекодержатель дійшли згоди, що способи обміну повідомленнями між Сторонами у зв'язку із застосуванням застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом продажу Іпотекодержателем Предмета іпотеки, визначені п. 9.6 Договору, є прийнятними та належними.

6.9.3. Після завершення позасудового врегулювання шляхом продажу Предмету іпотеки Іпотекодержателем будь-якій особі, будь-які наступні вимоги Іпотекодержателя щодо виконання Основного зобов'язання до боржника за договором(рами), на підставі якого(яких) виникає Основне зобов'язання, є дійсними в частині, що залишилася невиконаною.

6.9.4. Іпотекодавець цим беззастережно та безвідклично надає Іпотекодержателю право продати Предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу, на виконання цього уповноважує Іпотекодержателя подавати, оформляти та отримувати від імені Іпотекодавця у відповідних органах довідки та документи, необхідні для підготовки Предмета іпотеки до продажу та здійснення продажу (в тому числі, але не виключно, витяги з Реєстру речових прав на нерухоме майно для відчуження Предмету іпотеки, технічний паспорт, та інші), здійснювати всі необхідні платежі, укладати та підписувати договір купівлі-продажу Предмету іпотеки, а також всі інші документи, що пов'язані з оформленням такого договору, виконувати всі інші дії, пов'язані з відчуженням Предмета іпотеки. У випадку продажу Предмета іпотеки Іпотекодавець доручає Іпотекодержателю отримати грошові кошти, виручені від продажу Предмету іпотеки, та направити їх на погашення витрат Іпотекодержателя, погашення Основного зобов'язання та задоволення

інших вимог Іпотекодержателя, забезпечених іпотекою за Договором.

6.10. Відповідно до Договору Іпотекодержатель набуває право, а Іпотекодавець цим беззастережно та безвідклично уповноважує Іпотекодержателя оформляти та отримувати від імені Іпотекодавця у відповідних органах довідки та документи, необхідні для реалізації Іпотекодержателем будь-яких прав, що випливають з Договору, стосовно Предмету іпотеки, отримувати витяги з Реєстру речових прав на нерухоме майно, що є Предметом іпотеки, будь-які інші документи та/або інформацію, що має право отримувати власник стосовно нерухомості, що є Предметом іпотеки.

6.11. Іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за Основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення (у тому числі шляхом позасудового врегулювання) на всі або на будь-які з предметів іпотеки, що забезпечують виконання Основного зобов'язання, на власний розсуд.

## **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ**

7.1. За порушення будь-яких своїх зобов'язань за Договором Іпотекодавець несе відповідальність згідно з чинним законодавством України.

7.2. За порушення Іпотекодавцем будь-яких своїх зобов'язань за Договором, окрім обумовлених п.п.5.4.8-5.4.11 Договору, Іпотекодавець за вимогою Іпотекодержателя сплачує штраф у розмірі 0,1 % від вартості Предмета іпотеки, встановленої за домовленістю сторін відповідно до Договору, за кожен випадок порушення.

7.3. За порушення Іпотекодавцем своїх зобов'язань за Договором, обумовлених п.п.5.4.8-5.4.11 Договору, Іпотекодавець за вимогою Іпотекодержателя сплачує штраф у розмірі 20 (двадцяти) % від вартості Предмета іпотеки, встановленої за домовленістю сторін відповідно до Договору, за кожен випадок порушення.

7.4. Сторони домовились, що строк позовної давності за будь-якими вимогами Іпотекодержателя, що випливають з Договору, встановлюється тривалістю десять років.

## **8. ЗАХИСТ ІНФОРМАЦІЇ**

8.1. Підписанням Договору Іпотекодавець підтверджує, що він ознайомлений з умовами «Положення про порядок обробки персональних даних ТОВ «НоваПей», що затверджене Фінансовою установою та розміщене на Офіційному сайті Фінансової установи <https://novapay.ua/> та погоджується з умовами зазначеного «Положення про порядок обробки персональних даних ТОВ «НоваПей».

8.2. Підписанням Договору представник Іпотекодавця/Іпотекодавець надає згоду на обробку своїх персональних даних, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою виконання Заставодержателем умов Договору. Іпотекодавець розуміє, що уся надана інформація стосовно своїх працівників, представників, уповноважених осіб є персональними даними. Іпотекодавець підтверджує надання ним та зазначеними суб'єктами згоди на обробку та використання персональних даних відповідно до чинного законодавства України, а також ознайомлення зазначених суб'єктів зі своїми правами відповідно до ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних». Підписанням Договору представник Іпотекодавця підтверджує, що він ознайомлений з умовами «Положення про порядок обробки персональних даних ТОВ «НоваПей», що затверджене Фінансовою установою та розміщене на Офіційному сайті Фінансової установи <https://novapay.ua/> та погоджується з умовами зазначеного «Положення про порядок обробки персональних даних ТОВ «НоваПей».

Підписанням Договору представник Іпотекодавця/Іпотекодавець також надає Іпотекодержателю згоду (дозвіл) на обробку інформації щодо Іпотекодавця та його зобов'язань за Договором в обсязі, що передбачений Законом України «Про організацію формування та обігу кредитних історій», в тому числі, на збір, зберігання, використання, передання та поширення інформації про Іпотекодавця через бюро кредитних історій – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКЕ БЮРО КРЕДИТНИХ ІСТОРІЙ» (код ЄДРПОУ №33546706, місцезнаходження: 01001, м.Київ, вул. Грушевського, буд.1-Д) (надалі – ТОВ «УБКІ»).

При цьому, підписанням Договору представник Іпотекодавця/Іпотекодавець надає згоду ТОВ «УБКІ» на збір, зберігання і використання інформації з інших джерел, що впливає на можливість виконання Іпотекодавцем власних зобов'язань відповідно до ст.ст.9, 11 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій», а також на доступ і отримання кредитної історії Іпотекодавця в ТОВ «УБКІ» в порядку, передбаченому ст. 11 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» та відповідно до Закону України «Про захист персональних даних».

## 9. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

9.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання всіх зобов'язань, які забезпечені іпотекою за Договором.

9.2. Зміни та доповнення до Договору набирають чинності лише за умови вчинення їх у письмовій формі, підписання Сторонами та нотаріального посвідчення.

9.3. Недійсність окремих положень Договору не має наслідком недійсності інших його положень і Договору в цілому, якщо можна припустити, що Договір був би вчинений і без включення до нього недійсного положення.

9.4. Всі спори, які виникають при виконанні Договору, припиненні, зміні, визнання недійсним повністю або частково, або у зв'язку з ним, або впливають з нього, підлягають розгляду у судах загальної юрисдикції відповідно до підвідомчості та підсудності, встановлених чинним законодавством України.

9.5. Сторони, уклавши Договір, підтверджують, що в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов Договору, всі умови Договору є прийнятними, зрозумілими, такими, що не потребують додаткового тлумачення, а також справедливими та вигідними для всіх Сторін Договору.

9.6. Будь-які повідомлення та/або документи, що направляються Сторонами одна одній у зв'язку з Договором, повинні бути викладені в письмовій формі та будуть вважатись поданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом, або доставлені особисто на адресу Сторін.

Повідомлення та/або документи вважаються надісланими з дати їх відправлення однією Стороною іншій за адресою, зазначеною у цьому Договорі. Сторона вважається такою, що знала про зміну адреси іншої Сторони, виключно у разі укладення Сторонами відповідної додаткової угоди до Договору.

Датою відправлення повідомлення та/або документів Іпотекодержателем Іпотекодавцю вважається дата, зазначена оператором відділення поштового зв'язку на квитанції, яка надається Іпотекодержателю при відправленні зазначених повідомлень та/або документів рекомендованим листом.

Сторони погодились, що повідомлення та/або документи вважаються отриманими Іпотекодавцем на 7 (сьомий) календарний день з дати надання Іпотекодержателем рекомендованого листа у відділення поштового зв'язку/телеграфі (при цьому Іпотекодавець несе ризик отримання таких листів у строк, що перевищує сім календарних днів) або в день особистого вручення Іпотекодавцю, зазначений в повідомленнях та/або документах.

9.7. Сторони домовилися про те, що текст Договору, будь-які матеріали, інформація, що стосуються даного Договору, є конфіденційними і не можуть передаватися третім особам без попередньої письмової згоди іншої Сторони Договору, крім випадків, передбачених чинним законодавством та Договором.

9.8. З усіх питань, що не врегульовані Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

9.9. Одночасно з нотаріальним посвідченням Договору на Предмет іпотеки накладається заборона на відчуження, а іпотека (обтяження іпотекою) Предмета іпотеки підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому чинним законодавством України. Сторони домовилися, що всі витрати щодо здійснення такої реєстрації покладаються на Іпотекодавця.

9.10. Договір складений в чотирьох оригінальних примірниках (два – для Іпотекодержателя, один – для Іпотекодавця, один - для нотаріуса), кожний з яких має рівну юридичну силу.

## 10. АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

### Іпотекодержатель:

**ТОВ «НоваПей»**

місцезнаходження:

03026, місто Київ, Столичне шосе, будинок 103,

корпус 1, поверх 13, офіс 1304

код ЄДРПОУ: 38324133

платник ПДВ, ПІН 383241328105

рах. \_\_\_\_\_

в АТ «ОТП БАНК»

### Іпотекодавець:

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»

місцезнаходження:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_

рах. \_\_\_\_\_

в банку «\_\_\_\_\_»

тел. \_\_\_\_\_

**Генеральний директор**

\_\_\_\_\_ /**Андрій КРИВОШАПКО**/ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ .  
*(посвідчуваний напис нотаріуса)*