



«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням Наглядової ради
Державної іпотечної установи
«11» вересня 2008 р. протокол №31

СТАНДАРТИ НАДАННЯ, РЕФІНАНСУВАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ЖИТЛОВИХ КРЕДИТІВ

*Із змінами і доповненнями, внесеними
наглядовою радою Державної іпотечної установи
(протокол засідання від 10 жовтня 2013 р. № 2),
рішеннями (постановами) правління Державної іпотечної установи:
від 15.10.2010 р. № 431/3, від 15.11.2010 р. № 437/2,
від 7.12.2010 р. № 441/2, від 11.02.2011 р. № 465 /5,
від 30.06.2011 р. № 496/5, № 496/6, від 02.02.2012 р. № 7/2,
від 04.02.2013 р. № 5/2, від 11.04.2013 № 24/6 і № 24/7,
від 29.05.2013 № 38/2, від 02.10.2013 № 60, від 17.06.2014 № 43, від 14.08.2014 № 56/1,
від 22.12.2014 № 84/2, від 28.08.2017 № 90/1, від 14.02.2018 року № 15/1*

Київ - 2018

ЗМІСТ

1	Загальні положення	5
2	Узагальнена схема рефінансування первинних кредиторів	9
3	Вимоги до іпотечних кредитів 1. Загальні положення. 2. Структура Вимог. 3. Вимоги до умов кредитування. 4. Вимоги до предмета іпотеки. 5. Вимоги до Позичальника (поручителя). 6. Інші вимоги.	10
4	Вимоги до первинних кредиторів – банків 1. Загальні положення 2. Критерії відбору Банків 3. Перелік документів, які подаються Банком до Установи 4. Вимоги з надання та обміну інформацією 5. Заклучні положення Додаток: Заявка про участь у системі рефінансування	15
5	Вимоги до страхових компаній та страхового забезпечення 1. Загальні положення 2. Вимоги до страхових компаній 3. Вимоги до страхового забезпечення 4. Порядок акредитації ДІУ страхових компаній 5. Вимоги з надання та обміну інформацією. Додаток: Заявка про співробітництво страхової компанії з Державною іпотечною установою	24
6	Положення про рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами Вступ. Розділ 1. Залучення первинних кредиторів до системи рефінансування. 1.1. Подання заявок первинним кредитором на участь у системі рефінансування. 1.2. Укладення Генерального договору про рефінансування і обслуговування іпотечних кредитів. Розділ 2. Рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами. 2.1. Порядок встановлення лімітів кредитування та цінових умов рефінансування первинних кредиторів. 2.2. Договір відступлення прав вимоги. 2.3. Визначення вартості іпотечних кредитів. 2.4. Акт приймання-передачі документів кредитної справи. 2.5. Зворотнє відступлення Установою первинним кредиторам прав вимоги за іпотечними кредитами	30

	Розділ 3. Обслуговування іпотечних кредитів. 3.1. Договір обслуговування іпотечних кредитів. 3.2. Основні функції первинного кредитора по обслуговуванню іпотечних кредитів. 3.3. Порядок надання звітності первинним кредитором. 3.4. Порядок отримання первинним кредитором винагороди за обслуговування іпотечних кредитів. Розділ 4. Порядок зберігання та передачі документів. ДОДАТКИ: Додаток №1 Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів. Додаток №2 Повідомлення Установи про встановлення показників рефінансування Додаток №3 Прогнозний обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ Додаток №4 Пропозиція первинного кредитора про відступлення прі вимоги. Додаток №5 Пропозиція Установи про укладання договорів рефінансування. Додаток №6 Договір відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Додаток №7 Акт прийому-передачі кредитної справи (додаток до Договору відступлення прав вимоги). Додаток №8 Повідомлення позичальнику про зміну кредитора. Додаток №9 Повідомлення страховику про зміну вигодонабувача Додаток №10 Договір про обслуговування іпотечних кредитів Додаток №11 Додаткова угода до Договору про обслуговування іпотечних кредитів Додаток №12 Звіт про щомісячні платежі. Додаток №13 Акт перевірки предмету застави. Додаток №14 Результат оцінки фінансового стану позичальника Додаток №15 Відомість іпотечних кредитів, права вимоги за якими підлягають зворотному відступленню первинному кредитору або їх заміні. Додаток №16 Повідомлення про відступлені права вимоги. Додаток №16а Повідомлення про відступлені права вимоги (ВИМОГА) для портфеля іпотечних кредитів Додаток №17 Інвентаризація кредитного портфеля.	
7	Порядок рефінансування іпотечних кредитів, наданих на будівництво житла Загальні положення. Розділ 1 . Вимоги та основні принципи акредитації(переакредитації) в ДІУ	94

	учасників системи рефінансування Розділ 2. Основні етапи здійснення рефінансування Розділ 3 . Особливі умови рефінансування Прикінцеві положення	
8	Порядок рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах Загальні положення. Розділ 1. Вимоги до учасників системи рефінансування та основні умови здійснення рефінансування первинних кредиторів. Розділ 2. Основні етапи здійснення рефінансування та укладання договорів. Розділ 3. Забезпечення повернення кредиту та особливості оцінки майна, що передається в заставу. Прикінцеві положення. Додаток №1 Додаткова угода до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів. Додаток №2 Заявка на здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах Додаток №3 Рекомендаційний перелік документів, необхідних для здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах.	102
9	Форми договорів: 1. Типова форма Додаткової угоди до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів щодо здійснення рефінансування за рахунок коштів, залучених Державною іпотечною установою під державну гарантію. 2. Договір про іпотечний кредит (примірна форма) 3. Іпотечний договір (рекомендована форма) 4. Договір поруки (рекомендована форма)	130

Загальні положення

Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти) Державної іпотечної установи (далі – Установа) є багатоскладовим документом, який включає в себе взаємопов'язані правила, положення і форми документів.

Стандарти Установи:

- встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до учасників ринку іпотечного житлового кредитування,
- впроваджують надійні та прозорі процедури надання, обслуговування та рефінансування іпотечних житлових кредитів,
- запроваджують систему рефінансування первинних кредиторів через Державну іпотечну установу

з метою забезпечення виконання статутних завдань Установи.

Стандарти Установи визначають умови та правила здійснення операцій з рефінансування іпотечних кредитів, включаючи і надання рефінансування первинним кредиторам для формування портфелю іпотечних кредитів за Стандартами Установи та передачею прав вимоги за ними Установі.

Ці Стандарти Установи можуть бути доповнені іншими нормативними документами та типовими формами договорів, які регламентують відносини між учасниками ринку іпотечного кредитування та які не суперечать Статуту Державної іпотечної установи.

Стандарти по наданню, рефінансуванню та обслуговуванню іпотечних кредитів(пілотний проект) продовжують діяти в частині вже прийнятих рішень по рефінансуванню первинних кредиторів – банків та поширюються на ті іпотечні кредити, права вимоги за якими набуті Установою в ході реалізації пілотного проекту.

Основні терміни

Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні Іпотекодавця, згідно з яким Іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законодавством.

Наступна іпотека – передання в іпотеку нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором.

Предмет іпотеки - житлове приміщення, яке передано іпотекодавцем для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед Іпотекодержателем.

Житлове приміщення – житлове приміщення, яке відповідає «Вимогам іпотечних кредитів».

Іпотечний договір – договір застави нерухомого майна, істотні умови якого визначені Законом України "Про іпотеку" та цими Стандартами, що забезпечує виконання зобов'язань Позичальника за договором про іпотечний кредит.

Іпотечний житловий кредит (іпотечний кредит) - правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між Первинним кредитором і Позичальником з приводу надання коштів у користування у відповідності до «Вимог до іпотечних кредитів» та передачею цього житлового приміщення в іпотеку Первинному кредитору.

Первинний іпотечний кредитор (первинний кредитор) – кредитор (банк та небанківська фінансова установа), що надає кредит, забезпечений іпотекою та відповідає відповідним «Вимогам до первинного кредитора» (банка або небанківської фінансової установи) Установи.

Іпотекодавець – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед Іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути Позичальник або майновий поручитель.

Позичальник – фізична особа, яка отримує у Первинного іпотечного кредитора іпотечний житловий кредит та відповідає «Вимогам до іпотечних кредитів» Установи.

Іпотекодержатель – кредитор за основним зобов'язанням, визначеним Договором про іпотечний кредит.

Андеррайтинг іпотечного житлового кредиту - процес оцінки вірогідності повернення позичальником кредиту, а також вартості і стану переданого в заставу Житлового приміщення.

Платоспроможність – здатність Позичальника своєчасно і повністю виконувати прийняті на себе зобов'язання, включаючи зобов'язання за іпотечним житловим кредитом.

Кредитоспроможність – вірогідність повернення Позичальником житлового іпотечного кредиту і сплати відсотків за кредитом в повному обсязі і у встановлені кредитним договором строки.

Ануїтетні платежі - регулярні рівні щомісячні або щоквартальні платежі, що направляються на погашення іпотечного житлового кредиту, а саме, основного боргу і процентів, що розраховуються таким чином, що в кінці терміну кредитного договору за умови виконання зобов'язання Позичальником заборгованість повністю погашається.

Платіжний період – період сплати, за який Позичальник повинен сплатити черговий платіж за користування іпотечним кредитом, згідно графіку погашення, і може дорівнювати одному місяцю або кварталу.

Майновий поручитель – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника.

Суб'єкт оціночної діяльності – юридична або фізична особа, що має право займатися оціночною діяльністю згідно з чинним законодавством України та відповідає «Вимогам до іпотечних кредитів» Установи.

Договір про іпотечний кредит – договір, відповідно до якого Первинний кредитор зобов'язується надати позичальнику грошові кошти з метою придбання або ремонту житлового приміщення під заставу цього житлового приміщення в розмірі та на умовах, передбачених договором про іпотечний кредит (форма якого відповідним чином погоджена згідно Стандартів Установи), а Позичальник зобов'язується повернути грошові кошти та сплатити відсотки за користування ними.

Первинний іпотечний ринок – сукупність правовідносин між учасниками іпотечного ринку (Первинним кредитором, Позичальником, Майновим поручителем), щодо зобов'язань за Договором про іпотечним кредит і Іпотечним договором.

Вторинний іпотечний ринок – сукупність правовідносин між учасниками іпотечного ринку, щодо зобов'язань між Державною

іпотечною установою та Первинними кредиторами по їх рефінансуванню та обслуговуванню ними іпотечних житлових кредитів.

Коефіцієнт LTV (loan-to-value ratio) – співвідношення між сумою наданого Первинним кредитором іпотечного кредиту і оціночною(ринковою) вартістю предмета іпотеки.

Коефіцієнт PTI (payment-to-income ratio) – платіж до доходу - співвідношення щомісячних витрат потенційного Позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом, до чистого доходу потенційного Позичальника.

Коефіцієнт OTI (obligations-to-income ratio) – зобов'язання до доходу - співвідношення загальної суми усіх періодичних зобов'язань Позичальника до чистого сукупного доходу Позичальника за той же період.

Кредитна історія (кредитна справа) - це сукупність інформації про певну фізичну особу щодо виконання нею власних грошових зобов'язань та ідентифікаційні дані, вимоги до складу якої встановлені Стандартами Установи.

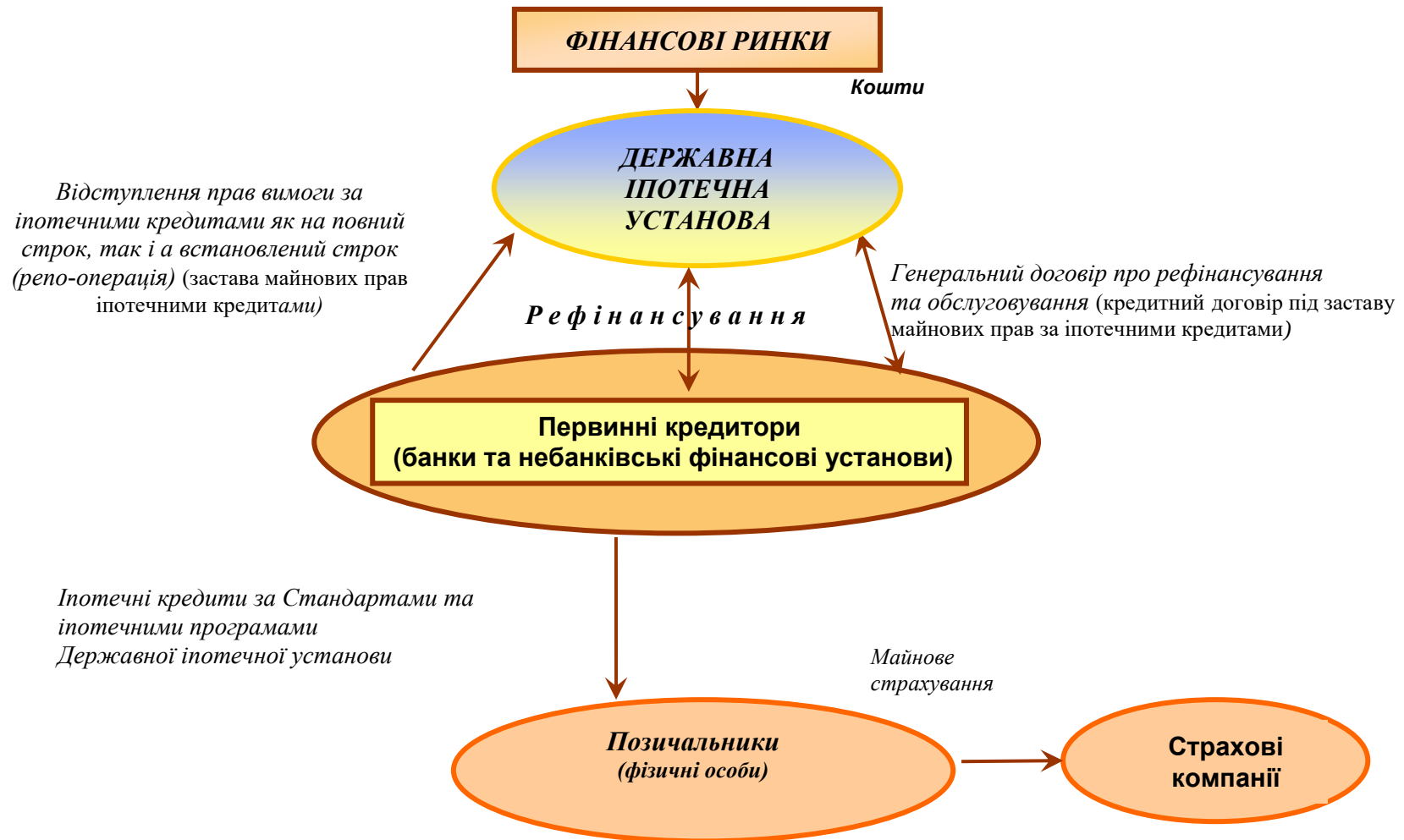
Основне зобов'язання – зобов'язання Позичальника за договором про іпотечний кредит, виконання якого забезпечене іпотекою.

Установа – Державна іпотечна установа.

Учасники ринку іпотечного кредитування – банки, небанківські фінансові установи, Позичальники, страхові компанії, суб'єкти оціночної діяльності, ріелторські компанії та інші особи, які беруть безпосередню участь в процесі іпотечного кредитування.

Інші терміни використовуються в цих Стандартах відповідно до чинного законодавства України або згідно їх звичайного вжитку.

Узагальнена схема рефінансування первинних кредиторів



ЗАТВЕРДЖЕНО

протокол засідання наглядової ради
Державної іпотечної установи

від 10 жовтня 2013р. № 2

Вимоги до іпотечних кредитів

1. Загальні положення

Ці «Вимоги до іпотечних кредитів» (далі - Вимоги) розроблені для забезпечення виконання статутних завдань Державної іпотечної установи (далі - Установа). Вимоги визначають умови, яким має відповідати іпотечний кредит, наданий первинним кредитором, для можливості набуття Установою прав вимоги за таким кредитом (здійснення операції рефінансування).

2. Структура Вимог

Установа встановлює:

- Вимоги до умов кредитування
- Вимоги до предмета іпотеки
- Вимоги до позичальника (поручителя)
- Інші вимоги

3. Вимоги до умов кредитування

3.1. Забезпечені іпотекою зобов'язання Позичальника підлягають виконанню виключно у грошовій формі.

3.2. Іпотечний кредит надано у грошовій одиниці України - гривні. Погашення іпотечного кредиту та відсотків за його користування здійснюється виключно у грошовій одиниці України - гривні.

3.3. Розмір непогашеної суми основного боргу за іпотечним кредитом складає не менше 75 000 грн. та не більше 1 600 000 грн.

3.4. Іпотечний кредит наданий на строк від 5 до 30 років. Строк, що залишився до дати повного погашення боргу відповідно до умов договору про іпотечний кредит, становить не менше 36 місяців.

3.5. Погашення кредиту та відсотків за його користування здійснюється позичальником щомісячно. Тип відсоткової ставки за кредитним договором - фіксована. Розмір відсоткової ставки за кредитним

договором повинен перевищувати розмір поточної ставки рефінансування Установою іпотечних житлових кредитів.

3.6. Основна сума боргу позичальника за кредитним договором не повинна перевищувати 75 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки.

3.7. Право власності іпотекодавця на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, обтяження нерухомого майна іпотекою, обтяження заборонаю щодо відчуження цього майна, мають бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.8. Предмет іпотеки повинен бути застрахований на його повну оціночну вартість, що вказана в іпотечному договорі, від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування.

3.9. Оціночна вартість предмету іпотеки, що вказана в іпотечному договорі, визначається на підставі висновку (звіту) суб'єкта оціночної діяльності, який надається на момент укладення відповідного іпотечного договору.

3.10. Зобов'язання позичальника за договором про іпотечний кредит не можуть бути забезпечені наступною іпотекою.

3.11. В договорі про іпотечний кредит позичальник має надати згоду:

- на те, що кредитор може передати права вимоги за іпотечним кредитом та всю інформацію за кредитною справою позичальника Державній іпотечній установі;
- на те, що кредитор має право на передачу майнових прав за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам, у тому числі Національному банку України, Міністерству фінансів України, Державній іпотечній установі;
- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу та іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;
- надавати кредитору, на його вимогу, всю необхідну інформацію, яка використовується для оцінки фінансового стану цього позичальника, а також інформацію та документи, необхідні для перевірки стану предмету іпотеки та стану його страхування;
- на обробку кредитором персональних даних позичальника.

3.12. Договором про іпотечний кредит передбачено можливість пред'явлення кредитором непогашених сум за іпотечним кредитом до дострокового погашення позичальником у разі невиконання або неналежного виконання цим позичальником зобов'язань за договором про іпотечний кредит протягом трьох місяців, та/або невиконання умов

іпотечного договору, в тому числі при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

3.13. Договір про іпотечний кредит має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.

4. Вимоги до предмета іпотеки

4.1. Предмет іпотеки знаходиться на території України.

4.2. Предметом іпотеки може бути виключно нерухоме майно житлового призначення, а саме:

- Жилі квартири, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, які призначені для проживання громадян.

- Жилі будинки разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, із цільовим призначенням «землі житлової та громадської забудови», права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян.

- Жилі будинки, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян, без земельних ділянок, на яких вони розташовані, у разі якщо іпотекодавці володіють правом довгострокової оренди чи постійного користування такими земельними ділянками.

4.3. Предметом іпотеки не можуть бути такі об'єкти нерухомості жилого призначення:

- Фонди житла для тимчасового проживання.
- Жилі квартири і будинки, що є об'єктами права державної чи комунальної власності.
- Об'єкти незавершеного будівництва та квартири в них.

4.4. В іпотечному договорі іпотекодавець має надати згоду:

- на те, що кредитор має право зареєструвати обтяження нерухомого майна іпотекою та обтяження речових прав на нерухоме майно у вигляді заборони на його відчуження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- на те, що іпотекодержатель має право на передачу майнових прав за іпотечним договором разом із майновими правами за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам, у тому числі Національному банку України, Міністерству фінансів України, Державній іпотечній установі;

- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу, а іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;

- здійснити заміну предмету іпотеки на інше нерухоме майно житлового призначення достатньої вартості або надати додаткове забезпечення у випадку значного зменшення вартості предмета іпотеки або при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки;

- на здійснення іпотекодержателем перевірок наявності, стану зберігання та використання предмету іпотеки, а також на отримання іпотекодержателем всієї необхідної інформації та документів, пов'язаних з предметом іпотеки;

- на обробку іпотекодержателем персональних даних іпотекодавця.

4.5. Умови відповідного іпотечного договору не можуть передбачати можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя.

4.6. Іпотечним договором передбачено можливість звернення стягнення кредитором на предмет іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором протягом трьох місяців, та/або невиконання умов іпотечного договору, в тому числі при пошкодженні, знищенні або втраті предмету іпотеки.

4.7. Іпотечний договір має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.

5. Вимоги до Позичальника (поручителя)

5.1. Позичальник (поручитель) є громадянином України, правоздатним та дієздатним у відповідності до чинного законодавства України.

5.2. Позичальником (поручителем) за кредитним договором не може бути особа, яка не досягла 18 років на момент видачі іпотечного кредиту. Іпотечний кредит має бути погашений позичальником до досягнення ним пенсійного віку. Максимальний строк, на який може бути надано кредит, не повинен перевищувати строку, розрахованого як різниця між пенсійним та поточним віком позичальника (поручителя).

5.3. Позичальник (поручитель) має стабільний і постійний дохід, який надає можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту.

5.4. Первинний кредитор здійснив оцінку фінансового стану позичальника за правилами, визначеними нормативно-правовими актами Національного банку України. При цьому первинним кредитором мають бути розраховані наступні коефіцієнти, що характеризують поточну платоспроможність позичальника і його фінансові можливості виконати зобов'язання за кредитом:

- співвідношення щомісячних витрат позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до сукупного обсягу щомісячних доходів (коефіцієнт РТІ). Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 45 відсотків.
- співвідношення періодичних обов'язкових щомісячних витрат/зобов'язань позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) до сукупних щомісячних доходів (коефіцієнт ОТІ). Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 50 відсотків.

Для розрахунку зазначених коефіцієнтів первинний кредитор ураховує доходи, факт отримання яких протягом дії договору підтверджується достовірними документами, виданими третьою особою.

6. Інші вимоги

6.1. Страхування предмета іпотеки на його повну оціночну вартість, підтверджено відповідним договором страхування. При цьому страховиком має бути фінансова установа, з моменту внесення якої до Державного реєстру фінансових установ минуло не менше одного року та щодо якої протягом останнього року не вживалися заходи впливу у вигляді призначення тимчасової адміністрації. Договір страхування містить вимогу щодо здійснення страхових виплат, при настанні страхового випадку, на користь кредитора, який має бути вигодонабувачем за цим договором.

6.2. За іпотечним кредитом немає ризику або ризик є мінімальним (стандартний) або існує помірний ризик (під контролем). Віднесення іпотечного кредиту до категорії якості активів, за якими немає ризику або ризик є мінімальним (стандартні) або які мають помірний ризик (під контролем) первинний кредитор здійснює відповідно до критеріїв та правил, визначених нормативно-правовими актами Національного банку України, які визначають порядок віднесення активів банку до відповідних категорій якості.

6.3. Договір поруки (при наявності) має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.

Вимоги до первинних кредиторів - банків

Із змінами і доповненнями, внесеними
рішеннями Правління Установи
від 30 червня 2011 р. №496/5

1. Загальні положення

Державна іпотечна установа (далі - Установа) з метою забезпечення виконання статутних завдань встановлює наступні «Вимоги до первинних кредиторів - банків» (далі – Вимоги), які є сукупними критеріями відбору первинних кредиторів–банків для участі в системі рефінансування Установою первинних кредиторів, які здійснюють надання іпотечних кредитів у відповідності до Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти Установи).

Дотримання первинними кредиторами–банками (далі – Банк) критеріїв відбору Банків та встановлених цими Вимогами, є підставою для розгляду та прийняття рішення щодо здійснення Установою операцій рефінансування Банку шляхом:

- набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, які надаються Банками у відповідності до Стандартів Установи на визначений строк або на весь строк дії іпотечних договорів. Операційне обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою здійснюється Банками за винагороду;
- надання кредитів Банкам та отримання у заставу майнових прав за договорами про іпотечний кредит;
- придбання іпотечних облігацій, емітентами яких є первинні кредитори.

При здійсненні Установою вищезазначених операцій з рефінансування обов'язковою умовою є зобов'язання Банку:

- а) щодо зворотного набуття Банком прав вимоги за іпотечними кредитами при закінченні строку рефінансування первинного кредитора;
- б) щодо заміни або зворотного набуття на вимогу Установи, прав вимоги за іпотечними кредитами, які перестали відповідати Стандартам Установи.

2. Критерії відбору Банків

Банк, який претендує на участь у системі рефінансування, повинен відповідати таким критеріям:

- дотримуватись економічних нормативів, що встановлюються Національним банком України;
- мати досвід іпотечного кредитування фізичних осіб, не менше одного року;
- відсутність діючих заходів впливу, що застосовані Національним банком України та які є суттєвими для здійснення операцій між ДІУ та Банком.
- формування в повному обсязі резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями відповідно до встановлених вимог Національного банку України.

Банк повинен мати методику оцінки платоспроможності Позичальника з урахуванням рекомендацій, визначених Стандартами Установи.

Банк повинен проводити аналіз стану іпотечного кредитного портфелю з певним рівнем деталізації, під час якого особливу увагу звертати на дані про забезпечення, історію погашення кредиту, інформацію про дострокове погашення та іншу важливу інформацію щодо іпотечного кредиту.

Установа може встановлювати додаткові вимоги до Банків залежно від інструментів та строків рефінансування, а також виду забезпечення.

3. Перелік документів, які подаються Банком до Установи

Для участі у системі рефінансування Банк подає до Установи наступні документи:

1. Заявку на участь в системі рефінансування за формою, наведеною у Додатку.
2. Нотаріально засвідчені копії установчих документів та змін до них.
3. Нотаріально засвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію Банку.
4. Копії банківської ліцензії та дозволів на здійснення банківських операцій, виданих Національним банком України.
5. Фінансову звітність за минулий фінансовий рік, завірену аудитором, який має сертифікат Національного банку України на аудиторську перевірку банківських установ.

6. «Оборотно-сальдовий баланс» (форма №10) та файл #02 «Дані про обороти та залишки на рахунках» на звітну дату в форматі статистичної звітності банків, що подаються до Національного банку України в електронному вигляді за останні 3 місяці.
7. «Звіт про дотримання економічних нормативів» за останні 3 місяці (форма № 611 звітності НБУ) підписані оригінали з печаткою разом з електронною формою.
8. Накази на призначення посадових осіб, які уповноважені підписувати відповідні договори (угоди) з Установою та/або відповідні довіреності (завірені копії).
9. Зразки підписів уповноважених осіб Банку та відбитку печатки Банку та/або уповноважених установ Банку.
10. Узагальнену інформацію про розгалуженість філійної мережі Банку в розрізі регіонів України.
11. «Звіт про формування резерву на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями» (форма №604) за останні три місяці (в електронному вигляді).
12. «Звіт про структуру активів та пасивів банку за строками до погашення» (форма №631) та файл #A7 за останні три місяці (в електронному вигляді).
13. «Довідка про залучені кошти та їх залишки на кореспондентському рахунку» (форма №381) за останні три місяці (в електронному вигляді).
14. Інформація про врахування субординованого боргу до розрахунку капіталу банку за формою №610 та файл #79 (в електронному вигляді та підписаний оригінал з печаткою за останні три місяці) у разі наявності субординованого боргу.

Заявка Банку на участь в рефінансуванні надається на фірмовому бланку, завіряється підписом уповноваженої особи та печаткою Банку.

Інформація та звітність надається у паперовому вигляді (крім п.6, пп.11-14) та завіряється підписом уповноваженої особи та печаткою Банку (крім нотаріально засвідчених).

4. Вимоги з надання інформації

Вимоги щодо надання Банком інформації Установі на період дії Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів включають наступні:

1. Загальна інформація про фінансово-економічний стан Банку:

- «Звіт про дотримання економічних нормативів» (форма №611) – за звітний місяць до 11 числа місяця, наступного за звітним (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ).
- Інформація щодо застосування Національним банком України заходів впливу до Банку (при їх застосуванні) – до 25 числа місяця, наступного за звітним кварталом.
- Річна фінансова звітність, завірена аудитором, який має сертифікат Національного банку України на аудиторську перевірку банківських установ – до 01 липня року, наступного за звітним.
- Статистична звітність Банку:
 - «Оборотно-сальдовий баланс» (форма №10) та файл #02 «Дані про обороти та залишки на рахунках» на звітну дату в форматі статистичної звітності банків, що подається до Національного банку України – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ).
 - «Звіт про формування резерву на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями» (форма №604) – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку та підписаний оригінал з печаткою (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);
 - «Звіт про структуру активів та пасивів банку за строками до погашення» (форма №631) та файл #A7 – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);
 - «Довідка про залучені кошти та їх залишки на кореспондентському рахунку» за формою №381 щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);
 - інформація про врахування субординованого боргу до розрахунку капіталу банку за формою №610 та файл #79 - щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку та підписаний оригінал з печаткою у разі наявності субординованого боргу (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ).

Інша фінансова звітність та додаткова інформація по Банку надається за окремим запитом Установи.

2. Звітність по іпотечним кредитам, придбаними Установою у Банку у відповідності до переліку та в строки, визначених Стандартами Установи.

5. Заклучні положення

В залежності від виконання Банком вищенаведених Вимог, Установа може розглядати і виносити рішення щодо укладання генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів з Банком та в межах цього генерального договору додаткових угод з уповноваженими Банком відокремленими підрозділами (філії, відділення, тощо).

У разі невідповідності або часткової невідповідності первинного кредитора Вимогам, встановленим Установою до первинних кредиторів, Установа має право:

- відмовити в укладанні генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів з Банком та включенні його до системи рефінансування Установою первинних кредиторів, що здійснюють діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів;
- встановити додаткові вимоги до Банку, які стосуються додаткового забезпечення виконання Банком своїх зобов'язань та зобов'язань позичальників перед Установою.

В подальшому, при виконанні первинним кредитором відповідних Вимог до первинних кредиторів, Установа може повторно розглянути Заявку первинного кредитора за його окремим клопотанням та за умови оновлення частини інформації наведеної в розділі 3 цих Вимог.

Ці Вимоги входять до «Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи» та є їх невід'ємною частиною.

У разі змін та/або доповнень до цих Вимог, Установа повинна проінформувати про це Банк у строки встановлені генеральною угодою.

НА ФІРМОВОМУ БЛАНКУ

**ЗАЯВКА БАНКУ
НА УЧАСТЬ У СИСТЕМІ РЕФІНАНСУВАННЯ**

« ____ » _____ 20__ р.

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНК

Повна назва Банку		
Скорочена назва Банку		
Місцезнаходження Банку		
Дата та № реєстрації Банку	____.____.200__ р.	
Код ЄДРПОУ		
МФО		
Дата та номер банківської ліцензії	Дата: ____.____.200__ р. Номер ліцензії: _____	
Наявність діючих заходів впливу Національним банком України	☐ Так * ☐ Ні	* Заходи впливу: _____ Термін дії: _____
Виконання обов'язкових економічних нормативів (за останні три місяці)	☐ Так ☐ Ні	Невиконання нормативів: _____ Кількість порушень: _____
Наявність обмежень за операціями з фізичним особами	☐ Так ☐ Ні	Обмеження: _____ Термін дії: _____
Результат діяльності (за два останні роки)	Обсяг прибутку: _____ Обсяг збитку: _____	
Перелік посадових осіб, уповноважених на підписання угод з Установою	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса: Реквізити довіреності:	
	П.І.Б.: Посада: Тел.:	

	Ел. Адреса: Реквізити довіреності:	
Кількість співробітників: _____	Кількість установ: філії: _____ відділення: _____	Досвід кредитування фізичних осіб: _____ (років) в т.ч. досвід іпотечного кредитування: _____ (років)
Відповідальний за подання заявки та організацію роботи з Установою	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса:	

**2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО УПОВНОВАЖЕНИЙ ВІДОКРЕМЛЕНИЙ ПІДРОЗДІЛ
(ФІЛІЯ, ВІДДІЛЕННЯ) БАНКУ, ЯКИЙ ЗДІЙСНЮВАТИМЕ НАДАННЯ
ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ЗА СТАНДАРТАМИ УСТАНОВИ ***

Назва уповноваженого відокремленого підрозділу Банку		
Місцезнаходження підрозділу		
Дата та № реєстрації підрозділу	____.____.200__ р.	
Код ЄДРПОУ		
МФО		
Дата та номер банківської ліцензії(дозволу)	Дата: ____.____.200__ р. Номер ліцензії: _____	
Перелік посадових осіб, уповноважених на підписання угод з Установою та угод, що супроводжують надання кредиту	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса: Реквізити довіреності:	
	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса: Реквізити довіреності:	
	Кількість працівників: _____	Досвід кредитування фізичних осіб: _____ (років) в т.ч. досвід іпотечного

	кредитування: ____ (років)
Відповідальна особа за організацію роботи з Установою	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса:

* - цей розділ заповнюється для кожного відокремленого підрозділу Банку.

3. ДОВІДКОВА ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО СТАНУ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЮ БАНКУ, ЯКІ НАДАНІ ФІЗИЧНИМ ОСОБАМ

(тис.грн.)

Показник	Станом на «__»____»:			
	Попередній рік – 20__ р.		Поточний рік – 20__ р.	
	в національній валюті	в іноземній валюті (еквівалент)	В національній валюті	в іноземній валюті (еквівалент)
Кредити, які надані фізичним особам:				
із них:				
1. Іпотечні кредити зі строком погашення до 5 років				
Загальний обсяг:				
Кількість:				
2. Іпотечні кредити зі строком погашення понад 5 років:				
Загальний обсяг:				
Кількість:				
В Т.Ч.				
2.1. Обсяг кредитів, які надані під заставу житлової нерухомості (квартири)				
2.2. Обсяг кредитів, які надані під заставу майнових прав на житлову нерухомість				

2.3. Обсяг кредитів, які надані під заставу окремого будинку із земельною ділянкою

--	--	--	--

4. ДОДАТКИ ДО ЗАЯВИ

Установчі документи та свідоцтво про державну реєстрацію	Ліцензії та дозволи НБУ	Фінансова звітність за минулий рік та баланс на останню звітну дату
☐	☐	☐
Звіт про дотримання економічних нормативів	Накази на призначення посадових, які уповноважені підписувати угоди з Установою осіб та/або відповідні довіреності	Зразки підписів та печатки
☐	☐	☐
Інформація про розгалуженість філіїної мережі Банку	Звіт про формування резерву на відшкодування можливих втрат за активними операціями	Інша додаткова інформація
☐	☐	☐

Інформація, зазначена в цій Заявці, на дату її підписання є достовірною та повною.

Із підписанням цієї Заявки, Банк підтверджує свою згоду на дотримання встановлених Установою «Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи», граничних показників вартості іпотечних кредитів та вартості послуг Банку.

(Посада)

(Підпис): _____

(ПІБ)

(Місце печатки)

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням Наглядової ради
Державної іпотечної установи
«11» вересня 2008 р. протокол №31

Вимоги до страхових компаній та страхового забезпечення

(Дія призупинена до врегулювання питання дотримання ДІУ антимонопольного законодавства та внесення змін до Стандартів ДІУ)

1. Загальні положення

Вимоги до страхових компаній та страхового забезпечення (далі – Вимоги) розроблені з метою встановлення вимог до учасників системи рефінансування Державною іпотечною установою (далі – ДІУ) первинних кредиторів та відповідно до Вимог до іпотечних кредитів, затверджених рішенням Наглядової ради ДІУ, 16.09.2006, протокол № 6 (із змінами та доповненнями), в частині вимог до страхового забезпечення та є їх невід’ємною частиною.

Вимоги встановлюють уніфіковані та прозорі вимоги до страхових компаній в ДІУ та страхового забезпечення іпотечних кредитів, які можуть бути рефінансовані Установою.

Дотримання цих вимог, є підставою для розгляду та прийняття рішення щодо здійснення ДІУ операцій рефінансування первинного кредитора.

Перелік акредитованих страхових компаній розміщується на офіційному веб – сайті ДІУ.

Іпотечні кредити можуть бути рефінансовані ДІУ лише за умови здійснення страхування переданого в іпотеку майна лише в акредитованих страхових компаніях.

2. Вимоги до страхових компаній

2.1. Страхові компанії, які здійснюють операції страхування, пов’язані з наданням житлових іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ та які мають бажання пройти акредитацію в ДІУ повинні відповідати наступним основним вимогам:

- мати ліцензію Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг на здійснення необхідних видів страхування;
- мати стійке фінансове положення та здійснювати беззбиткову діяльності на протязі останнього року;
- бути акредитованим у первинного кредитора, який є учасником системи рефінансування ДІУ первинних кредиторів.

2.2. Додатковими критеріями, що можуть вплинути на прийняття позитивного рішення щодо проведення акредитації страхової компанії в ДІУ є:

- участь у загальнодержавних та/або муніципальних програмах підтримки та забезпечення житлом громадян України;
- практичний досвід здійснення страхування за програмами ДІУ.
- рекомендації Ліги страхових організацій України.

3. Вимоги до страхового забезпечення

3.1. Основні вимоги до видів страхування.

Позичальник при отриманні іпотечного житлового кредиту обов'язково здійснює страхування предмету іпотеки від ризику випадкового знищення, випадкового пошкодження, або псування.

Договорами, пов'язаними з наданням іпотечного кредиту, на іпотекодавця або позичальника може бути покладений обов'язок здійснити інші види добровільного страхування у зв'язку із передачею нерухомого майна в іпотеку.

3.2. Основні вимоги до договорів страхування.

Страховими випадками за договорами майнового страхування мають бути події, які відбулися, і з настанням яких, виникає обов'язок страхової компанії здійснити виплату страхової суми вигодонабувачу, а саме випадкове пошкодження, випадкове знищення або псування нерухомого майна (предмета іпотеки) в результаті:

- дії вогню, викликаного пожежею, ударом блискавки, вибухом, падінням пілотованих літаючих апаратів або їх уламків;
- впливу рідини з водопровідних, каналізаційних і опалювальних систем;
- дії стихійних явищ (буря, повінь, паводок, зливи провалу ґрунту, землетрус тощо);
- конструктивних дефектів будівлі, про які на момент укладення даного договору майнового страхування страхувальнику не було відомо;
- протиправних дій третіх осіб (акти вандалізму, підпал, підриг вибуховими пристроями, крадіжка, грабіж, а також знищення або пошкодження внаслідок спроб цих дій);
- дії пожежників, при гасінні пожежі;
- падіння літальних апаратів, тощо.

3.3. Серед інших, істотними умовами договорів страхування, мають бути положення щодо здійснення страхових виплат при настанні

страхового випадку на користь Іпотекодержателя (у т.ч. при здійсненні ДІУ рефінансування іпотечного кредиту у первинного кредитора за умови письмового повідомлення останнім про такі дії страхову компанію).

3.4. Умови здійснення страхування

Предмет іпотеки має бути застрахований на користь Іпотекодержателя, в розмірі повної вартості предмету іпотеки, яка визначена у іпотечному договорі, на весь строк дії іпотечного кредиту, або не менше одного року з умовою обов'язкової пролонгації договору страхування на наступний термін.

При укладенні договорів страхування сплата страхової премії з відкладальними умовами неможлива.

ДІУ може рекомендувати страховим компаніям встановлення максимальних оптимальних збалансованих розмірів безумовних франшиз та межу мінімальних страхових тарифів.

4. Порядок акредитації ДІУ страхових компаній

4.1. Акредитація (переакредитація) страхової компанії проводиться за заявою - клопотанням первинного кредитора, з яким укладений Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів.

4.2. Для акредитації страхової компанії, виключно через первинного кредитора подається до ДІУ наступний пакет документів:

4.2.1. Клопотання первинного кредитора щодо проведення акредитації Страхової компанії.

4.2.2. Заявку страхової компанії на акредитацію, яка складається на фірмовому бланку страхової компанії за формою встановленою ДІУ, в якій Страхова компанія надає згоду щодо проведення її акредитації в ДІУ та дотримання умов здійснення страхування зазначених у цих Вимогах (додаток №1).

4.2.3. Нотаріально засвідчені копії установчих документів та свідоцтва про державну реєстрацію страхової компанії.

4.2.4. Нотаріально засвідчені копії ліцензій та дозволів на здійснення страхової діяльності за визначеними видами страхування.

4.2.5. Копію положення про порядок формування та використання страхових резервів, що завірена страховою компанією.

4.2.6. Копію договору про здійснення співробітництва між первинним кредитором та страховою компанією (у разі його наявності), завірену первинним кредитором.

4.2.7. Бухгалтерську звітність на останню звітну дату:

- Баланс (форма №1)

- Звіт про фінансові результати (форма №2)

4.2.8. Розшифровку окремих статей балансу:

- кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (ряд.530)
- інші поточні зобов'язання.

4.2.9. Квартальну звітність страховика згідно з вимогами Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України на останню звітну дату.

4.2.10. Інформацію щодо виконання нормативів, встановлених Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг, та формування страхових резервів за останні 6 місяців.

Усі документи повинні надаватися первинним кредитором в оригіналах або копіях, завірених підписами керівництва та печаткою страхової компанії.

У разі необхідності ДІУ може додатково запитувати інші документи, необхідні для ідентифікації та перевірки страхової компанії, встановлення граничного розміру страхового ліміту на страхову компанію згідно з внутрішніми нормативними документами ДІУ.

4.3. ДІУ приймає рішення щодо акредитації страхової компанії не пізніше ніж як через 10 робочих днів з дня одержання всього необхідного для аналізу пакету документів.

4.4. У разі прийняття ДІУ відповідного рішення, ДІУ протягом 10 робочих днів з дати прийняття рішення, повідомляє про це первинного кредитора та страхову компанію. У випадку позитивного рішення повідомляється також розмір встановленого ліміту.

4.5. ДІУ може відмовити в акредитації страхової компанії або призупинити співпрацю з страховою компанією.

5. Вимоги з надання та обміну інформацією.

5.1. Акредитовані в ДІУ страхові компанії зобов'язані надавати первинному кредитору наступну інформацію:

- про факти прострочення позичальниками конкретного первинного кредитора платежів по сплаті страхових внесків.
- щодо настання страхового випадку за договорами страхування, укладених нею з позичальниками;
- про заміну Вигодонабувача у разі зміни кредитора;
- річну фінансову звітність, завірену аудитором, та фінансову звітність на звітні дати та звітність страховика.

5.2. Первинний кредитор в 10-денний термін передає відповідну інформацію до ДІУ.

На фірмовому бланку страхової компанії**ЗАЯВКА ПРО СПІВРОБІТНИЦТВО СТРАХОВОЇ КОМПАНІЇ
З ДЕРЖАВНОЮ ІПОТЕЧНОЮ УСТАНОВОЮ****1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТРАХОВУ КОМПАНІЮ**

Повна назва		
Скорочена назва		
Місцезнаходження		
Дата та № реєстрації	____.____.200__ р.	
Код ЄДРПОУ		
Банківські реквізити		
Дата та номер ліцензії	Дата: ____.____.200__ р. Номер ліцензії: _____	
Дозволені види страхування	Особисте: Майнове:	
Результат діяльності (за два останніх роки)	☐ Прибуток ☐ Збиток	Обсяг прибутку: _____ Обсяг збитку: _____
Перелік банків, в яких є акредитація		
Кількість співробітників: _____	Кількість установ: _____ філій: _____	Досвід страхування фізичних осіб: ____ (років) Досвід страхування нерухомого майна: ____ (років)
Відповідальний за подання заявки	П.І.Б.: _____ Посада: _____ Тел.: _____ Ел. Адреса: _____	

2. ДОДАТКИ

Копії установчих документів та свідоцтва про державну реєстрацію	Копії ліцензій	Фінансова звітність (за останній рік та звітний період) та аудиторський висновок
☐	☐	☐

Інформація, зазначена в цій заявці, на дату її підписання є достовірною та повною.

Із підписанням цієї Заявки, Страхова компанія підтверджує свою згоду на дотримання встановлених Установою вимог до страхових компаній та страхового забезпечення.

Дата підписання: ____ . ____ .200__ р.

Підпис: _____
(Місце печатки)

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням Наглядової ради

Державної іпотечної установи

«11» вересня 2008 р. протокол №31

ПОЛОЖЕННЯ ПРО РЕФІНАСУВАННЯ ПЕРВИННИХ КРЕДИТОРІВ ШЛЯХОМ НАБУТТЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

Із змінами і доповненнями, внесеними
рішеннями Правління Установи
від 7 грудня 2010 р. №441/3, від 30 червня 2011 р. №496/6,
постановами Правління Установи від 4 лютого 2013 р. № 5/2,
від 11 квітня 2013 р. № 24/6

ЗМІСТ

Вступ.

Розділ 1. Залучення первинних кредиторів до системи рефінансування.

- 1.1. Подання заявок первинним кредитором на участь у системі рефінансування.
- 1.2. Укладення Генерального договору про рефінансування і обслуговування іпотечних кредитів.

Розділ 2. Рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами.

- 2.1. Порядок встановлення лімітів кредитування та цінових умов рефінансування первинних кредиторів.
- 2.2. Договір відступлення прав вимоги.
- 2.3. Визначення вартості іпотечних кредитів.
- 2.4. Акт приймання-передачі документів кредитної справи.
- 2.5. Зворотне відступлення Установою первинним кредиторам прав вимоги за іпотечними кредитами.

Розділ 3. Обслуговування іпотечних кредитів.

- 3.1. Договір обслуговування іпотечних кредитів.
- 3.2. Основні функції первинного кредитора по обслуговуванню іпотечних кредитів.
- 3.3. Порядок надання звітності первинним кредитором.
- 3.4. Порядок отримання первинним кредитором винагороди за обслуговування іпотечних кредитів.

Розділ 4. Порядок зберігання та передачі документів.

Додатки:

Додаток №1	Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів.
Додаток №2	Повідомлення Установи про встановлення показників рефінансування
Додаток №3	Прогнозний обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ
Додаток №4	Пропозиція первинного кредитора про відступлення прав вимоги.
Додаток №5	Пропозиція Установи про укладання договорів рефінансування.
Додаток №6	Договір відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом
Додаток №7	Акт прийому-передачі кредитної справи (додаток до Договору відступлення прав вимоги).
Додаток №8	Повідомлення позичальнику про зміну кредитора.
Додаток №9	Повідомлення страховику про зміну Вигодонабувача
Додаток №10	Договір про обслуговування іпотечних кредитів
Додаток №11	Додаткова угода до Договору про обслуговування іпотечних кредитів
Додаток №12	Звіт про щомісячні платежі.
Додаток №13	Акт перевірки предмету застави.
Додаток №14	Результат оцінки фінансового стану позичальника
Додаток №15	Відомість іпотечних кредитів, права вимоги за якими підлягають зворотному відступленню первинному кредитору або їх заміні.
Додаток № 16	Повідомлення про відступлені права вимоги
Додаток № 16а	Повідомлення про відступлені права вимоги (ВИМОГА) для портфеля іпотечних кредитів
Додаток №17	Інвентаризація кредитного портфеля.

ВСТУП.

Це Положення розроблено у відповідності до Цивільного кодексу України, Законів України «Про іпотеку», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», інших нормативно-правових актів України, Статуту Державної іпотечної установи (далі – Установа) та інших внутрішніх документів Установи з метою здійснення Установою за рахунок власних та залучених коштів іпотечного кредитування (рефінансування) первинних кредиторів (банків та небанківських фінансових установ), які провадять діяльність з надання фізичним особам (позичальникам) забезпечених іпотекою кредитів шляхом:

- набуття у первинних кредиторів прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими первинними кредиторами у відповідності до вимог Установи на весь строк дії договору про іпотечний кредит;
- набуття у первинних кредиторів прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими первинними кредиторами у відповідності до вимог Установи на встановлений строк рефінансування (операція «репо»).

При здійсненні Установою вищезазначених операцій з рефінансування обов'язковою умовою є зобов'язання первинного кредитора:

- а) щодо зворотного набуття первинним кредитором прав вимоги за іпотечними кредитами при закінченні строку рефінансування первинного кредитора;
- б) щодо заміни або зворотного набуття на вимогу Установи, прав вимоги за іпотечними кредитами, які перестали відповідати вимогам Установи.

Це Положення є невід'ємною частиною «Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів» Установи (далі – Стандарти).

РОЗДІЛ 1. ЗАЛУЧЕННЯ ПЕРВИННИХ КРЕДИТОРІВ ДО СИСТЕМИ РЕФІНАНСУВАННЯ.

1.1. ПОДАННЯ ЗАЯВОК ПЕРВИННИМИ КРЕДИТОРАМИ НА УЧАСТЬ У СИСТЕМІ РЕФІНАНСУВАННЯ.

1.1.1. Первинний кредитор (банки та небанківські фінансові установи), який приймає участь у програмах рефінансування Установою первинних кредиторів повинен відповідати критеріям фінансової стійкості, кваліфікації персоналу, задіяного в наданні і обслуговуванні іпотечних кредитів, внутрішньої документації, що регламентує надання і обслуговування іпотечних кредитів.

Стандартами Установи встановлюються критерії відбору та умови рефінансування Установою первинних кредиторів, а саме:

- банків – у відповідності до складової Стандартів Установи «Вимоги до первинних кредиторів – банків»;
- небанківських фінансових установ – у відповідності до складової Стандартів Установи «Вимоги до первинних кредиторів – небанківських фінансових установ»,
(далі разом – Вимоги).

1.1.2. Первинний кредитор, який відповідає Вимогам Установи та має бажання укласти з Установою Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів (далі – Генеральний договір), надає до Установи «Заявку на участь у системі рефінансування» (далі - Заявка), яка складається на фірмовому бланку первинного кредитора за формою, яка наводиться у відповідних Вимогах.

До прийняття рішення Установою стосовно співробітництва з первинним кредитором підрозділи Установи проводять перевірку та аналіз пакету документів первинного кредитора у відповідності до внутрішніх процедур Установи. Цей пакет документів подається первинним кредитором разом із Заявкою та в обов'язковому порядку повинен містити документи згідно переліку, встановленому у відповідних Вимогах.

1.1.3. Для прийняття остаточного рішення щодо участі первинного кредитора у системі рефінансування, Установа може запросити у нього іншу додаткову інформацію, яка не входить до комерційної та/або банківської таємниці.

1.1.4. Після отримання Заявки та усіх необхідних документів, Установа протягом 10 (десяти) робочих днів письмово повідомляє первинного кредитора про прийняте рішення.

1.1.5. У разі невідповідності первинного кредитора Вимогам, встановленим Установою до первинних кредиторів, Установа має право:

- відмовити в укладанні Генерального договору з первинним кредитором та включення його до системи рефінансування Установою первинних кредиторів, що здійснюють діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів;
- встановити додаткові окремі вимоги до первинного кредитора щодо надання додаткового забезпечення виконання первинним кредитором своїх зобов'язань та зобов'язань позичальників перед Установою.

В-подальшому, при виконанні первинним кредитором відповідних Вимог до первинних кредиторів, Установа може повторно розглянути Заявку первинного кредитора за його окремим клопотанням та за умови оновлення частини інформації наведеної у відповідних Вимогах.

1.2. УКЛАДЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДОГОВОРУ ПРО РЕФІНАНСУВАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ.

1.2.1. У разі відповідності первинного кредитора Вимогам, встановленим Установою до первинних кредиторів, йому направляється пропозиція про укладання Генерального договору (додаток №1).

1.2.2. Протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання Генерального договору первинний кредитор повинен надати Установі:

- перелік відокремлених підрозділів (філій, відділень, представництв), які уповноважені первинним кредитором здійснювати операції за Стандартами Установи із зазначенням реквізитів керівників та осіб, відповідальних за цю ділянку роботи;
- документи (накази на призначення, довіреності тощо), що підтверджують повноваження осіб, які мають право підписувати договори та документи, що супроводжують процес кредитування, оформлені згідно вимог законодавства.

1.2.3. Протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання сторонами Генерального договору Установа надає первинному кредитору :

- копії установчих документів та свідоцтва про державну реєстрацію Установи;
- копії ліцензій та дозволів на здійснення фінансових послуг Установою;
- Стандарти Установи;
- документи, підтверджуючі повноваження осіб, що мають право підписувати договори, інші документи від імені Установи;
- перелік відповідальних осіб Установи, уповноважених здійснювати організацію та координацію роботи з первинним кредитором.

1.2.4. Генеральний договір визначає взаємовідносини сторін по іпотечному кредитуванню в частині:

- порядку рефінансування Установою первинного кредитора, який надає іпотечні кредити відповідно до вимог Стандартів шляхом набуття Установою у первинного кредитора прав вимоги за іпотечними кредитами на визначений строк або на весь строк дії іпотечних договорів;
- особливостей обслуговування первинним кредитором іпотечних кредитів, які належать Установі, відповідно до договору про обслуговування іпотечних кредитів до припинення зобов'язань по договорам про іпотечний кредит та іпотечним договорам в залежності від строків їх рефінансування Установою;
- обставин зворотного відступлення первинному кредитору прав вимог за іпотечними кредитами, які належать Установі.

1.2.5. Генеральний договір діє до виконання сторонами усіх своїх зобов'язань за ним.

1.2.6. Після укладання Генерального договору до моменту встановлення та доведення первинному кредитору параметрів рефінансування, згідно п.2.1.1., Установа та первинний кредитор погоджують типові форми договорів про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки, які є складовою частиною Стандартів Установи шляхом їх обговорення, внесення погоджених змін, візування їх сторонами та укладанням додаткової угоди до Генерального договору. З моменту погодження такі погоджені форми договорів (про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки) визначаються Установою стандартними для кожного конкретного первинного кредитора.

1.2.7. У виключних випадках, при здійсненні рефінансування Установою первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за діючими іпотечними кредитами іпотечного кредитного портфеля первинного кредитора, Установа може розглянути інші форми договору про іпотечний кредит, іпотечного договору та договору поруки. При цьому, існуючі іпотечні кредити повинні відповідати Стандартам Установи або бути приведені у відповідність до вимог Установи. Погодження з Установою договорів або додаткових угод до зазначених договорів здійснюється шляхом укладання додаткової угоди до Генерального договору.

РОЗДІЛ 2. РЕФІНАНСУВАННЯ ПЕРВИННИХ КРЕДИТОРІВ ШЛЯХОМ НАБУТТЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ.

2.1. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЛІМІТУ НА ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ТА ЦІНОВИХ УМОВ РЕФІНАНСУВАННЯ ПЕРВИННИХ КРЕДИТОРІВ.

2.1.1. З моменту підписання Генерального договору та погодження форм договорів про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки у відповідності до пунктів 1.2.6 та 1.2.7 цього Положення, Установа щоквартально встановлює та письмово доводить первинному кредитору за формою, наведеною у додатку №2 до цього Положення наступні параметри рефінансування:

- розмір лімітів на здійснення операцій з рефінансування первинного кредитора в залежності від строків рефінансування;
- ставки рефінансування первинного кредитора на наступний квартал в залежності від особливих умов здійснення рефінансування або іпотечних програм Установи та з урахуванням строків рефінансування Установою первинного кредитора;

- строки рефінансування Установою первинного кредитора;
- особливі умови здійснення рефінансування Установою первинних кредиторів у відповідності до Стандартів (цільове використання іпотечного кредиту, строки кредитування та ін. або окремі іпотечні програми Установи).

2.1.2. Розрахунок ліміту на здійснення операцій з відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, в межах якого Установа зможе набути права за іпотечними кредитами, які надані Первинним кредитором згідно Стандартів Установи з урахуванням особливих умов, здійснюється окремо на кожного первинного кредитора у відповідності до внутрішніх методик та процедур, які визначають систему управління ризиками Установи.

Встановлення ліміту на здійснення операцій з відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами здійснюється з урахуванням запланованих первинним кредитором обсягів надання іпотечних кредитів у відповідності до Стандартів Установи. Для забезпечення цього, первинний кредитор письмово надає Установі до 25 числа місяця, наступного за звітним кварталом «Прогнозний обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами Державної іпотечної установи» на наступний квартал за формою, наведеною у додатку № 3 до цього Положення, разом з квартальною звітністю, подання якої передбачено у відповідних Вимогах та договорі про обслуговування іпотечних кредитів, з врахуванням п.3.3.5 цього Положення.

Додатковим фактором, що може вплинути на розмір ліміту на здійснення операцій з рефінансування Установою первинного кредитора є розмір винагороди (відсоткова ставка кредитування та інші комісійні) первинного кредитора при наданні іпотечних кредитів за Стандартами Установи та рівень виконання первинним кредитором запланованих ним обсягів надання іпотечних кредитів за Стандартами Установи у попередньому кварталі.

У межах поточного кварталу, за письмовим клопотанням первинного кредитора, Установа може змінити розмір ліміту на здійснення операцій з набуття прав вимоги за іпотечними кредитами для первинного кредитора на поточний квартал.

2.1.3. Ставки рефінансування Установою первинних кредиторів встановлюються у відповідності до ринкової вартості фінансових ресурсів, строків рефінансування Установою первинних кредиторів та внутрішніх методик та процедур, які визначають систему управління ризиками Установи.

2.1.4. З урахуванням ставки рефінансування первинний кредитор при наданні іпотечного кредиту встановлює розмір винагороди (відсоткова ставка кредитування, тощо), яку сплачує позичальник за користуванням іпотечним кредитом з урахуванням п.2.1.5. цього Положення. Рівень такої

винагороди первинного кредитора встановлюється згідно внутрішніх методик та процедур первинного кредитора з урахуванням Стандартів Установи.

2.1.5. По іпотечних кредитах, наданих первинними кредиторами в період реалізації пілотного проекту Установи, вищезазначені показники не переглядаються.

2.2. ДОГОВІР ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ.

2.2.1. З моменту підписання Генерального договору та в межах встановлених Установою показників рефінансування, наведених в п. 2.1., первинний кредитор має право на укладання з Установою договорів відступлення прав вимоги по виданим ним іпотечним кредитам.

Договори відступлення прав вимоги по виданим первинними кредиторами іпотечними кредитами укладаються на строк відповідний строку рефінансування Установою первинного кредитора.

2.2.2. У разі наявності у первинного кредитора іпотечного кредиту, який відповідає Стандартам Установи, він надає Установі письмову пропозицію про свої наміри відступити права вимоги за Договором про іпотечний кредит та Іпотечним договором для здійснення свого рефінансування у відповідності до стандартизованої форми «Пропозиція щодо відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом» (далі – Пропозиція), наведеної у додатку №4 до цього Положення, а також, при необхідності, копії документів, які входять до кредитної справи позичальника. У Пропозиції наводяться основні умови, на яких первинний кредитор надав іпотечний кредит та визначається вартість іпотечного кредиту, права за якими пропонується відступити первинним кредитором Установі. Пропозиція оформлюється на фірмовому бланку первинного кредитора, затверджується підписом уповноваженої особи та печаткою первинного кредитора.

2.2.3. Протягом 5 (п'яти) робочих днів після отримання від первинного кредитора Пропозиції, Установа здійснює аналіз на відповідність Стандартам та приймає одне з наступних рішень:

- про згоду Установи набути права вимоги за Договором про іпотечний кредит і Іпотечним договором, вказаними в Пропозиції первинного кредитора;
- про відмову від набуття прав вимоги за Договором про іпотечний кредит і Іпотечним договором, вказаними в Пропозиції первинного кредитора, з зазначенням причин такої відмови.

При здійсненні аналізу Пропозиції Установа додатково має право витребувати від первинного кредитора копії документів, які входять до кредитної справи Позичальника за іпотечним кредитом.

Після прийняття позитивного рішення до моменту укладання договору відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом первинний кредитор надає Установі (у разі необхідності) можливість перевірити оригінали документів, які входять до кредитної справи позичальника за іпотечним кредитом.

2.2.4. Після прийняття рішення про набуття прав вимоги за іпотечним кредитом, вказаними в Пропозиції первинного кредитора, Установа протягом 5 (п'яти) робочих днів направляє первинному кредитору Пропозицію про укладання договорів рефінансування (додаток №5 до цього Положення) та яка є дійсною протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання її первинним кредитором.

У випадку, якщо протягом зазначеного терміну первинний кредитор не підтвердить свою згоду щодо дати укладення договорів, Установа має право вимагати від первинного кредитора повторного надання Пропозиції та її подальшого розгляду у встановленому порядку цим Положенням з метою прийняття рішення про рефінансування.

2.2.5. У погоджений сторонами день, Установа та первинний кредитор укладають договір відступлення прав вимоги, форма та істотні умови якого наведені в додатку №6 до цього Положення. На підставі одного договору відступлення прав вимоги можуть бути придбані права вимоги, відповідно, за одним договором про іпотечний кредит та іпотечним договором.

2.2.6. Обов'язковою умовою, яка зазначається у договорі відступлення прав вимоги при набутті Установою прав вимоги за іпотечним кредитом є визначення обставин, за яких набуті Установою права вимоги за іпотечним кредитом вважаються відступленими первинному кредитору. Перелік можливих обставин зворотного відступлення визначається у п.2.5. цього Положення.

2.2.7. У разі відмови від набуття прав вимоги за іпотечним кредитом, вказаним в Пропозиції первинного кредитора, Установа в 5(п'яти) денний термін направляє первинному кредитору обґрунтоване письмове повідомлення про відмову від набуття прав вимоги за іпотечним кредитом, за яким прийнято негативне рішення.

2.2.8. Нотаріальне посвідчення Договору відступлення прав вимоги здійснюється нотаріусом обраним Установою одночасно з його підписанням сторонами.

Проведення державної реєстрації відступлення прав за відповідним іпотечним договором здійснюється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) нотаріусом за заявою Установи.

Примірники витягу з Державного реєстру прав, що підтверджує державну реєстрацію зміни іпотекодержателя відповідно до Договору

відступлення прав вимоги нотаріус надає Установі та Первинному кредитору.

Витрати на нотаріальне посвідчення Договору відступлення прав вимоги та державну реєстрацію змін у Державному реєстрі прав, розподіляються між Установою та Первинним кредитором у порядку, визначеному у Договорі відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом або у додатковій угоді до Генерального договору.

2.2.9. Права вимоги за договором про іпотечний кредит, іпотечним договором, а також договором (ами) поруки з третьою(іми) особою(ами) (за їх наявності) переходять до Установи з моменту підписання та нотаріального посвідчення договору відступлення прав вимоги. Права вимоги, зокрема, включають :

- право вимоги на суму основного зобов'язання за договором про іпотечний кредит та договору поруки з третьою особою на момент підписання договору відступлення прав вимоги;
- право вимоги суми відсотків за користування іпотечним кредитом, строки платежу яких настануть після здійснення відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом та комісійної винагороди у разі дострокового погашення кредиту, пені та штрафів у разі їх нарахування;
- право звернення стягнення на предмет іпотеки у відповідності до іпотечного договору;
- право вимоги на суму страхових виплат у разі їх нарахування у відповідності до договорів страхування предмету іпотеки, інших договорів страхування (у разі їх наявності);
- інші права Кредитора, Іпотекодержателя та Вигодонабувача за договором про іпотечний кредит, іпотечним договором, договорами поруки, договором(ами) страхування.

2.2.10. Первинний кредитор відступає Установі права вимоги за тими іпотечними кредитами, виконання зобов'язань за якими забезпечується іпотекою нерухомого майна, право власності на яке, іпотека та обтяження речових прав у вигляді заборони на відчуження якого зареєстровані в Державному реєстрі прав на момент укладання Договору відступлення прав вимоги.

2.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ.

2.3.1. За набуті права вимоги за іпотечними кредитами Установа сплачує первинному кредитору вартість, що дорівнює сумі залишку заборгованості по основному боргу позичальника. Установа сплачує первинному кредитору вартість іпотечного кредиту по кожному окремому іпотечному кредиту шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок первинного кредитора, вказаний у договорі відступлення права вимоги.

Вартість набуття прав вимоги за іпотечним кредитом фіксується в договорі відступлення прав вимоги.

2.3.2. Нараховані відсотки за користування іпотечним кредитом, строк сплати яких на момент відступлення прав вимоги не настав є доходом первинного кредитора та утримуються ним з чергового платежу Позичальника за іпотечним кредитом.

2.3.3. На дату укладання договору відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом первинний кредитор повинен надати Установі довідку про залишок заборгованості за іпотечним кредитом, права вимоги за яким мають бути відступлені Установі.

2.4. ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧА ДОКУМЕНТІВ КРЕДИТНОЇ СПРАВИ.

2.4.1. Одночасно з підписанням Договору відступлення прав вимоги, Первинний кредитор передає Установі, згідно акту приймання-передачі (додаток №7 до цього Положення), кредитну справу позичальника, яка вміщує:

- оригінал Пропозиції Первинного кредитора щодо відступлення права вимоги за іпотечним кредитом;
- оригінал договору про іпотечний кредит;
- оригінал іпотечного договору;
- оригінали договорів поруки (у випадку їх укладення);
- оригінал висновку про вартість нерухомого майна, що міститься у Звіті про оцінку предмету іпотеки, здійсненого суб'єктом оціночної діяльності. Оригінал Звіту про оцінку може бути окремо витребуваний Установою при укладанні Договору відступлення права вимоги;
- завірені Первинним кредитором копії платіжних документів, що підтверджують факт надання Первинним кредитором та отримання Позичальником коштів за іпотечним кредитом;
- довідку про залишок заборгованості за іпотечним кредитом на дату укладання Договору відступлення права вимоги за іпотечним кредитом;
- копії договорів страхування та платіжних документів, які підтверджують сплату страхових платежів за ними;
- завірену Первинним кредитором копію витягу з Державного реєстру прав щодо державної реєстрації права власності іпотекодавця на нерухоме майно, що є предметом іпотеки за іпотечним договором;
- завірену Первинним кредитором копію витягу з Державного реєстру прав щодо державної реєстрації іпотеки нерухомого майна, що є предметом іпотеки за іпотечним договором;
- завірену Первинним кредитором копію витягу з Державного реєстру прав щодо державної реєстрації обтяження у вигляді заборони на відчуження нерухомого майна, що є предметом іпотеки за іпотечним договором;

- завірені Первинним кредитором копії правоустановчих документів на нерухоме майно, є предметом іпотеки за іпотечним договором;
- завірені Первинним кредитором копії документів щодо ідентифікації позичальника за іпотечним кредитом відповідно до вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом».
- інші документи, які входять до кредитної справи Позичальника (можуть бути витребувані Установою за окремим запитом).

2.4.2. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту укладання договору відступлення прав вимоги Первинний кредитор:

- передає Позичальнику письмове повідомлення про здійснення відступлення Установі (Державній іпотечній установі) прав вимоги за іпотечним кредитом та необхідності заміни Вигодонабувача на Установу (Державну іпотечну установу) за договорами страхування (додаток №8 до цього Положення), з відміткою про отримання;
- надсилає Поручителю письмове повідомлення про здійснення відступлення Установі (Державній іпотечній установі) прав вимоги за договором поруки з відміткою про отримання;
- надсилає страховим компаніям письмове повідомлення про здійснення відступлення Установі (Державній іпотечній установі) прав вимоги за іпотечним кредитом та необхідності заміни Вигодонабувача на Установу (Державну іпотечну установу) за договорами страхування (додаток №9 до цього Положення), з відміткою про отримання та здійснює заходи щодо забезпечення страховими компаніями внесення змін у договори страхування у зв'язку із заміною Вигодонабувача (укладання додаткових угоди до договорів страхування та ін.);

Другі примірники вказаних повідомлень та документи щодо внесених змін передаються Первинним кредитором Установі, яка долучає їх до кредитної справи позичальника.

2.4.3. Не пізніш ніж на 3-й робочий день з дня укладання договору відступлення прав вимоги Установа повинна здійснити перерахування коштів в оплату вартості набутого права вимоги за іпотечним кредитом на рахунок первинного кредитора, вказаний у договорі відступлення прав вимоги.

2.4.4. Первинний кредитор несе відповідальність перед Установою за:

- 1) відповідність наданого іпотечного кредиту та документів кредитної справи Стандартам Установи;
- 2) дійсність прав, передбачених п.2.2.9. цього Положення.

2.5. ЗВОРОТНЕ ВІДСТУПЛЕННЯ УСТАНОВОЮ ПЕРВИННИМ КРЕДИТОРАМ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ.

2.5.1. Права вимоги за іпотечними кредитами вважаються відступленими первинному кредитору у разі настання однієї або декількох обставин згідно Договору відступлення прав вимоги за іпотечними кредитом, а саме:

2.5.1.1. Закінчення строку рефінансування первинного кредитора, встановленого у Договорі відступлення прав вимоги. При цьому Установа за погодженням з первинним кредититором може прийняти рішення щодо подовження (продовження) строку рефінансування первинного кредитора за конкретним іпотечним кредитом згідно параметрів рефінансування, встановлених на момент прийняття такого рішення.

2.5.1.2. Погіршення якості іпотечного кредиту:

- прострочення сплати позичальником чергового платежу за іпотечним кредитом та відсотками протягом двох місяців;
- погіршення фінансового стану позичальника, яке призвело до невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи на поточний момент;
- несплата позичальником чергових страхових платежів за договорами страхування,
- порушення умов зберігання предмету іпотеки, що призвело до погіршення його стану, пошкодження, знищення та втрати його вартості;
- виникнення ситуації, коли на предмет іпотеки може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника;
- виявлення Установою фактів невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи (які діяли на момент надання такого кредиту).

2.5.2. У випадку виявлення первинним кредититором однієї або декількох обставин, вказаних в п.2.5.1.2, він (первинний кредитор) направляє Установі у п'ятиденний термін з моменту виявлення таких фактів Відомість іпотечних кредитів, які перестали відповідати Стандартам Установи (далі - Відомість) (додаток №15 до цього Положення).

2.5.3. При закінченні строку рефінансування первинного кредитора, встановленого договором відступлення права вимоги Установа направляє первинному кредитору Повідомлення про відступлені права вимоги (далі - Повідомлення) (додаток № 16 до цього Положення) та необхідність розрахунку первинного кредитора з Установою за зворотне відступлення прав вимоги за іпотечними кредитом. Це Повідомлення визначає перелік іпотечних кредитів, за якими закінчився строк їх рефінансування, розмір (суму) зобов'язань первинного кредитора по зворотному відступленню права вимоги, кінцеву дату перерахування первинним кредититором Установі суми зобов'язань.

Не пізніше ніж за 10 робочих днів до закінчення строку рефінансування Установа та первинний кредитор можуть ініціювати

прийняти рішення щодо подовження (продлонгації) строку його (первинного кредитора) рефінансування за окремими договорами відступлення права вимоги. Подовження (продлонгація) строку рефінансування Установою первинного кредитора за окремими іпотечними кредитами здійснюється шляхом укладання додаткових угод до діючих договорів відступлення права вимоги.

2.5.4. При погіршенні якості іпотечного кредиту, Установа направляє первинному кредитору зазначене у п.2.5.3. Повідомлення з вимогою щодо необхідності розрахунку за відступлені Установою первинному кредитору права вимоги за іпотечним кредитом. Це Повідомлення визначає перелік іпотечних кредитів, які перестали відповідати Стандартам Установи, визначає розмір (суму) зобов'язань первинного кредитора по зворотному відступленню прав вимоги, кінцеву дату перерахування первинним кредитором Установі суми зобов'язань, вказаній у Повідомленні.

2.5.5. Первинний кредитор може запропонувати Установі здійснити заміну іпотечного кредиту, права вимоги за яким були відступлені Установою первинному кредитору на інший іпотечний кредит на суму не меншу суми, яка була зазначена в Повідомленні протягом п'ятиденного терміну після проведення усіх розрахунків за іпотечний кредит, вказаний у Повідомленні.

Здійснення операції по заміні іпотечного кредиту на інший, не звільняє первинного кредитора від виконання усіх своїх зобов'язань щодо зворотного відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом, який перестав відповідати Стандартам Установи.

Заміна іпотечного кредиту здійснюється шляхом набуття Установою прав вимоги за іншим іпотечним кредитом, який відповідає Стандартам та права вимоги за яким первинний кредитор пропонує відступити Установі в порядку, визначеному п.2.2.

2.5.6. На дату настання факту зворотного відступлення, встановлену у Повідомленні, розмір(сума) зобов'язань первинного кредитора по зворотному відступленню прав вимоги за іпотечним кредитом включає:

- суму непогашеного залишку основного боргу по іпотечному кредиту (в тому числі прострочені платежі, якщо прострочення має місце);
- суму нарахованих відсотків, в тому числі прострочених (в разі, якщо прострочення має місце), за користування іпотечним кредитом;
- суми пені і штрафів, що можуть бути нараховані (за погодженням з первинним кредитором) на прострочені платежі (у разі якщо прострочення має місце).

2.5.7. У разі укладання додаткової угоди до договору відступлення прав вимоги щодо продлонгації або подовження строку рефінансування первинного кредитора нотаріальне посвідчення цієї угоди здійснюється нотаріусом за вибором Установи та за погодженням з первинним кредитором в день, визначений у Вимозі Установи.

2.5.8. Не пізніше 3-х робочих днів від дня настання факту зворотного відступлення (встановленого Установою у Повідомленні), первинний кредитор перераховує на рахунок Установи всю суму зобов'язань щодо зворотного відступлення, визначену у Повідомленні відповідно до п.2.5.6.

2.5.9. Після надходження на рахунок Установи коштів при зворотному відступленні прав вимоги за іпотечним кредитом, Установа надає Первинному кредитору письмову згоду щодо здійснення Первинним кредитором державної реєстрації відступлення Установою прав за відповідним іпотечним договором у Державному реєстрі прав. Примірник витягу з Державного реєстру прав, що підтверджує державну реєстрацію зміни іпотекодержателя з Установи на Первинного кредитора відповідно до Договору відступлення прав вимоги, Первинний кредитор надає Установі за окремим запитом.

2.5.10. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту повного розрахунку первинного кредитора з Установою при зворотному відступленні, Установа письмово повідомляє позичальника та поручителя(ів) про відступлені права вимоги за іпотечним кредитом та договором(ами) поруки відповідно та повідомляє страхові компанії про зміну вигодонабувача за договорами страхування.

2.5.11. Не пізніше наступного робочого дня з дня проведення розрахунків в повному обсязі за зворотне відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Установа передає первинному кредитору:

- оригінали документів, що входять до кредитної справи позичальника, а також договори страхування, поліси та інші документи, які підтверджують здійснення майнового та особистого страхування (за наявності);
- виписку про стан заборгованості позичальника, завірену підписом керівника, головного бухгалтера і печаткою Установи;
- інші документи, які складають кредитну справу позичальника та документи, у тому числі документи, які були первинним кредитором передані Установі.

Передача зазначених документів здійснюється згідно з Актом приймання-передачі, який Установа та первинний кредитор складають та підписують за встановленою формою.

2.5.12. У разі недотримання первинним кредитором строків, встановлених у п.2.5.8., Установа на наступний робочий день від кінцевої дати розрахунку, вказаної у Повідомленні нараховує пеню на суму несплаченої заборгованості, визначеної у Повідомленні та може вчинити дії щодо стягнення заборгованості з первинного кредитора у примусовому порядку (вчинення виконавчого напису на договір відступлення прав вимоги, позовна заява до суду тощо).

РОЗДІЛ 3. ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ.

3.1. ДОГОВІР ПРО ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ.

3.1.1. Одночасно з укладанням договору відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Установа укладає з первинним кредитором договір обслуговування іпотечних кредитів (додаток №10 до цього Положення), права вимоги за якими набуті Установою.

3.1.2. На підставі одного договору обслуговування іпотечних кредитів може здійснюватися обслуговування одного або декількох іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою.

Окремий іпотечний кредит передається на обслуговування первинному кредиту у відповідності з додатковою угодою до Договору про обслуговування іпотечних кредитів (додаток №11 до цього Положення). У цій додатковій угоді вказуються реквізити договорів, що супроводжують іпотечний кредит, номери рахунків позичальника та Установи, з використанням яких відбувається погашення іпотечного кредиту, строк рефінансування (у разі рефінансування Установою первинного кредитора на визначений строк) цього іпотечного кредиту, розмір винагороди первинного кредитора за обслуговування цього іпотечного кредиту.

3.1.3. Договір про обслуговування іпотечних кредитів може бути укладений як з первинним кредитором, який надав іпотечний кредит, так і з іншою фінансовою установою.

3.1.4. Предметом Договору про обслуговування іпотечних кредитів є обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою.

3.1.5. Строк дії Договору про обслуговування іпотечних кредитів закінчується на підставах передбачених законами України, при закінченні строку рефінансування Установою первинного кредитора та/або припиненні зобов'язань позичальників по всіх іпотечних кредитах, обслуговування яких здійснюється первинним кредитором відповідно до цього договору. У разі припинення дії договору про обслуговування іпотечних кредитів зобов'язання первинного кредитора по перерахуванню Установі грошових коштів, а також надання інформації, зокрема документів, які були отримані первинним кредитором або повинні бути отримані первинним кредитором до дати припинення договору про обслуговування іпотечних кредитів, а також зобов'язання Установи по оплаті винагороди первинному кредиту до дати припинення договору про обслуговування іпотечних кредитів, зберігаються.

3.1.6. Установа протягом дії договору про обслуговування іпотечних кредитів здійснює контроль за фінансовим станом та діяльністю первинного кредитора, який обслуговує іпотечні кредити, права вимоги за якими набуті Установою, шляхом отримання від нього фінансової та ін.

звітності, а також перевірки стану та якості іпотечних кредитів, які ним обслуговуються у відповідності до Стандартів Установи та п.3.3.

3.1.7. У випадках, передбачених п.2.5.1.2. цього Положення, первинний кредитор, який здійснює обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою, за умови згоди Установи може здійснити необхідні платежі за позичальника на користь Установи до моменту кінцевого розрахунку за договором про іпотечний кредит.

3.2. ОСНОВНІ ФУНКЦІЇ ПЕРВИННОГО КРЕДИТОРА ПО ОБСЛУГОВУВАННЮ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ.

3.2.1. У відповідності до договору про обслуговування іпотечних кредитів первинний кредитор від імені та за дорученням Установи виконує наступні основні функції:

- приймає в установленому порядку і в установлені договором про іпотечний кредит терміни платежі від позичальників в рахунок погашення суми кредиту за іпотечними кредитами, відсотків за користування ним, а також стягує суми комісійної винагороди, неустойки (штрафів, пені тощо) на відкритий в обслуговуючому банку транзитний рахунок (наприклад, № 2909____);
- перераховує суми, що направляються в рахунок погашення заборгованості по кредиту, не пізніше дня наступного за днем прийому платежу від позичальника, на поточний рахунок Установи, вказаний у додатковій угоді до договору про обслуговування іпотечних кредитів. При цьому в призначенні платежу платіжного документу вказується також розмір винагороди, утриманої первинним кредитором з чергового платежу за кредитом у відповідності до договору про обслуговування іпотечних кредитів. Наприклад, «Черговий платіж по кредиту _____ (ПІБ позичальника) згідно договору про іпотечний кредит № ____ від ____ за ____ (вказати місяць або інший період сплати). Утримана винагорода за обслуговування кредиту _____ (вказати суму). Без ПДВ»;
- при несплаті позичальником платежу за кредитом протягом 7 (семи) робочих днів, повідомляє позичальника на наступний робочий день рекомендованим листом із повідомленням про вручення щодо необхідності погашення заборгованості за кредитом, включаючи пеню за прострочені платежі, і надає за запитом Установи документи, що підтверджують відправлення вказаних листів;
- в порядку і строки, передбачені договорами про іпотечний кредит, але не рідше одного разу на рік, здійснює оцінку фінансового стану позичальника, для чого отримує необхідні документи та інформацію від позичальника;

- в порядку і строки, передбачені договорами про іпотечний кредит, здійснює перевірку стану предмету іпотеки, для чого отримує від позичальника необхідні документи та інформацію щодо предмету іпотеки, негайно повідомляє Установу про загрозу пошкодження, втрати або інші обставини, які можуть спричинити зміни вартості предмету іпотеки, а також про виявлення фактів пошкодження або втрати предмета іпотеки;
- контролює своєчасність сплати позичальником (іпотекодавцем) страхових внесків за особисте страхування позичальника (у разі укладання таких договорів) і майнове страхування предмета іпотеки згідно умов, передбачених договором про іпотечний кредит та іпотечним договором, отримує від позичальника та передає Установі копії документів в підтвердження сплати страхових внесків, інших документів стосовно страхування, у разі виявлення фактів несплати позичальником страхових внесків, негайно повідомляє Установу про такі факти та факти настання страхових випадків, як тільки первинному кредитору стане про це відомо;
- приймає від позичальника заяви, в тому числі і щодо дострокового погашення заборгованості по кредиту, готує та доводить позичальнику за першою його вимогою змінені графіки погашення, після їх погодження із Установою;
- у відповідності до умов договору щодо обслуговування поточного рахунку позичальника, відкритого у первинного кредитора, перераховує суми, які надійшли від позичальника в погашення заборгованості та перевищують (або недостатні) розмір платежу встановленого умовами договору про іпотечний кредит, за дорученням позичальника здійснює списання коштів в рахунок погашення заборгованості по кредиту, в тому числі і погашення прострочених платежів, штрафів, пені;
- контролює виконання позичальником умов договорів, що супроводжують іпотечний кредит, та своєчасно повідомляє позичальника про необхідність усунення виявлених порушень;
- в разі необхідності внесення змін до договорів готує відповідні додаткові угоди, погоджує їх з Установою та надає на підпис позичальнику;
- надає позичальнику консультаційні послуги стосовно виконання умов договорів, що супроводжують іпотечний кредит;
- безоплатно один раз на місяць надає позичальнику за його вимогою довідку про стан заборгованості по кредиту, попередньо погодивши з Установою;
- здійснює на вимогу Установи інші дії, пов'язані з виконанням позичальником своїх зобов'язань.

3.2.2. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, Установа готує та передає первинному кредитору для подальшої передачі позичальнику довідку про повне погашення іпотечного кредиту.

3.2.3. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, первинний кредитор відображає остаточні розрахунки у щомісячному «Звіті про здійснені платежі» та, при відсутності розбіжностей з даними бухгалтерського обліку Установи припиняє обслуговування такого іпотечного кредиту.

3.3. ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗВІТНОСТІ ПЕРВИННИМ КРЕДИТОРОМ.

3.3.1. Первинний кредитор надає Установі наступну звітність:

- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - «Звіт про здійснені платежі» за формою згідно додатку №12 до цього Положення;
- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - звіти (акти) про проведені перевірки стану предмету іпотеки (додаток №13 до цього Положення) за всіма предметами іпотеки, за якими в звітному місяці настав строк проведення перевірок, та документи надані позичальником щодо предмету іпотеки у відповідності до вимог, встановлених договорами про іпотечні кредити;
- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - звіти (розрахунки) про здійснені оцінки фінансового стану позичальника (додаток №14 до цього Положення) за всіма позичальниками, за якими в звітному місяці настав строк здійснення оцінки фінансового стану, та документи надані позичальником, на підставі яких така оцінка здійснювалася у відповідності до вимог, встановлених договорами про іпотечні кредити.

3.3.2. У разі виявлення розбіжностей даних щомісячних звітів первинного кредитора про платежі за іпотечними кредитами і даних балансу Установи, остання сповіщає про це первинного кредитора не пізніше 5(п'яти) робочих днів після отримання від нього щомісячного звіту. З метою проведення звірки Установа надає при необхідності за письмовим запитом первинного кредитора завірений підписом уповноваженої особи Установи і скріплений печаткою Установи розрахунок заборгованості по кредиту, що містить дані, на підставі яких була встановлена розбіжність. Після усунення розбіжностей первинний кредитор та Установа складають та підписують акт звірки платежів.

3.3.3. Надання звітності здійснюється у електронній формі (засобами інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем або шляхом запису на електронні носії), але з обов'язковим наданням інформації у паперовій формі за підписом уповноваженої особи та завіреної печаткою первинного кредитора протягом наступних 5 (п'яти) робочих днів.

3.3.4. Установа може отримувати від первинного кредитора, який здійснює обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою також іншу інформацію та документи про обслуговування іпотечних кредитів за окремим письмовим запитом Установи.

3.3.5. Не пізніше 25 числа місяця, наступного за звітним кварталом, первинний кредитор також подає звітність щодо виконання ним вимог Стандартів Установи, перелік якої наведений у відповідних Вимогах, договорі про обслуговування, а також:

- інвентаризацію кредитного портфелю (за іпотечними кредитами, права вимоги за якими були відступлені первинним кредитором Установі відповідно до укладених договорів) (додаток №17 до цього Положення);
- «Прогнозний обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами Державної іпотечної установи» на наступний квартал, у відповідності до п.2.1.2. цього Положення.

3.3.6. Щорічно, не пізніше 1 квітня року, наступного за звітним, первинний кредитор надає Установі річну фінансову звітність у відповідності до Вимог до первинних кредиторів та договору про обслуговування.

3.4. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВИНАГОРОДИ ОБСЛУГОВУЮЧОГО БАНКУ ЗА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ТА РОЗПОДІЛУ ПЛАТЕЖІВ В ПОГАШЕННЯ ЗАБОРГОВАННОСТІ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ.

3.4.1. Розмір винагороди, яку отримує обслуговуючий банк (первинний кредитор) за обслуговування іпотечних кредитів, розраховується як різниця між відсотковою ставкою за кредитом, встановленою у договорі про іпотечний кредит та ставкою рефінансування, за якою прийнято рішення Установою щодо здійснення рефінансування іпотечного кредиту. Розмір винагороди обслуговуючого банку фіксується у відповідних додаткових угодах до договору про обслуговування іпотечних кредитів по кожному окремому іпотечному кредиту, який передається Установою на обслуговування до обслуговуючого банку.

Розмір винагороди обслуговуючого банку не може дорівнювати нулю або мати від'ємне значення.

3.4.2. Сума належної обслуговуючому банку (первинному кредитору) винагороди за обслуговування іпотечних кредитів утримується із сум коштів, прийнятих Банком або Установою від позичальника в погашення відсотків за користування кредитом у складі чергового платежу за платіжний період згідно договору про іпотечний кредит.

У разі прийняття обслуговуючим банком від позичальника грошових коштів в погашення заборгованості за іпотечним кредитом на рахунок Установи перераховується платіж наступної структури:

- основний платіж - належна до погашення сума основного боргу та відсотків Установи зменшених на суму винагороди обслуговуючого банку;
- додаткові платежі:
 - сума пені та штрафів, нарахованих Установою у разі надходження платежів за іпотечним кредитом із простроченням строку;
 - сума дострокового погашення позичальником іпотечного кредиту.

Ознаками того, що платіж може бути зарахований Установою в погашення іпотечного кредиту є наявність у реквізитах платіжного доручення, сформованого обслуговуючим банком, а саме в реквізиті «Призначення платежу»: ідентифікаційного номера платника податків (ПН) та/або коду договору відповідно реєстрації Установи; серії та номера паспорту позичальника (єдиним полем) та/або номера договору про іпотечний кредит.

При отриманні Установою платежу від позичальника за іпотечним кредитом, Установа повідомляє обслуговуючий банк про прийняті платежі за іпотечними кредитами шляхом направлення інформації за встановленою формою.

Не пізніше 5-го числа за звітним періодом Установа направляє на підписання обслуговуючому банку Акт виконаних робіт(послуг), відповідно якого має бути сплачена винагорода за обслуговування іпотечного кредиту, платіж за яким був прийнятий Установою від позичальника. Після підписання Акту виконаних робіт(послуг), сума винагороди перераховується Установою обслуговуючому банку до кінця звітного місяця.

У разі виявлення розбіжностей даних розміру винагороди обслуговуючого банку, який зазначений у Акті виконаних робіт(послуг) розрахунковому розміру такої винагороди, обслуговуючий банк сповіщає Установу про необхідність проведення звірки та надає до Установи завірений підписом уповноваженої особи обслуговуючого банку розрахунок розміру винагороди по іпотечному кредиту, що містить дані, на підставі яких була встановлена розбіжність. Після усунення розбіжностей обслуговуючий банк та Установа складають та підписують акт звірки платежів.

3.4.3. Установа нараховує відсотки за іпотечним кредитом щомісячно з першого дня платіжного періоду по останній день платіжного періоду включно відповідно до умов договору про іпотечний кредит, починаючи з дня набрання чинності договору відступлення права вимоги за іпотечним кредитом. Дата остаточного погашення кредиту або дата зворотного відступлення права вимоги в розрахунок відсотків не включається.

3.4.4. При сплаті позичальником чергового платежу в межах платіжного періоду раніше дня, визначеного договором про іпотечний кредит, залишок суми кредиту зменшується у день погашення кредиту, передбачений договором про іпотечний кредит, незалежно від дня фактичного погашення.

3.4.5. У разі припинення договору про обслуговування іпотечних кредитів за згодою сторін, первинний кредитор (обслуговуючий банк) отримує винагороду за обслуговування іпотечних кредитів за фактичну кількість днів поточного місяця до дати припинення договору.

3.4.6. Установа здійснює нарахування пені за іпотечним кредитом при несвоєчасному отриманні від обслуговуючого банку або позичальника платежів в погашення іпотечного кредиту. Нарахована Установою пеня має бути перерахована обслуговуючим банком разом із простроченим платежем.

РОЗДІЛ 4. ПОРЯДОК ЗБЕРІГАННЯ ТА ПЕРЕДАЧІ ДОКУМЕНТІВ.

4.1. Зберігання оригіналів документів по іпотечних кредитах, права вимоги за якими набуті Установою, здійснюється в Установі або, за її дорученням, у первинного кредитора. Порядок передачі та зберігання оригіналів документів у первинного кредитора регламентується окремим договором щодо відповідального зберігання.

4.2. Протягом строку дії договору про іпотечний кредит за письмовим запитом первинного кредитора Установа може надати оригінал будь-якого документу (або його завірнену копію), що знаходиться у кредитній справі позичальника. Передача оформлюється актом приймання-передачі, у якому обов'язково має бути обумовлена відповідальність первинного кредитора за схоронність тимчасово наданих документів.

4.3. Оригінали документів або нотаріально завірнені копії передаються представнику первинного кредитора, вказаному у письмовому запиті на тимчасову видачу документів, протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту реєстрації запиту Установою, та за умови пред'явлення відповідно оформленої довіреності та документа, що засвідчує особу представника.

4.4. Надані первинному кредитору документи мають бути повернені до Установи не пізніше 10 (десяти) робочих днів від дати їх отримання. Продовження цього терміну може здійснюватись за обґрунтованим письмовим клопотанням первинного кредитора.

4.5. У разі передачі позичальником оригіналів правовстановлюючих документів щодо предмету іпотеки на зберігання до первинного кредитора, останній повинен надати зобов'язання після здійснення Установою набуття прав вимог за іпотечним кредитом продовжувати зберігання цих

документів та здійснювати будь-які дії щодо них лише за письмовим погодженням з Установою. Таке зобов'язання має бути надано шляхом підписання додаткової угоди до договору на відповідальне зберігання, укладеного між позичальником та первинним кредитором.

4.6. У разі зберігання оригіналів правовстановлюючих документів на предмет іпотеки в Установі після повного погашення заборгованості за кредитом, Установа протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів повертає позичальнику через первинного кредитора на підставі акту приймання-передачі всі оригінали правовстановлюючих документів по предмету іпотеки.

4.7. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, Установа здійснює архівне зберігання кредитної справи позичальника протягом встановленого строку у відповідності до внутрішніх положень Установи.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДОГОВІР ПРО РЕФІНАНСУВАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ № _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

м. _____

Державна іпотечна установа (далі – Установа), в особі _____, що діє на підставі Статуту, з одного боку, і _____, (далі – Первинний кредитор), в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, разом - Сторони, уклали даний Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів (надалі - Договір) про нижченаведене:

РОЗДІЛ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Сторони погоджуються про здійснення співпраці на ринку іпотечного кредитування відповідно до умов і вимог Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів (далі - Стандарти), які є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 1), з метою розвитку і вдосконалення системи довгострокового іпотечного кредитування, зокрема:

- впровадження надійних процедур надання та обслуговування іпотечних кредитів;
- залучення довгострокових фінансових ресурсів в житлову сферу через механізм вторинного ринку іпотечного кредитування.

1.2. Цей Договір визначає умови і порядок:

1.2.1. Рефінансування Установою Первинного кредитора, який видає іпотечні житлові кредити (далі – Іпотечні кредити) відповідно до вимог Стандартів на підставі Договорів про іпотечний кредит і Іпотечних договорів, шляхом набуття Установою у Первинного кредитора прав вимоги за вказаними договорами на визначений строк(строк рефінансування) або на весь строк дії іпотечних договорів.

1.2.2. Обслуговування Первинним кредитором Іпотечних кредитів, вказаних у пункті 1.2.1. цього Договору, до припинення зобов'язань за ними в залежності від строку рефінансування.

1.2.3. Обставин зворотного відступлення Установою Первинному кредитору прав вимоги за Іпотечними кредитами, вказаними у пункті 1.2.1 цього Договору.

1.2.4. Іншої взаємодії між Установою і Первинним кредитором, зокрема інформаційної, у випадках, передбачених цим Договором.

1.3. Сторони підтверджують, що до підписання цього Договору Первинний кредитор надав Установі «Заявку на участь у системі рефінансування» та необхідний пакет документів, який в обов'язковому порядку містить усі документи згідно переліку, встановленому Стандартам и Установи.

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

1.4. З моменту підписання цього Договору до моменту встановлення та доведення Первинному кредитору параметрів рефінансування, згідно п.2.1., Сторони погоджують типові форми договорів про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки, які є складовою частиною Стандартів Установи шляхом їх обговорення, внесення погоджених змін, візування їх Сторонами та укладанням додаткової угоди до цього Договору. З моменту погодження, такі форми договорів (про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки) визначаються Установою стандартними для Первинного кредитора.

РОЗДІЛ 2. УМОВИ І ПОРЯДОК ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ.

2.1. З моменту підписання цього Договору та погодження форм договорів про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки у відповідності до пункту 1.4 цього Договору, Установа щоквартально встановлює та письмово доводить Первинному кредитору у відповідності до Стандартів наступні параметри рефінансування:

- розмір лімітів на здійснення операцій з рефінансування первинного кредитора в залежності від строків рефінансування;
- ставки рефінансування первинного кредитора на наступний квартал в залежності від особливих умов здійснення рефінансування або іпотечних програм Установи та з урахуванням строків рефінансування Установою первинного кредитора;
- строки рефінансування Установою первинного кредитора;
- особливі умови здійснення рефінансування Установою первинних кредиторів у відповідності до Стандартів (цільове використання іпотечного кредиту, строки кредитування та ін. або окремі іпотечні програми Установи).

2.2. Встановлення щоквартальних лімітів на здійснення операцій з рефінансування Первинного кредитора здійснюється з урахуванням строків рефінансування та запланованих Первинним кредитором обсягів надання іпотечних кредитів за формою та в строки у відповідності до Стандартів Установи.

У межах поточного кварталу за письмовим клопотанням Первинного кредитора, Установа може змінити розмір ліміту на здійснення операцій з відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами на поточний квартал. »

2.3. Ставки рефінансування Установою Первинного кредитора встановлюються у відповідності до ринкової вартості фінансових ресурсів, строків рефінансування Установою первинних кредиторів та внутрішніх методик та процедур, які визначають систему управління ризиками Установи.

З урахуванням ставок рефінансування Первинний кредитор при наданні іпотечного кредиту встановлює розмір винагороди, яку сплачує позичальник за користуванням іпотечним кредитом. Рівень такої винагороди первинного кредитора встановлюється згідно внутрішніх методик та процедур первинного кредитора з урахуванням Стандартів Установи.

2.4. З моменту встановлення Установою параметрів рефінансування, Первинний кредитор для здійснення рефінансування має право на укладання з Установою договорів відступлення права вимоги по виданим ним іпотечним кредитам за формою визначеною Стандартами Установи.

Договори відступлення прав вимоги укладаються Сторонами на строк відповідний строку рефінансування Установою Первинного кредитора.

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

Для здійснення рефінансування Установою Первинного кредитора, останній надає «Пропозицію щодо відступлення права вимоги за іпотечним кредитом» (далі - Пропозиція) про намір передати Установі права вимоги за іпотечним кредитом. за формою встановленою Стандартами Установи.

2.5. Протягом 5 (п'яти) робочих днів після отримання від первинного кредитора Пропозиції, Установа здійснює аналіз на відповідність іпотечного кредиту Стандартам та приймає одне з наступних рішень:

- про набуття прав вимоги за договором про іпотечний кредит і іпотечним договором, вказаними в Пропозиції Первинного кредитора;
- про відмову від набуття прав вимоги за договором про іпотечний кредит і іпотечним договором, вказаними в Пропозиції Первинного кредитора, з зазначенням причин такої відмови.

При здійсненні аналізу Пропозиції, Установа додатково має право витребувати від Первинного кредитора копії документів, які входять до кредитної справи Позичальника за іпотечним кредитом.

2.6. Установа набуває права вимоги за тими іпотечними кредитами, виконання зобов'язань за якими забезпечене іпотекою нерухомого майна, право власності на яке, іпотека та обтяження речових прав у вигляді заборони на відчуження якого зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на момент укладання Договору відступлення прав вимоги.

2.7. У погоджений сторонами день Установа та Первинний кредитор укладають Договір відступлення прав вимоги. На підставі одного Договору відступлення прав вимоги можуть бути набуті права вимоги, відповідно, за одним договором про іпотечний кредит та іпотечним договором.

2.8. Обов'язковою умовою, яка зазначається у Договорі відступлення прав вимоги при набутті Установою прав вимоги за іпотечним кредитом є визначення обставин, за яких набуті Установою права вимоги за іпотечним кредитом вважаються відступленими первинному кредитору. Перелік можливих обставин зворотного відступлення визначається у розділі 4 цього Договору.

2.9. У разі відмови від набуття прав вимоги за іпотечним кредитом, вказаним в Пропозиції Первинного кредитора, Установа у 5(п'яти)денний термін направляє Первинному кредитору письмове повідомлення про відмову від набуття права вимоги за іпотечними кредитами, щодо яких прийнято негативне рішення.

2.10. Первинний кредитор гарантує, що на дату подання Пропозиції сукупність даних про іпотечний кредит, які містяться в ній, а також документи кредитної справи позичальника відповідають Стандартам Установи та позичальники (іпотекодавці) належним чином виконували всі зобов'язання за відповідними договорами, а також гарантує дійсність прав вимоги за договорами про іпотечний кредит та іпотечними договорами.

2.11. За набуті права вимоги за іпотечним кредитом Установа відшкодовує Первинному кредитору суму залишку заборгованості по основному боргу позичальника.

Установа відшкодовує вартість по кожному окремому іпотечному кредиту шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок Первинного кредитора, який

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

вказано в договорі про відступлення права вимоги. Вартість набуття прав вимоги за іпотечним кредитом фіксується у відповідному Договорі відступлення прав вимоги та не пізніш ніж на 3-й робочий день з дня укладання договору відступлення прав вимоги повинна бути перерахована Установою на рахунок Первинного кредитора, вказаний у договорі відступлення прав вимоги.

Нараховані відсотки за користування іпотечним кредитом, строк сплати яких на момент відступлення прав вимоги не настав є доходом первинного кредитора та утримуються ним з чергового платежу Позичальника за іпотечним кредитом.

2.12. Нотаріальне посвідчення Договору відступлення прав вимоги здійснюється нотаріусом обраним Установою одночасно з його підписанням сторонами. Реєстрація відступлення прав вимоги за відповідним іпотечним договором здійснюється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно нотаріусом за заявою Установи.

Примірники витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про державну реєстрацію зміни іпотекодержателя відповідно до Договору відступлення прав вимоги нотаріус надає Установі та Первинному кредитору.

2.13. Порядок сплати витрат по нотаріальному посвідченню та державній реєстрації цих договорів у відповідних реєстрах визначається у договорі відступлення прав вимоги або за окремою угодою між Установою та Первинним кредитorem.

2.14. Одночасно з підписанням Договору відступлення прав вимоги, Первинний кредитор має передати Установі згідно акту приймання-передачі документи та інформацію, які входять до кредитної справи позичальника.

2.15. Права вимоги за договором про іпотечний кредит, іпотечним договором, а також договором (ами) поруки з третьою(іми) особою(ами) (за їх наявності) переходить до Установи з моменту підписання та нотаріального посвідчення договору відступлення прав вимоги.

2.16. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту укладання договору відступлення прав вимоги Первинний кредитор зобов'язаний :

- передати Позичальнику письмове повідомлення про здійснення відступлення Установі прав вимоги за іпотечним кредитом та необхідності зміни Вигодонабувача на Установу за договорами страхування, з відміткою про отримання;
- надіслати Поручителю за іпотечним кредитом письмове повідомлення про здійснення відступлення Установі прав вимоги за договором поруки з відміткою про отримання;
- надіслати страховим компаніям письмове повідомлення про здійснення відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом та необхідності заміни Вигодонабувача на Державну іпотечну установу за договорами страхування з відміткою про отримання та здійснює заходи щодо забезпечення страховими компаніями внесення змін у договори страхування у зв'язку із заміною Вигодонабувача (укладання додаткових угоди до договорів страхування та ін.).

Другі примірники вказаних повідомлень та документи щодо внесених змін передаються Первинним кредитorem Установі, яка долучає їх до кредитної справи позичальника.

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

РОЗДІЛ 3. УМОВИ І ПОРЯДОК ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

3.1. З моменту відступлення права вимоги за іпотечним кредитом, Первинний кредитор приймає на себе зобов'язання здійснювати обслуговування відповідних договорів на підставі Договору про обслуговування іпотечних кредитів (далі – Договір про обслуговування), що укладається між Установою та Первинним кредитором на умовах і за формою, наведеною в Стандартах Установи.

3.2. На підставі одного Договору про обслуговування може здійснюватися обслуговування одного або декількох іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою відповідно до Договорів відступлення прав вимоги.

3.3. До обов'язків Первинного кредитора з обслуговування іпотечних кредитів відносяться:

3.3.1. Приймання в установленому порядку і в установлені терміни платежів від позичальників в рахунок погашення заборгованості за іпотечним кредитом, відсотків за користування ним, а також стягнення суми відшкодувань, неустойки (штрафів, пені тощо) на відкритий у Первинного кредитора транзитний рахунок.

3.3.2. Перерахування сум, що направляються в рахунок погашення заборгованості по іпотечному кредиту, не пізніше дня наступного за днем прийому платежу від позичальника, на поточний рахунок Установи.

3.3.3. Здійснення контролю за своєчасністю внесення позичальником платежів, здійснення оцінки фінансового стану позичальника та здійснення перевірки стану предмету іпотеки.

3.3.4. Здійснення контролю за своєчасністю сплати позичальником (іпотекодавцем) страхових внесків за особисте страхування позичальника(якщо такі договори особистого страхування були укладені) і майнове страхування предмета іпотеки та негайне повідомлення Установи про настання страхових випадків.

3.3.5. Приймання від позичальника заяв, у тому числі і щодо дострокового погашення заборгованості за іпотечним кредитом, підготовка та направлення позичальнику змінених та попередньо погоджених з Установою графіків погашення заборгованості, перерахування надлишково сплачених сум коштів, що перевищують необхідний розмір платежу, на поточний рахунок позичальника, у разі необхідності підготовка за погодженням з Установою відповідних додаткових угод, та надання їх на підпис позичальнику.

3.3.6. У відповідності до умов договору щодо обслуговування поточного рахунку позичальника, відкритого у Первинного кредитора, списання коштів в рахунок погашення заборгованості за іпотечним кредитом, у тому числі і погашення прострочених платежів, штрафів, пені.

3.3.7. Надання позичальнику довідок про стан заборгованості по іпотечному кредиту, інших консультаційних послуг, пов'язаних з обслуговуванням іпотечного кредиту, наданого за Стандартами Установи.

3.3.8. Здійснення на вимогу Установи інших дій, пов'язаних з виконанням позичальником своїх зобов'язань.

3.4. Установа за окремим запитом має право отримувати від Первинного кредитора, який здійснює обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою, інформацію та документи про обслуговування іпотечних кредитів.

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

3.5. Розмір винагороди, яку отримує первинний кредитор за обслуговування іпотечних кредитів, визначається як різниця між відсотковою ставкою за кредитом, встановленою первинним кредитором у договорі про іпотечний кредит та ставкою рефінансування Установою первинного кредитора.

Розмір винагороди первинного кредитора фіксується у відповідних додаткових угодах до Договору про обслуговування іпотечних кредитів по кожному іпотечному кредиту, права вимоги за яким набуті Установою.

3.6. Сума винагороди утримується Первинним кредитором із сум коштів, які одержані від позичальника в погашення відсотків за користування кредитом за поточний період. Платіж в рахунок погашення заборгованості по кредиту, прийнятий від Позичальника, Первинний кредитор перераховує на рахунок Установи за вирахуванням належної суми винагороди за поточний період.

Порядок розрахунку та строки сплати винагороди визначаються Стандартами Установи, Договором про обслуговування та додатковими угодами до нього.

3.7. Первинний кредитор, який здійснює обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими набуті Установою, за згодою Установи може здійснити необхідні платежі за позичальника на користь Установи до моменту кінцевого розрахунку за договором про іпотечний кредит.

3.8. Установа протягом дії Договору про обслуговування здійснює періодичний контроль за фінансовим станом та діяльністю Первинного кредитора, який обслуговує іпотечні кредити, права вимоги за якими набуті Установою, шляхом отримання від нього фінансової та іншої звітності, а також перевірки стану та якості іпотечних кредитів, які ним обслуговуються у відповідності до Стандартів Установи. У випадках, коли Первинний кредитор перестав відповідати вимогам Стандартів Установи, Установа має право передати іпотечні кредити на обслуговування іншому обслуговуючому банку.

3.9. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за Договором про іпотечний кредит і Іпотечним договором, Первинний кредитор припиняє обслуговування такого іпотечного кредиту у разі відсутності розбіжностей з даними Установи.

РОЗДІЛ 4. ОБСТАВИНИ ЗВОРОТНОГО ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

4.1. Права вимоги за іпотечними кредитами вважаються відступленими Установою Первинному кредитору у разі настання однієї або декількох обставин згідно Договору відступлення прав вимоги за іпотечними кредитом, а саме:

4.1.1. Закінчення строку рефінансування Установою Первинного кредитора, встановленого у Договорі відступлення прав вимоги. При цьому Установа за погодженням з Первинним кредитором може прийняти рішення щодо подовження (продовження) строку рефінансування Первинного кредитора за конкретним іпотечним кредитом згідно параметрів рефінансування, встановлених на момент прийняття такого рішення.

4.1.2. Погіршення якості іпотечного кредиту:

- прострочення сплати позичальником чергового платежу за іпотечним кредитом та відсотками протягом двох місяців;

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

- погіршення фінансового стану позичальника, яке призвело до невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи на поточний момент;
- несплата позичальником чергових страхових платежів за договорами страхування,
- порушення умов зберігання предмету іпотеки, що призвело до погіршення його стану, пошкодження, знищення та втрати його вартості;
- виникнення ситуації, коли на предмет іпотеки може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника;
- виявлення Установою фактів невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи (які діяли на момент надання такого кредиту).

4.2. Порядок повідомлення Установою Первинного кредитора про настання обставин зворотного відступлення права вимоги за іпотечним кредитом визначено у Стандартах Установи.

4.3. Розмір(сума) зобов'язань Первинного кредитора по зворотному відступленню прав вимоги за іпотечним кредитом визначається на дату настання факту зворотного відступлення та включає:

- суму непогашеного залишку основного боргу по іпотечному кредиту (в тому числі прострочені платежі, якщо прострочення має місце);
- суму нарахованих відсотків, в тому числі прострочених (в разі, якщо прострочення має місце), за користування іпотечним кредитом;
- суми пені і штрафів, що можуть бути нараховані (за погодженням з Первинним кредитором) на прострочені платежі (у разі якщо прострочення має місце).

4.4. Не пізніше 3-х робочих днів від дня настання факту зворотного відступлення, Первинний кредитор перераховує на рахунок Установи всю суму зобов'язань щодо зворотного відступлення, визначену згідно п.4.3.

4.5. Не пізніше наступного робочого дня з дня надходження коштів від Первинного кредитора за Договором відступлення прав вимоги при зворотному відступленні, Установа надає повідомлення нотаріусу для внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та передає Первинному кредитору за актом приймання-передачі:

- оригінали документів, що входять до кредитної справи позичальника, а також договори страхування, поліси та інші документи, які підтверджують здійснення майнового та особистого страхування (за їх наявності);
- виписку про стан заборгованості позичальника, завірену підписом керівника, головного бухгалтера і печаткою Установи;
- інші документи, які складають кредитну справу позичальника та документи, у тому числі документи, які були Первинним кредитором передані Установі.

4.6. У разі недотримання Первинним кредитором строків, встановлених у п.4.4., Установа на наступний робочий день від кінцевої дати розрахунку має право нараховувати пеню на суму несплаченої заборгованості, та може вчиняти дії щодо стягнення заборгованості з первинного кредитора у примусовому порядку (вчинення виконавчого напису на договір відступлення прав вимоги, позовна заява до суду тощо).

Розділ 5. УМОВИ І ПОРЯДОК НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ

5.1. Протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання цього Договору Первинний кредитор повинен надати Установі:

- перелік відокремлених підрозділів (філій, відділень, представництв), які уповноважені здійснювати операції за Стандартами Установи з зазначенням реквізитів керівників та осіб, відповідальних за цю ділянку роботи;

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

Державна іпотечна установа ©

- документи (накази на призначення, довіреності тощо), що підтверджують повноваження осіб, які мають право підписувати договори та документи, що супроводжують процес кредитування, оформлені згідно вимог чинного законодавства.

5.2. Протягом 10 (десяти) робочих днів після підписання цього Договору Установа надає Первинному кредитору:

- копії установчих документи та свідоцтва про державну реєстрацію;
- копії ліцензій та дозволів на здійснення фінансових послуг;
- Стандарти Установи;
- документи, підтверджуючі повноваження осіб, що мають право підписувати договори та інші документи від імені Установи;
- перелік відповідальних осіб Установи, уповноважених здійснювати організацію та координацію роботи з Первинним кредитором.

5.3. У період дії цього Договору Первинний кредитор надає Установі інформацію та звітність за встановленою формою та в строки, визначені Стандартами Установи та договором про обслуговування іпотечних кредитів:

5.3.1. Звітність та інформацію щодо виконання Первинним кредитором вимог Стандартів Установи щодо дотримання ним нормативів своєї діяльності, фінансового стану та наявності заходів впливу контролюючих державних органів.

5.3.2. Періодичну звітність та інформацію за Іпотечним кредитами, права вимоги за якими набуті Установою та знаходяться на обслуговуванні у Первинного кредитора.

5.3.3. Іншу інформацію та звітність на вимогу Установи у відповідності до Стандартів Установи та для забезпечення виконання Сторонами умов цього Договору.

5.4. Сторони зобов'язуються попередньо узгоджувати всі зміни і доповнення до Договору про іпотечний кредит та Іпотечного договору, а також документів, пов'язаних з цими договорами.

5.5. Сторони зобов'язуються повідомляти одна одну про зміну поштової адреси та/або іншої адреси для повідомлень, платіжних реквізитів, контактних телефонів не пізніше ніж за 3 (три) дні після внесення відповідних змін.

5.6. Кожна із Сторін зобов'язується надавати іншій Стороні інформацію і документи у випадках і у порядку, передбачених цим Договором та додатками до нього.

5.7. Надання звітності та інформації здійснюється у електронній формі (засобами інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем або шляхом запису на електронні носії), але з обов'язковим наступним наданням інформації у паперовій формі за підписом уповноваженої особи та завіреної печаткою.

5.8. Зберігання оригіналів документів по Іпотечних кредитах, права вимоги за якими відступлені Первинним кредитором на користь Установи, здійснюється в Установі або, за її дорученням, у Первинного кредитора. Порядок передачі та зберігання оригіналів документів у Первинного кредитора регламентується окремим договором між Установою та Первинним кредитором щодо відповідального зберігання.

5.8.1. Протягом строку дії Договору про іпотечний кредит за письмовим запитом Первинного кредитора Установа може надати оригінал будь-якого документу (або його завірену копію), що знаходиться у кредитній справі позичальника. Передача оформлюється актом приймання-передачі, у якому обов'язково має бути обумовлена відповідальність первинного кредитора за схоронність тимчасово наданих документів.

Підпис Первинного кредитора

Підпис Установи

5.8.2. Оригінали документів або нотаріально завірених копії передаються Первинному кредитору за умови пред'явлення відповідно оформленої довіреності та документа, що засвідчує особу представника.

5.8.3. Надані Первинному кредитору документи мають бути повернені до Установи не пізніше 10 (десяти) робочих днів від дати їх отримання.

5.8.4. У разі передачі позичальником оригіналів правовстановлюючих документів щодо предмету іпотеки на зберігання до Первинного кредитора, останній повинен надати зобов'язання після здійснення Установою набуття права вимоги за Іпотечним кредитом продовжувати зберігання цих документів та здійснювати будь-які дії щодо них лише за письмовим погодженням з Установою. Таке зобов'язання має бути надано шляхом підписання додаткової угоди до договору на відповідальне зберігання, укладеного між позичальником та Первинним кредитorem.

5.9. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, Установа здійснює архівне зберігання кредитної справи позичальника протягом встановленого строку у відповідності до внутрішніх положень Установи.

РОЗДІЛ 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання або неналежне виконання обов'язків за цим Договором або укладених відповідно до нього договорів Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством і цим Договором.

6.2. У разі недійсності відступленого права вимоги, Первинний кредитор зобов'язаний відшкодувати Установі збитки, заподіяні останній у зв'язку з передачею недійсних вимог.

6.3. Установа сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми несвоєчасно перерахованих нею коштів в оплату вартості набутого права вимоги.

6.4. У разі невиконання Первинним кредитorem своїх зобов'язань перед Установою, передбачених пунктом 4.4. цього Договору, Первинний кредитор зобов'язаний сплатити пеню на користь Установи в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несплаченого платежу за кожен день прострочення.

6.5. За неперерахування (несвоєчасне перерахування) коштів Позичальника в погашення заборгованості по Іпотечному кредиту Первинний кредитор зобов'язаний сплатити пеню на користь Установи в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несплаченого платежу за кожен день прострочення.

6.6. У разі прострочення, без попереднього погодження Сторонами, терміну надання звітів або будь-якої іншої інформації, передбаченої цим Договором або угодами на виконання цього Договору, винна сторона сплачує штраф у сумі десятикратного розміру неоподаткованого доходу за кожен факт порушення.

6.7. Первинний кредитор несе відповідальність перед Установою за:

- відповідність наданого іпотечного кредиту та документів кредитної справи Стандартам Установи;
- дійсність прав вимоги за договором про іпотечний кредит та іпотечним договором.

РОЗДІЛ 7. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Цей Договір набуває чинності з дати його підписання Сторонами.

7.2. Кожна із Сторін зобов'язується не розголошувати третім особам без згоди на те іншої Сторони інформацію, що надається на виконання умов цього Договору та документів, які будуть отримані в майбутньому, інформацію про умови конкретних Договорів про іпотечний кредит і Іпотечних договорів, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством.

7.3. Всі суперечки, що виникли між Сторонами у зв'язку з цим Договором та іншими договорами, пов'язаними з ним, Сторони намагаються вирішити шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірні питання передаються на розгляд до суду.

7.4. Установа має право вносити зміни до Стандартів та зобов'язана письмово повідомити про це Первинного кредитора не пізніше, ніж за 10 (десять) днів до набрання чинності відповідних змін.

Первинний кредитор має право розірвати цей Договір у разі незгоди з внесеними Установою змінами, письмово повідомивши про це Установу не пізніше, ніж через 10 днів після отримання від Установи вказаного в цьому пункті повідомлення про внесення змін Стандартів Установи.

Нові зміни до Стандартів Установи та іпотечних програм Установи не розповсюджуються на Іпотечні кредити, права вимоги за якими були відступленні Первинним кредитором на користь Установи до набрання чинності цих змін.

7.5. Цей Договір може бути розірваний Сторонами у разі невиконання або неналежного виконання положень цього Договору та інших договорів, пов'язаних з ним.

7.6. У разі припинення цього Договору на підставах, передбачених чинним законодавством і цим Договором, зобов'язання, що виникли із цього Договору та інших договорів, пов'язаних з ним, продовжують діяти до моменту їх повного виконання.

7.7. Цей Договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін.

РОЗДІЛ 8. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Первинний кредитор:

Установа:

Юридична адреса:

Поштова адреса:

Банківські реквізити:

р/р

МФО ЄДРПОУ

Від імені Первинного кредитора:

Від імені Установи:

Голова Правління

Голова Правління

_____ ()

_____ ()

Уповноваженій особі
(Вказаній у Заявці первинного
кредитора)

№ ____ від «__» ____ 20__ р.

Державна іпотечна установа повідомляє, що у відповідності до Генерального договору про рефінансування і обслуговування іпотечних кредитів № ____ від ____ на ____ квартал 20__ року Вам доводяться наступні показники рефінансування:

1. Рефінансування первинного кредитора шляхом відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом на весь строк дії договору про іпотечний кредит	
Максимальний розмір ліміту на здійснення операцій з відступлення прав вимог за іпотечними кредитами (грн.)	
Ставка рефінансування (% річних)	
Особливі умови (у разі їх наявності):	
2. Рефінансування первинного кредитора шляхом відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом на визначений строк рефінансування (операція репо)	
Максимальний розмір ліміту на здійснення операцій з відступлення прав вимог за іпотечними кредитами (грн.)	
Ставка рефінансування (% річних)	
Строк рефінансування (у місяцях або до зазначеної дати)	
Особливі умови (у разі їх наявності):	

Вищезазначені параметри рефінансування встановлюються та діють для первинних кредиторів тільки на вказаний період.

Уповноважена особа Установи

До Положення про рефінансування первинних
кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними
кредитами
На фірмовому бланку первинного кредитора

№ _____
від «__» _____ 20__ р.

ПРОГНОЗНИЙ ОБСЯГ
надання іпотечних кредитів за Стандартами
Державної іпотечної установи на _____ квартал 20__ року

У відповідності до Генерального договору про рефінансування і обслуговування іпотечних кредитів № ____ від _____ при встановленні лімітів на здійснення операцій з рефінансування Установою первинних кредиторів, _____ (назва первинного кредитора) надає наступні прогностичні обсяги та істотні умови надання іпотечних кредитів за Стандартами Установи:

Пропозиція первинного кредитора щодо умов рефінансування	Всього на квартал	В т. ч. по місяцям кварталу :		
		1 місяць	2 місяць	3 місяць
ВСЬОГО ОБСЯГ РЕФІНАНСУВАННЯ				
в т.ч.:				
1.Рефінансування шляхом відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом на весь строк дії договору про іпотечний кредит				
Плановий обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами Установи, із них по м. Києву				
Прогнозована ставка кредитування позичальників				
2. Рефінансування первинного кредитора шляхом відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом на вказаний строк рефінансування (операція репо)				
Плановий обсяг надання іпотечних кредитів за Стандартами Установи, із них по м. Києву				
Прогнозована ставка кредитування позичальників	-			
Необхідний строк рефінансування первинного кредитора				

Підпис відповідальної особи
первинного кредитора та печатка

(ЗАПОВНЮЄТЬСЯ НА ФІРМОВОМУ БЛАНКУ ПЕРВИННОГО КРЕДИТОРА)

(НАЗВА БАНКУ)

ПРОПОЗИЦІЯ №__

ЩОДО ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМ КРЕДИТОМ

(до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів

№ __ від «__» ____ 20__ р.)

«__» ____ 20__ р.

1. Інформація до договорів

Позичальник (Іпотекодавець)	Прізвище : _____ Ім'я : _____ По-батькові : _____
Реквізити договорів	☐ Договір про іпотечний кредит: Номер: Дата: ☐ Договір іпотеки: Номер: Дата: ☐ Договір поруки (за наявності): Номер: Дата: Поручитель:

2. Умови кредитування

Цільове використання кредиту	☐ Придбання у власність окремого житла з метою постійного проживання ☐ Придбання у власність окремого житла з метою здачі в оренду ☐ Поліпшення якості окремого житлового будинку або окремої квартири
Строк кредиту	_____ (р. / міс.)
Сума кредиту	_____ грн.
Відсоткова ставка	_____ %
Порядок погашення кредиту та сплати відсотків	☐ Ануїтет
Сума ануїтетного платежу	_____ грн.

Періодичність платежів за кредитом	☐ Щомісячно
Дата отримання кредитних коштів позичальником	_____._____.20__
Сума кредитних коштів, отриманих позичальником	_____ грн. ☐ Готівкою ☐ Безготівковим розрахунком

3. Предмет іпотеки

Предмет іпотеки	☐ Квартира: Кількість кімнат: _____ Загальна площа (кв.м): _____ ☐ Окремий житловий будинок: Загальна площа будинку (кв.м): _____ Площа земельної ділянки (кв.м): _____
Місцезнаходження предмету іпотеки	_____
Договірна вартість предмету іпотеки (згідно договору купівлі-продажу)	_____ грн.
Наявність незалежної оцінки предмету іпотеки та оціночна вартість	☐ Так ☐ Ні Оціночна вартість предмету іпотеки складає _____ грн..
Відношення суми кредиту до оціночної вартості предмету іпотеки (коефіцієнт LTV)	_____ %

4. Оцінка фінансового стану Позичальника

Громадянство	_____
Вік позичальника	_____ р.
Чистий сукупний дохід	_____ грн.
Сума зобов'язань (включаючи платіж по кредиту)	_____ грн.
Платіж до доходу (коефіцієнт РТІ)	_____ %
Зобов'язання до доходу (коефіцієнт ОТІ)	_____ %
Клас (фінансовий стан) Позичальника	_____

згідно внутрішніх положень Банку :	
Категорія кредиту згідно внутрішніх положень Банку:	

5. Страхове забезпечення

Назва страховика	Майнове страхування: _____
Страхове забезпечення	☐ Страхування предмету іпотеки згідно закону України «Про іпотеку» ☐ Інші види страхування (у відповідності до укладених угод страхування): _____
Умови майнового страхування (строк, страхова сума, тощо)	

6. Умови рефінансування

Пропонована дата для здійснення відступлення прав вимоги	_____.____.20__
Строк рефінансування	_____ (місяців) або «__»____20__ р..
Сума основного боргу за іпотечним кредитом	_____ грн.
Нарахована сума відсотків за користуванням кредитом на дату здійснення відступлення прав вимоги	_____ грн.

Відповідальний за подання Пропозиції	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса:
--------------------------------------	--

Інформація та комплектність документів по Позичальнику перевірена та є повною, достовірною і відповідає «Стандартам надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів» Державної іпотечної установи.

Підпис уповноваженої особи: _____ (Прізвище, ім'я та по-батькові)
 (Місце печатки)

ПРОПОЗИЦІЯ ПРО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ РЕФІНАНСУВАННЯ

Державна іпотечна установа розглянула Пропозицію _____
(від _____ р. вих. № _____, отримана Установою вх. № _____ від _____ р.) щодо
відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом (Договір про іпотечний кредит № _____
від _____), договорами, які забезпечують виконання зобов'язань за ним (Іпотечний договір
№ _____ від _____, Договір поруки № _____ від _____), та за
результатами розгляду пропонує укласти наступні договори:

1. Договір відступлення прав вимоги.
2. Договір про обслуговування іпотечних кредитів та/або додаткову угоду до Договору про обслуговування.

відповідно до «Стандартів надання, обслуговування та рефінансування іпотечних кредитів» та
в рамках Генерального договору про рефінансування і обслуговування іпотечних кредитів №
_____ від _____ р.

Сума коштів, які мають бути перераховані первинному кредитору за умови укладання
договорів, становить _____ грн.

Відступлення прав вимоги за Договором про іпотечний кредит та договорами, які
забезпечують виконання зобов'язань Позичальника, здійснюється відповідно до умов Договору
відступлення прав вимоги на строк до «___» _____ 20__ р.

Обслуговування іпотечного кредиту здійснюється Первинним кредитором відповідно до
умов Договору про обслуговування іпотечних кредитів.

Пропозиція Державної іпотечної установи щодо укладення договорів є дійсною протягом
_____ днів з дати її отримання первинним кредитором. У випадку, якщо протягом зазначеного
терміну Банк не підтвердить свою згоду щодо дати укладення договорів та їх підписання,
Установа має право вимагати від Банку повторного надання пропозиції щодо відступлення прав
вимоги за іпотечним кредитом та її подальшого розгляду у встановленому порядку з метою
прийняття рішення про рефінансування.

Уповноважена особа Установи _____

ДОГОВІР ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ № _____

м. Київ

« _____ » _____ 200__ року

Державна іпотечна установа код ЄДРПОУ _____, іменована надалі - „Установа”, в особі _____, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, і _____ код ЄДРПОУ _____, іменований надалі - „Банк”, в особі _____, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, разом - Сторони, на виконання Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів № _____ від _____ та Додаткової угоди про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів щодо здійснення співробітництва у сфері іпотечного житлового кредитування за рахунок коштів, залучених Установою під державну гарантію № _____ від _____, уклали даний Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Банк передає, а Установа приймає всі права вимоги за :

- Договором про іпотечний кредит між Банком і _____ (далі - Позичальник) № _____ від _____ (далі – Кредитний договір).
- Іпотечним договором між Банком і _____ (далі – Іпотекодавець) № _____ від _____, посвідчений _____ (далі – Договір іпотеки), який виступає в якості забезпечення виконання зобов'язань, що впливають з Кредитного договору.
- Договором поруки між Банком, Позичальником і _____ (далі - Поручитель) № _____ від _____ (далі – Договір поруки), який виступає в якості додаткового забезпечення виконання зобов'язань, що впливають з Кредитного договору (за наявності).
- Договором _____, який виступає в якості додаткового забезпечення виконання зобов'язань, що впливають з Кредитного договору (за наявності).

1.2. Вартість права вимоги за Кредитним договором, на момент передачі прав вимоги у відповідності до пункту 1.1 цього Договору, включає сукупність заборгованості за основним боргом по кредиту та складає _____ (_____) грн.

1.3. Установа передає, а Банк приймає всі права вимоги за договорами, вказаними у пункті 1.1 цього Договору та у Вимозі зворотного відступлення прав вимоги (далі - Вимога).

1.4. Вартість права вимоги за Кредитним договором на момент передачі прав вимоги у відповідності до пункту 1.3 цього Договору, розраховується Установою наступним чином:

$ВПКД = \Sigma(НЗБ) + \Sigma(НВ) + \Sigma(\Pi), \text{ де}$	
ВПКД -	Вартість права вимоги за Кредитним Договором на момент передачі прав вимоги;

Σ(НЗБ) -	Сума непогашеного залишку основного боргу по кредиту;
Σ(НВ) -	Сума нарахованих відсотків за користування кредитом на дату набрання чинності пунктом 1.3 цього Договору;
Σ(П) -	Виключно за умови попередньої домовленості сторін - сума пені і штрафів, що можуть бути нараховані на прострочені платежі (в разі, якщо прострочення має місце) на дату набрання чинності пунктом 1.3 цього. (якщо попередньої домовленості сторін не відбулося, ця складова не включається до формули).

2. УМОВИ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ

2.1. Пункт 1.1 цього Договору набирає чинності з моменту підписання Сторонами цього Договору та його нотаріального посвідчення.

2.2. Пункт 1.3 цього Договору набирає чинності на наступний робочий день з дня отримання від Установи Вимоги.

2.3. Установа має право надіслати Банку Вимогу:

2.3.1 на наступний робочий день з дня прострочення Позичальником сплати чергового платежу за іпотечним кредитом та відсотків, згідно умов Кредитного договору, протягом двох місяців.

2.3.2 на наступний робочий день з дня:

- надходження від Банку (або з інших джерел) інформації про погіршення фінансового стану Позичальника, яке призвело до невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи на поточний момент;

- надходження від Банку (або з інших джерел) інформації щодо несплати Позичальником чергових страхових платежів;

- надходження від Банку (або з інших джерел) інформації щодо пошкодження, знищення або втрати предмету іпотеки;

- надходження від Банку (або з інших джерел) інформації щодо виникнення ситуації, коли на предмет іпотеки може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями Позичальника;

2.3.3 у будь-який час з моменту виявлення Установою фактів невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи (які діяли на момент надання такого кредиту) в частині дотримання типових форм договорів та правильності їх оформлення.

2.3.4 на наступний робочий день з дня спливу терміну надання Банком документів, у відповідності до пункту 7.3. цього Договору. У разі відсутності у пункті 7.3. цього Договору переліку документів, які Банк зобов'язується надати Установі, цей пункт Договору не застосовується.

2.3.5 у разі настання обставин зворотного відступлення у відповідності до пункту 2.5 Додаткової угоди до генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів щодо здійснення співробітництва у сфері іпотечного житлового кредитування за рахунок коштів, залучених Установою під державну гарантію від «___» _____ 20__ р. №_____.

2.4. Інформація, зазначена у пункті 2.3 цього Договору, вважається достатньою та прийнятною для Сторін, якщо така інформація ґрунтується на внутрішніх документах Установи, офіційно надійшла до Установи та/або Установа може її підтвердити документально.

3. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ

3.1. При укладенні цього Договору Банк передає, а Установа приймає:

- оригінали договорів, вказаних в у пункті 1.1. цього Договору;

- виписку з кредитного рахунку Позичальника, яка підтверджує рух коштів по ньому, завірену підписом керівника, головного бухгалтера і печаткою Банку;

▪ інші документи, які складають кредитну справу Позичальника та передача яких здійснюється за домовленістю Сторін.

Передача зазначених документів здійснюється згідно з Актом приймання-передачі, який Банк і Установа складають та підписують за встановленою формою.

3.2. Не пізніше 5 робочих днів з моменту набрання чинності пунктом 1.1. цього Договору Банк зобов'язаний:

▪ передати Позичальнику письмове повідомлення про відступлення права вимоги за договорами, вказаними у пункті 1.1. цього Договору та зміну Вигодонабувача за договорами страхування, з відміткою про отримання;

▪ надіслати Поручителям письмове повідомлення про відступлення права вимоги за договорами поруки, вказаними у пункті 1.1. цього Договору;

▪ надіслати страховим компаніям письмове повідомлення з відміткою про отримання про відступлення права вимоги за договорами, вказаними у пункті 1.1. цього Договору та здійснити заходи щодо зміни Вигодонабувача за договорами страхування.

Повідомлення повинні бути складені за встановленою формою та містити інформацію про відступлення права вимоги із зазначенням реквізитів Установи, необхідних для виконання Позичальником своїх зобов'язань за договорами, вказаними у пункті 1.1. цього Договору, та зміну Вигодонабувача в договорах страхування.

Всі надіслані Банком Повідомлення разом із документами, що підтверджують їх доставку адресату, мають бути надані до Установи протягом 7 (семи) робочих днів з дня їх надіслання відповідним адресатам.

3.3. Після укладання та нотаріального посвідчення цього Договору нотаріус за заявою Установи здійснює реєстрацію відступлення прав вимоги за іпотечним(и) договором(ами) та зміни Іпотекодержателя у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Примірники витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію зміни іпотекодержателя нотаріус надає Установі та Первинному кредитору.

3.4. Банк зобов'язаний у разі отримання від Позичальника (після набрання чинності пунктом 1.1 цього Договору) грошових коштів в рахунок виконання зобов'язань за Кредитним договором, перераховувати їх на рахунок Установи не пізніше наступного робочого дня з дня отримання.

4. ЗВОРОТНЕ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ

4.1. Не пізніше наступного робочого дня з дня виявлення обставин, зазначених у пункті 2.3 цього Договору, Установа зобов'язана за допомогою _____ (державного підприємства спеціального зв'язку, електронної пошти НБУ, тощо) доставити в Банк Вимогу, у якій наводяться підстави для набрання чинності пунктом 1.3 цього Договору, визначається сума (розмір) зобов'язань Банку по зворотному відступленню права вимоги та кінцева дата перерахування Банком на користь Установи усіх платежів за зворотне відступлення права вимоги.

4.2. Не пізніше наступного робочого дня з дня надходження коштів від Банку на рахунок Установи, вказаний у Вимозі, на виконання пункту 5.3 цього Договору, Установа передає, а Банк приймає:

▪ оригінали договорів, вказаних у пункті 1.1. цього Договору;

▪ виписку про стан заборгованості Позичальника, завірену підписом керівника, головного бухгалтера і печаткою Установи;

▪ документи, які складають кредитну справу Позичальника та інші документи, у тому числі документи, які були Банком передані Установі згідно з Актом приймання-передачі, який Банк і Установа склали та підписали „____” _____ 200__р. при укладенні цього Договору.

Передача зазначених документів здійснюється згідно з Актом приймання-передачі, який Сторони складають та підписують за встановленою формою.

4.3. Не пізніше 5 робочих днів з дня надходження коштів від Банку на рахунок Установи, вказаний у Вимозі, на виконання пункту 5.3 цього Договору, Установа зобов'язана:

- передати Позичальнику письмове повідомлення про зворотне відступлення права вимоги за відповідними договорами, вказаними Вимозі та зміну Вигодонабувача за відповідними договорами страхування з відміткою про отримання;
- надіслати Поручителям письмове повідомлення про зворотне відступлення права вимоги за відповідними договорами поруки, вказаними у Вимозі;
- надіслати страховим компаніям письмове повідомлення про зворотне відступлення права вимоги за договорами, вказаними у Вимозі та зміну Вигодонабувача за договорами страхування з відміткою про отримання.

Повідомлення повинні бути складені за встановленою формою та містити інформацію про зворотне відступлення права вимоги із зазначенням реквізитів Банку, необхідних для виконання Позичальником своїх зобов'язань за договорами, вказаними у Вимозі, та зміну Вигодонабувача в договорах страхування.

Всі надіслані Установою Повідомлення разом із документами, що підтверджують їх доставку адресатам, мають бути надані до Банку протягом 7 (семи) робочих днів з дня їх надіслання відповідним адресатам.

4.4. Після надходження коштів від Банку на рахунок Установи, вказаний у Вимозі, на виконання пункту 5.3 цього Договору, Установа надає Банку письмову згоду щодо здійснення Банком державної реєстрації відступлення Установою прав за відповідним іпотечним(и) договором(ами) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Примірник витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджує державну реєстрацію зміни іпотекодержателя з Установи на Банк відповідно до Договору відступлення прав вимоги, Первинний кредитор надає Установі за окремим запитом.

4.5. Сторони домовились, що не дивлячись на будь-які інші умови цього Договору, Банк звільняється від обов'язків щодо зворотного відступлення прав вимог за іпотечними кредитами, а цей Договір втрачає чинність у частині зворотного відступлення при внесенні змін в договір про іпотечний кредит, після відступлення прав вимоги, без попередньої згоди Банку.

5. РОЗРАХУНКИ

5.1. Не пізніше трьох робочих днів з дня набрання чинності пунктом 1.1 цього Договору Установа зобов'язана сплатити Банку за відступлення права вимоги, а Банк зобов'язаний прийняти грошову суму відповідно до пункту 1.2. цього Договору.

Оплата здійснюється шляхом перерахування на рахунок Банку за такими реквізитами:

рахунок № _____, в банку _____ код банку (МФО) _____.

5.2. Нараховані відсотки за користування кредитом, строк сплати яких не настав, до дати набрання чинності пунктом 1.1. цього Договору, є доходом Банку.

5.3. При набранні чинності пунктом 1.3 цього Договору, Банк зобов'язаний у термін, зазначений у Вимозі, але у будь-якому разі не пізніше трьох робочих днів з дня набрання чинності пунктом 1.3 цього Договору, сплатити Установі, а Установа зобов'язана прийняти повну суму в оплату зобов'язань за зворотне відступлення права вимоги, яка (сума) визначена Установою у Вимозі відповідно до пункту 1.4 цього Договору.

Оплата здійснюється шляхом перерахування на рахунок Установи за реквізитами, вказаними у Вимозі.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. Банк несе відповідальність перед Установою за:

- відповідність іпотечного кредиту та документів кредитної справи Стандартам Установи;
- дійсність прав вимоги за Кредитним договором та Іпотечним договором.

Виявлення Установою фактів невідповідності іпотечного кредиту та документів кредитної справи Стандартам Установи є підставою зворотного відступлення на користь Банку прав вимоги за таким іпотечним кредитом.

6.2. У разі недійсності прав вимоги, переданих Банком Установі на підставі цього Договору за договорами, вказаними у пункті 1.1. цього Договору, Банк зобов'язаний відшкодувати Установі збитки, заподіяні у зв'язку з передачею недійсних вимог.

6.3. В разі недотримання Банком строків, встановлених у Вимозі, але у будь-якому разі на четвертий робочий день з дня набрання чинності пунктом 1.3 цього Договору, Установа має право:

- застосовувати штрафні санкції та вчиняти дії щодо стягнення заборгованості з Банку у відповідності до цього Договору та чинного законодавства;
- ініціювати зворотне відступлення права вимоги на вибір Установи за окремими або всіма Кредитними договорами, права вимоги за якими відступлені Банком на користь Установи незалежно від наявності обставин зворотного відступлення, зазначених у відповідних Договорах відступлення права вимоги.

6.4. У разі невиконання обов'язків, встановлених пунктом 3.5. цього Договору, Банк перераховує Установі отримані від Позичальника грошові кошти та сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми несвоєчасно перерахованої Банком суми.

6.5. У разі невиконання Банком своїх зобов'язань, передбачених пунктом 5.3 цього Договору Банк сплачує Установі пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми несплаченої заборгованості, визначеної Вимогою.

6.6. У разі невиконання Банком вимог пункту 5.3 цього Договору протягом 10 днів Установа має право задовольнити свої вимоги в сумі заборгованості Банку шляхом реалізації права вимоги за договорами, вказаними у пункті 1.1 цього Договору за власним розсудом. Виконання цього пункту не звільняє Банк від сплати суми, що становить різницю між заборгованістю Банку та ціною реалізації права вимоги, а також пені, нарахованої згідно пункту 6.5 цього Договору.

6.7. У разі невиконання Банком своїх зобов'язань, передбачених пунктом 3.2 цього Договору Банк сплачує Установі штраф у розмірі 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний день прострочення виконання зобов'язань.

6.8. У разі умисного ухилення Банком від повідомлення Установі будь-якої інформації, зазначеної у пункті 2.3.2 цього Договору Банк сплачує Установі штраф у розмірі 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний день невиконання своїх зобов'язань до дня набрання чинності пунктом 1.3 цього Договору.

6.9. У разі невиконання Установою своїх зобов'язань, передбачених пунктом 5.1 цього Договору Установа сплачує Банку пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми несвоєчасно перерахованих нею коштів за цим Договором.

6.10. У разі невиконання Установою своїх зобов'язань, передбачених пунктами 4.3 та 4.4 цього Договору Установа сплачує Банку штраф у розмірі 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний день прострочення виконання зобов'язань.

6.11. У разі невиконання Сторонами будь-яких своїх зобов'язань за цим Договором крім передбачених у пунктах 6.4–6.10 цього Договору, винна сторона

сплачує інший штраф у розмірі 10 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний день прострочення виконання зобов'язань.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання Сторонами та його нотаріального посвідчення.

Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору розподіляються порівну між Сторонами.

7.2. Банк підтверджує, що умови договорів, зазначених у пункті 1.1. цього Договору та договори страхування відповідають чинному законодавству та Стандартам Установи.

7.3. Сторони домовились, що Банк у _____ денний термін з дня укладення цього Договору має надати Установі наступні документи:

- _____;
- _____;
- _____.

Сторони дійшли згоди, що ненадання Банком цих документів є підставою для зворотного відступлення права вимоги за договорами зазначеними у пункті 1.1 цього Договору.

7.4. Цей Договір складено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Один із яких залишається у нотаріуса, а інші примірники надаються Сторонам (по одному для кожної із Сторін).

7.5. Всі зміни і доповнення до цього Договору укладаються у письмовій формі, та нотаріально посвідчуються.

7.6. Всі додаткові угоди до цього Договору, зміни і доповнення до нього є невід'ємною частиною цього Договору.

8. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Банк:

Адреса (місцезнаходження):

Адреса для листування (поштова адреса):

Банківські реквізити:

кор.рах.

код банку (МФО)

код ЄДРПОУ

Від імені Банку

М.П.

Установа:

Державна іпотечна установа,

Адреса (місцезнаходження):

Адреса для листування (поштова адреса):

Банківські реквізити:

р/р

код банку (МФО)

код ЄДРПОУ

Від імені Установи

М.П.

АКТ ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ № ____
до Договору відступлення прав вимоги № ____ від «__» _____ 20__ р.

м. Київ

«__» _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа код ЄДРПОУ 33304730, іменована надалі – «Установа», в особі _____, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, і _____ код ЄДРПОУ _____, іменований надалі - „Первинний кредитор”, в особі _____, який діє на підставі _____, з іншої сторони, разом - Сторони, склали і підписали цей Акт на підставі Договору відступлення прав вимоги № ____ від «__» _____ 200__ р. про передачу Первинним кредитором Установі наступних документів:

№	Документ	Кількість аркушів
	<i>Оригінали наступних документів:</i>	
		
	<i>Документи та ін. інформація, які складають кредитну справу Позичальника:</i>	
		
	<i>Виписка з позичкового(кредитного) рахунку Позичальника по рух коштів станом на «__» _____ 20__ р (на дату укладання договору відступлення прав вимоги)</i>	

Цей Акт є невід'ємною частиною Договору відступлення прав вимоги № ____ від «__» _____ 200__ р.

Цей Акт складено в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для Первинного кредитора та Установи.

Первинний кредитор:	Установа:
_____ Адреса (місцезнаходження):	<i>Державна іпотечна установа,</i>
_____ Адреса для листування (поштова адреса):	Адреса (місцезнаходження):
_____ Банківські реквізити:	Адреса для листування (поштова адреса):
рах. _____ в _____	Банківські реквізити:
код банку (МФО) _____,	р/р
код ЄДРПОУ _____.	код банку (МФО)
Від імені Первинного кредитора	код ЄДРПОУ
_____	Від імені Установи
М.П.	_____
	М.П.

до Положення про рефінасування первинних кредиторів
шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами

На бланку Первинного кредитора

Реквізити Позичальника(Поручителя): _____

ПОВІДОМЛЕННЯ

м. _____

«__» _____ 20__ р.

Даним документом _____ в особі _____, що діє на підставі _____ повідомляє Вас:

1) про відступлення прав вимоги **Державній іпотечній установі** за кожним з наступних договорів:

- Договором про іпотечний кредит між Первинним кредитором, який згідно з Договором про іпотечний кредит є Кредитором, і _____ (далі - Позичальник), підписаним в м. ____ «__» _____ 20__ р. № _____ від «__» _____ 20__ р. (далі – Кредитний договір).
- Іпотечним договором між Первинним кредитором, який згідно з Іпотечним договором є Іпотекодержателем, і _____ (далі - Іпотекодавець), підписаним в м. ____ «__» _____ 20__ р. № _____ від «__» _____ 20__ р. (далі – Договір іпотеки), який виступає в якості забезпечення виконання зобов'язань, що випливають з Кредитного договору.
- Договором поруки між Первинним кредитором, який згідно з Договором поруки є Кредитором, _____ (далі - Позичальник), і _____ (далі - Поручитель) підписаним в м. Києві «__» _____ 20__ р. № _____ від «__» _____ 20__ р. (далі – Договір поруки), який виступає в якості забезпечення виконання зобов'язань, що випливають з Кредитного договору.

2) про необхідність зміни Вигодонабувача за кожним з наступних договорів страхування:

- Договором страхування нерухомого майна між _____ (Страховиком), і _____ (Страховальником) № _____ від «__» _____ 20__ р.
- Договором страхування _____ між _____ (Страховиком), і _____ (Страховальником) № _____ від «__» _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (далі - Наступний кредитор) володіє правами вимоги за вказаними договорами на підставі Договору відступлення прав вимоги між _____ (Первинний кредитор) та Державною іпотечною установою від «__» _____ 20__ р. № _____, який укладено в м. _____.

Повідомляємо Вас про те, що, починаючи з «__» _____ 20__ р., :

- всі зобов'язання Позичальника (Поручителя) за вказаним в цьому Повідомленні Договором про іпотечний кредит підлягають виконанню Наступному кредитору;
- порядок виконання грошових зобов'язань, встановлений в Договорі про іпотечний кредит, залишається незмінним;
- Вигодонабувачем за вищезазначеними договорами страхування є Наступний кредитор.

Грошові зобов'язання Позичальника за вказаним в цьому Повідомленні Договором про іпотечний кредит, зокрема заборгованість за основною сумою кредиту, відсотків за користування кредитом, пені, а також будь-які інші суми, що підлягають виплаті Вами за вказаними в цьому Повідомленні договорами та порядок надання інформації і документів, які Ви зобов'язані передавати відповідно до умов Договору про іпотечний кредит, залишаються незмінними.

Повідомляємо Вас про реквізити Наступного кредитора :

Повна назва: **Державна іпотечна установа**
Юридична адреса:
Фактична адреса:
Телефони:

Посада: _____

Підпис: _____

М.П.

На бланку Первинного кредитора

Реквізити Страхової компанії

ПОВІДОМЛЕННЯ

м. _____

«__» _____ 20__ р.

Даним документом _____ в особі _____, що діє на підставі _____ повідомляє Вас:

1) про відступлення прав вимоги Державній іпотечній установі за Договором про іпотечний кредит між _____, який згідно з Договором про іпотечний кредит є Кредитором, і _____ (далі - Позичальник), підписаним в м. «__» _____ 20__ р. № _____ від «__» _____ 20__ р. (далі – Кредитний договір).

2) про необхідність зміни Вигодонабувача по наступному договору страхування:

- Договір страхування предмету іпотеки між _____ (Страховиком), і _____ (Страхувальником) № _____ від «__» _____ 20__ р.

Та\або

- Договір страхування життя та працездатності між _____ (Страховиком), і _____ (Страхувальником) № _____ від «__» _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа, як Наступний кредитор володіє правами вимоги за вказаним договором про іпотечний кредит на підставі Договору відступлення прав вимоги між _____ (Первинний кредитор) та Державною іпотечною установою (Установа) від «__» _____ 20__ р. № _____, який укладено в м. _____.

Повідомляємо Вас про те, що, починаючи з «__» _____ 20__ р. **Вигодонабувачем** за вищезазначеним договором страхування є **Державна іпотечна установа** згідно наступних реквізитів:

Повна назва Вигодонабувача: Державна іпотечна установа

Юридична адреса:

Фактична адреса:

Банківські реквізити:

Порядок внесення страхових платежів в погашення заборгованості за Кредитом, передбачений Договором про іпотечний кредит залишаються незмінними.

Посада: _____

Підпис: _____

М.П.

ДОГОВІР ПРО ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ*

м. _____

«__» _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (надалі – Установа), код ЄДРПОУ _____, в особі _____, що діє на підставі Статуту, з одного боку, і _____ (надалі - Банк), в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, разом - Сторони, уклали даний Договір про обслуговування іпотечних кредитів (надалі - Договір) про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Установа доручає, а Банк бере на себе зобов'язання здійснювати обслуговування Іпотечних кредитів, виданих Банком відповідно до Стандартів Установи на підставі Договорів про іпотечний кредит, відповідних Іпотечних договорів та інших забезпечувальних договорів (надалі – Пакет договорів), наступним кредитором по яких є Установа.

1.2. Перелік конкретних Іпотечних кредитів, що передаються Установою на обслуговування Банку, визначається додатковими угодами, які є невід'ємною частиною цього Договору.

2. Права і обов'язки Сторін

2.1. Банк зобов'язується від імені та за дорученням Установи:

2.1.1. Приймати в установленому порядку і в установлені договором про іпотечний кредит строки платежі від Позичальників в рахунок погашення суми кредиту (основного боргу), відсотків за користування ним, а також стягувати суми комісійної винагороди, неустойки (штрафів, пені тощо) (далі - Заборгованість по кредиту) на транзитний рахунок (наприклад № 2909).

2.1.2. Перераховувати суми, що направляються в рахунок погашення Заборгованості по кредиту, не пізніше дня наступного за днем прийому платежу відповідно до пункту 2.1.1. цього Договору, на поточний рахунок Установи за реквізитами: п/р № _____ в _____, МФО _____, код ЄДРПОУ _____.

При цьому в призначенні платежу платіжного документу вказується також розмір винагороди, утриманої первинним кредитором з чергового платежу за кредитом у відповідності до цього Договору. Наприклад, «Черговий платіж по кредиту _____ (ПІБ позичальника) згідно договору про іпотечний кредит № __ від __ за __ (вказати місяць або інший період сплати). Утримана винагорода за обслуговування кредиту _____ (вказати суму). Без ПДВ».

2.1.3. У разі несплати Позичальником платежу за кредитом протягом 7 днів, не пізніше наступного робочого дня повідомити Позичальника рекомендованим листом із повідомленням про вручення щодо необхідності погашення заборгованості за кредитом, включаючи пеню за прострочені платежі, і надавати за запитом Установи документи, що підтверджують відправлення належним чином вказаних листів.

2.1.4. В порядку і строки, передбачені Пакетом договорів, здійснювати оцінку фінансового стану Позичальника, для чого отримувати необхідні документи та інформацію від Позичальника.

* Обслуговування іпотечних кредитів – операції з управління іпотечними фінансовими кредитами

2.1.5. В порядку і строки, передбачені Пакетом договорів, здійснювати перевірку стану предмету іпотеки, для чого отримувати від Позичальника необхідні документи та інформацію щодо предмету іпотеки, негайно повідомляти Установу про загрозу пошкодження, втрати або інші обставини, які можуть спричинити зміни вартості предмету іпотеки, а також про виявлення фактів пошкодження або втрати предмета іпотеки.

2.1.6. Контролювати своєчасність сплати Позичальником (іпотекодавцем) страхових внесків за особисте страхування Позичальника і майнове страхування предмета іпотеки відповідно до умов, передбачених Пакетом договорів, отримувати від Позичальника копії документів в підтвердження сплати страхових внесків, інших документів стосовно страхування, повідомляти Страхову компанію в разі виявлення фактів несплати Позичальником страхових внесків, негайно повідомляти Установу про настання страхових випадків, як тільки Банку стане про це відомо.

2.1.7. Приймати від Позичальника заяви, в тому числі і щодо дострокового погашення Заборгованості по кредиту, готувати та доводити до Позичальника за першою його вимогою змінені графіки погашення після їх погодження з Установою.

2.1.8. У відповідності до умов договору щодо обслуговування поточного рахунку Позичальника, відкритого у Банку, зараховувати на цей поточний рахунок суми, які надійшли від Позичальника в погашення заборгованості та перевищують (або недостатні) розмір платежу, встановлений умовами договору про іпотечний кредит, за дорученням Позичальника, здійснювати списання коштів в рахунок погашення Заборгованості по кредиту, в тому числі і погашення прострочених платежів, штрафів, пені.

2.1.9. Контролювати виконання Позичальником усіх умов Пакету договорів та своєчасно повідомляти Позичальника про необхідність усунення виявлених порушень.

2.1.10. В разі необхідності внесення змін до Пакету договорів готувати відповідні додаткові угоди, погоджувати їх з Установою та надавати на підпис Позичальнику.

2.1.11. Надавати Позичальнику консультаційні послуги стосовно виконання умов Пакету договорів.

2.1.12. Безоплатно один раз на місяць надавати Позичальнику за його вимогою довідку про стан Заборгованості по кредиту тощо, попередньо погодивши з Установою.

2.1.13. Здійснювати на вимогу Установи інші дії, пов'язані з виконанням Позичальником своїх зобов'язань за Пакетом договорів.

2.2. Банк має право:

2.2.1. Одержувати винагороду за виконання своїх обов'язків за цим Договором в порядку і на умовах, передбачених пунктом 4 цього Договору.

2.2.2. Одержувати від Установи необхідні для виконання своїх обов'язків за цим Договором письмові доручення та інші документи або їх копії.

2.3. Установа зобов'язується:

2.3.1. При необхідності надати Банку письмові доручення, інші документи або їх копії, для здійснення останнім обов'язків за цим Договором.

2.3.2. Сплачувати Банку винагороду в порядку і на умовах, встановлених цим Договором та додаткових угод до нього.

2.3.3. Негайно повідомляти Банк про настання страхових випадків з Позичальником або предметом іпотеки, як тільки їй стане про це відомо.

2.3.4. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, надати Банку для подальшої передачі позичальнику довідку про повне погашення іпотечного кредиту, а також оригінали правовстановлюючих документів на предмет іпотеки, якщо ці оригінали знаходились на зберігання в Установі.

2.4. Установа має право:

2.4.1. Одержувати від Банку інформацію, передбачену цим Договором, а також іншу інформацію, потреба у якій може виникнути.

2.4.2. Здійснювати контроль за діяльністю Банку шляхом аналізу отриманої від нього його фінансової та іншої звітності, а також отримання інформації у відповідності до умов цього Договору та положень Стандартів Установи.

2.4.3. Інші права відповідно до цього Договору та положень Стандартів Установи.

3. Звітність.

3.1. Банк надає Установі у відповідності до форм, визначених Стандартами Установи наступну звітність:

- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - «Звіт про здійснені платежі» за формою, встановленою Стандартами Установи;

- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - звіти (акти) за формою, встановленою Стандартами Установи про проведені перевірки стану предмету іпотеки за всіма предметами іпотеки, за якими в звітному місяці настав строк проведення таких перевірок, та документи надані позичальником щодо предмету іпотеки у відповідності до вимог, встановлених Пакетом договорів;

- щомісячно до 5-го числа місяця наступного за звітним - звіти (розрахунки) за формою, встановленою Стандартами Установи про здійснені оцінки фінансового стану позичальника за всіма позичальниками, за якими в звітному місяці настав строк здійснення оцінки фінансового стану, та документи надані позичальником, на підставі яких така оцінка здійснювалася у відповідності до вимог, встановлених Пакетом договорів;

- у п'ятиденний строк після виявлення факту невідповідності іпотечних кредитів Стандартам Установи – «Відомість іпотечних кредитів, які перестали відповідати Стандартам Установи за формою, встановленою Стандартами Установи.

3.2. У разі виявлення розбіжностей даних щомісячних звітів Банку про платежі за іпотечними кредитами і даних балансу Установи, остання сповіщає про це Банк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів після отримання від нього щомісячного звіту. З метою проведення зв'язки Установа надає при необхідності за письмовим запитом Банку завірений підписом уповноваженої особи Установи і скріплений печаткою Установи розрахунок заборгованості по кредиту, що містить дані, на підставі яких була встановлена розбіжність. Після усунення розбіжностей Банк та Установа складають та підписують акт зв'язки платежів.

3.3. Надання звітності здійснюється у електронній формі (засобами інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем або шляхом запису на електронні носії), але з обов'язковим наданням інформації у паперовій формі за підписом уповноваженої особи та завіреної печаткою Банку протягом наступних 5 (п'яти) робочих днів.

3.4. Установа може отримувати від Банку, що здійснює обслуговування іпотечних кредитів, права вимоги за якими придбані Установою, також іншу інформацію та документи про обслуговування іпотечних кредитів за окремим письмовим запитом Установи.

3.5. Банк також подає звітність щодо виконання ним вимог Стандартів Установи, а саме:

- «Оборотно-сальдовий баланс» (форма №10) та файл #02 «Дані про обороти та залишки на рахунках» на звітну дату в форматі статистичної звітності банків, що подається до НБУ – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);

- «Звіт про дотримання економічних нормативів» за звітний місяць – (форма №611) до 11 числа місяця, наступного за звітним (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);

- «Звіт про формування резерву на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями» (форма №604) – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним,

засобами електронного зв'язку та підписаний оригінал з печаткою (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);

- «Звіт про структуру активів та пасивів банку за строками до погашення» (форма №631) та файл #A7 – щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);

- «Довідка про залучені кошти та їх залишки на кореспондентському рахунку» (форма №381) щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ);

- Інформацію про врахування субординованого боргу до розрахунку капіталу банку за формою №610 та файл #79 - щомісячно до 11 числа місяця, наступного за звітним, засобами електронного зв'язку та підписаний оригінал з печаткою у разі наявності субординованого боргу (у разі відсутності іншої дати подання звіту, погодженої з НБУ).

- Інформацію щодо застосування Національним банком України заходів впливу до Банку (при їх застосуванні) – до 11 числа місяця, наступного за звітним кварталом;

- Інформацію про інвентаризацію кредитного портфелю (за іпотечними кредитами, права вимоги за якими були відступлені Банком Установі відповідно до укладених договорів) за формою, встановленою Стандартами Установи – до 25 числа місяця, наступного за звітним кварталом.

Інша фінансова звітність та додаткова інформація по Банку надається за окремим запитом Установи.

3.6. Щорічно не пізніше 01 липня року наступного за звітним Банк надає Установі Фінансовий звіт за рік, завірений аудитором, який має сертифікат Національного банку України на аудиторську перевірку банківських установ;

3.7. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за іпотечним кредитом, Банк відображає остаточні розрахунки у «Звіті про здійснені платежі» та, при відсутності розбіжностей з даними бухгалтерського обліку Установи, припиняє обслуговування такого іпотечного кредиту.

4. Винагорода Банку.

4.1. Розмір винагороди Банку за обслуговування іпотечних кредитів, розраховується як різниця між відсотковою ставкою за кредитом, встановленою у договорі про іпотечний кредит та ставкою рефінансування, за якою прийнято рішення Установою щодо здійснення рефінансування іпотечного кредиту.

Розмір винагороди Банку фіксується у відповідних додаткових угодах до цього Договору по кожному окремому іпотечному кредиту, який передається Установою на обслуговування до Банку відповідно цього Договору.

4.2. Сума належної Банку винагороди за обслуговування іпотечних кредитів утримується із сум коштів, прийнятих Банком або Установою від позичальника в погашення відсотків за користування кредитом у складі чергового платежу за платіжний період згідно договору про іпотечний кредит.

У разі прийняття Банком від позичальника грошових коштів в погашення заборгованості за іпотечним кредитом, Банк перераховує на рахунок Установи платіж наступної структури:

- основний платіж - належна до погашення сума основного боргу та відсотків Установи зменшених на суму винагороди Банку за обслуговування іпотечного кредиту;
- додаткові платежі:
 - сума пені та штрафів, нарахованих Установою у разі надходження платежів за іпотечним кредитом із простроченням строку;
 - сума дострокового погашення позичальником іпотечного кредиту.

Ознаками того, що платіж може бути зарахований Установою в погашення іпотечного кредиту є наявність у реквізитах платіжного доручення, сформованого Банком, а саме в реквізиті «Призначення платежу»: ідентифікаційного номера платника податків (ПН) та/або коду договору відповідно реєстрації Установи; серії та номера паспорту позичальника (єдиним полем) та/або номера договору про іпотечний кредит.

При отриманні Установою платежу від позичальника за іпотечним кредитом, Установа надсилає на наступну електронну адресу Банку: _____ інформацію про прийняті платежі за іпотечними кредитами за обраний період: календарний день, календарна неділя, календарний місяць (*підкреслити необхідний період*) за формою, згідно Додатку №1 до цього Договору.

Винагорода Банку за обслуговування іпотечного кредиту, платіж в погашення якого був прийнятий Установою від позичальника зазначається у Акті виконаних робіт(послуг) за цим Договором, який надається Установою не пізніше 5-го числа за звітним періодом. У разі отримання Установою підписаного Банком Акту виконаних послуг, сума винагороди Банку підлягає перерахуванню Установою на рахунок Банку, вказаний у цьому Договорі до кінця звітного місяця.

У разі виявлення розбіжностей даних розміру винагороди Банку, який зазначений у Акті виконаних робіт(послуг) розрахунковому Банком розміру такої винагороди, Банк сповіщає Установу про необхідність проведення звірки та надає до Установи завірений підписом його уповноваженої особи розрахунок розміру винагороди по іпотечному кредиту, що містить дані, на підставі яких була встановлена розбіжність. Після усунення розбіжностей Банк та Установа складають та підписують акт звірки платежів.

4.3. Відсотки нараховуються Установою щомісячно з першого дня платіжного періоду по останній день платіжного періоду включно відповідно до умов договору про іпотечний кредит, починаючи з дня набрання чинності договору відступлення права вимоги за іпотечним кредитом. Дата остаточного погашення кредиту або дата зворотного відступлення права вимоги в розрахунок відсотків не включається.

4.4. При сплаті позичальником чергового платежу в межах платіжного періоду раніше дня, визначеного договором про іпотечний кредит, залишок суми кредиту зменшується у день погашення кредиту, передбачений договором про іпотечний кредит, незалежно від дня фактичного погашення.

4.5. У разі припинення цього Договору за згодою сторін, Банк отримує винагороду за обслуговування іпотечних кредитів за фактичну кількість днів поточного місяця до дати припинення Договору.

4.6. Установа здійснює нарахування пені за іпотечним кредитом при несвоєчасному отриманні від Банку платежів в погашення іпотечного кредиту. Нарахована Установою пеня має бути перерахована Банком разом із простроченим платежем.

5. Порядок передачі та зберігання документів

5.1. Зберігання оригіналів та копій документів по іпотечних кредитах, права вимоги за якими відступлені Банком Установі, здійснюється в Установі або за її дорученням у Банку. Порядок передачі та зберігання оригіналів документів у Банку визначається окремим договором щодо відповідального зберігання.

5.2. Протягом строку дії договору про іпотечний кредит за письмовим запитом Банку Установа може надати оригінал будь-якого документу (або його завірнену копію), що знаходиться у кредитній справі позичальника. Передача оформлюється актом приймання-передачі, у якому обов'язково повинна бути обумовлена відповідальність Банку за схоронність тимчасово наданих документів.

5.3. Оригінали документів або нотаріально завірнені копії передаються представнику Банку, вказаному у письмовому запиті на тимчасову видачу документів, протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту реєстрації запиту Установою, та за умови пред'явлення

відповідно оформленої довіреності та документа, що засвідчує особу представника Банку.

5.4. Надані Банку оригінали документів мають бути повернені до Установи не пізніше 10 (десяти) робочих днів від дати їх отримання. Продовження цього терміну може здійснюватись за обґрунтованим письмовим клопотанням Банку.

5.5. У разі передачі позичальником оригіналів правовстановлюючих документів щодо предмету іпотеки на зберігання до Банку, останній надає зобов'язання після здійснення відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Установі, продовжувати зберігання цих документів та здійснювати будь-які дії щодо них лише за письмовим погодженням з Установою. Таке зобов'язання оформлюється шляхом підписання додаткової угоди до договору на відповідальне зберігання, укладеного між позичальником та Банком.

5.6. У разі повного погашення заборгованості за кредитом, Установа протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів повертає позичальнику через Банк на підставі акту приймання-передачі всі оригінали правовстановлюючих документів по предмету іпотеки.

5.7. У разі зворотного відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом Банку, Установа повертає йому на підставі акту приймання-передачі всі документи кредитної справи позичальника по відповідному іпотечному кредиту згідно умов договору відступлення прав вимоги.

5.8. Після повного виконання позичальником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, Установа здійснює архівне зберігання кредитної справи позичальника протягом встановленого строку у відповідності до внутрішніх положень Установи.

6. Відповідальність сторін.

6.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання або за неналежне виконання своїх обов'язків відповідно до законодавства і цього Договору.

6.2. За неперерахування (несвоечасне перерахування) коштів Позичальника в погашення заборгованості по Кредиту Банк зобов'язаний сплатити пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несплаченого платежу за кожен день прострочення.

6.3. У разі прострочення терміну надання звітів або будь-якої іншої інформації, передбаченої цим Договором, винна сторона сплачує штраф у сумі десятикратного розміру неоподаткованого доходу за кожен факт порушення.

7. Термін дії Договору.

7.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання і діє до моменту виконання всіх зобов'язань по ньому.

7.2. Дія Договору припиняється на підставах передбачених законом, при припиненні зобов'язань Позичальників по всіх Іпотечних кредитах, обслуговування яких здійснюється Банком відповідно до цього Договору.

У разі припинення цього Договору зобов'язання Банку по перерахуванню Установі грошових коштів, а також надання інформації, зокрема документів, які були одержані Банком або повинні бути одержані Банком до дати припинення цього Договору, виконання Банком інших обов'язків, що повинні бути виконані до дати припинення цього Договору, а також зобов'язання Установи по оплаті винагороди Банку до дати припинення цього Договору, зберігаються.

7.3. Сторони мають право достроково розірвати цей Договір за наявності обґрунтованих підстав та письмового попередження іншої Сторони за 30 (тридцять) календарних днів.

8. Інші умови.

8.1. Банк діє від імені Установи згідно з цим Договором та на підставі письмових доручень, наданих Установою Банку у випадку представлення інтересів Установи перед третіми особами або в інших випадках відповідно до чинного законодавства.

8.2. Обмін інформацією між Сторонами здійснюється в паперовій та електронній формах (засобами інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем або шляхом запису на електронні носії), але з обов'язковим наданням інформації у паперовій формі з підписами уповноважених осіб та завірених, в разі необхідності, печаткою Банку або Установи.

8.3. У разі погіршення фінансового стану Банку, анулювання або призупинення ліцензій, застосування заходів впливу, реорганізації та виникненні інших обставин, що можуть призвести до неможливості обслуговування іпотечних кредитів, Банк зобов'язаний повідомити Установу не пізніше 2 (двох) днів з моменту виникнення таких обставин.

8.4. Сторони домовились, що у разі, коли дата платежу згідно п.2.1.2., або дата надання звітності згідно п.3 цього Договору припадає на вихідний або святковий день, день сплати або надання звітності переноситься на наступний робочий день.

8.5. Всі додатки, зміни та доповнення, додаткові угоди до цього Договору викладаються у письмовій формі та є його невід'ємною частиною.

8.6. У разі виникнення між Сторонами спорів та суперечок за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони здійснять усе необхідне для врегулювання вказаних спорів та суперечок шляхом переговорів.

8.7. Спори та суперечки в рамках цього Договору, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8.8. Цей Договір складено у двох оригінальних примірниках (по одному для кожної Сторони), що мають однакову юридичну силу та є автентичними за змістом.

8.9. Сторони зобов'язані вчасно повідомляти одна одну про зміну реквізитів, всі інші зміни, що можуть вплинути на виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

9. Адреси і реквізити Сторін.

Банк	Установа
Юридична адреса: Поштова адреса: Банківські реквізити: Кор.рах. № _____ в _____ МФО _____, код _____	Юридична адреса: Поштова адреса: Банківські реквізити: р/р МФО _____ ЄДРПОУ _____

Від імені Банку:

Голова Правління

Від імені Установи:

Голова Правління

Додаток №1
до Договору про обслуговування іпотечних
кредитів №__ від «__»__ 201__р.

**Інформація про прийняті Державною іпотечною установою платежі
за іпотечними кредитами**

Дата отримання платежу за кредитом	ПІН позичальника	Код договору (за даними ДІУ)	№ договору про іпотечний кредит	Серія та номер паспорту	Отримана сума, грн.

Підпис уповноваженої особи _____ (_____)

Додаткова угода № ____

До Договору про обслуговування іпотечних кредитів № ____ від «__» ____ 20__ р.

м. _____

«__» ____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (надалі – Установа), в особі _____, що діє на підставі Статуту, з одного боку, і _____ (надалі - Банк), в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, разом - Сторони, уклали цю додаткову угоду про наступне:

1. Установа передає, а Банк приймає на обслуговування іпотечні кредити згідно наступному переліку:

№	Позичальник (П.І.Б., паспортні дані, ідентифікаційний номер)	РЕКВІЗИТИ ДОГОВОРІВ				Строк рефінансу вання	Розмір винагороди за обслуговування
		Договір про іпотечний кредит	Іпотечний договір	Договір поруки	Договір відступле ння прав вимоги		
1							

2. Для забезпечення виконання зобов'язань за договором про обслуговування іпотечних кредитів Банком відкрито наступні рахунки:

№ 2620 _____ - поточний рахунок для Позичальника

№ 2909 _____ - для приймання платежів за іпотечними кредитами, вказаними в п.1.

3. Ця додаткова угода є невід'ємною частиною Договору про обслуговування іпотечних кредитів № ____ від ____ 20__ р. та складена у двох оригінальних примірниках що мають однакову юридичну силу.

4. Реквізити та підписи сторін

Банк	Установа
Юр. адреса: Пошт. адреса: Банківські реквізити: Кор.рах. МФО _____, код _____	Юридична адреса: Поштова адреса: Банківські реквізити: р/р _____ МФО ЄДРПОУ _____

Від імені Банку

Від імені Установи

М.П. _____

М.П. _____

Державна іпотечна установа ©

(назва первинного кредитора)

Звіт про платежі за іпотечними кредитами
(згідно з Договором про обслуговування іпотечних кредитів № ____ від « ____ » ____ 20__ р.)
за " ____ " 200__ р.

(грн.)																				
№ з/п	Реквізити договору про іпотечний кредит (№ і дата укладення)	Позичальник	Планова сума платежу	Фактично сплачена сума	кількість сплачених платежів	сума надлишково сплачених коштів, зарахована на поточний рахунок	Платежі за Договорами												Сума винагороди за обслуговування, яка утримана та належить первинному кредитору, грн.	Залишок заборгованості за Договором
							Відсотки					Сума кредиту					штрафні санкції			
							Сума згідно з графіком	Фактично сплачена сума	Дата сплати згідно з договором	фактична дата сплати	несплачена сума	Сума згідно з графіком	Фактично сплачена сума	Дата сплати згідно з договором	фактична дата сплати	несплачена сума	Фактично сплачена сума	Дата сплати		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Всього за місяць						0	0				0	0				0			0

Інформація, наведена у цьому звіті, є повною та достовірною.

Дата підписання: _____.____.20__ р.

Підпис уповноваженої особи: _____

Підпис головного бухгалтера: _____
(Місце печатки)

ЗВІТ
про перевірку предмету іпотеки

М. _____

«__» _____ 200_ р.

Первинний кредитор	
П.І.Б. позичальника	
Реквізити договору про іпотечний кредит	
Реквізити іпотечного договору	
Власник предмету іпотеки	
Адреса предмету іпотеки	
Дата перевірки	
Стан предмету іпотеки	
Виявлені порушення	
П.І.Б. представника первинного кредитора, який проводив перевірку	
У чий присутності проводилась перевірка	
Висновки та зауваження	

Підпис представника первинного кредитора _____

Результат визначення оцінки фінансового стану позичальника

Первинний кредитор		
П.І.Б. позичальника		
Реквізити договору про іпотечний кредит		
Дата здійснення оцінки		
Сукупний чистий дохід	Щомісячний ануїтетний платіж	Інші обов'язкові середньомісячні платежі
Коефіцієнт РТІ		Коефіцієнт ОТІ
Клас позичальника	Стан обслуговування боргу	Група ризику кредитної операції

Підпис відповідальної особи _____

Додаток 15 до Положення про рефінасування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами

(назва первинного кредитора)

Відомість іпотечних кредитів, права вимоги за якими підлягають зворотному відступленню первинним кредитором або їх заміні

(згідно з Договором про обслуговування іпотечних кредитів № _____ від « _____ » _____ 20__ р.)

станом на " _____ " _____ 200__ р.

(грн.)

№ з/п	Позичальник	Договір про іпотечний кредит	Іпотечний договір	Договір поруки	Договір відступлення прав вимоги	Сума виданого кредиту	Сума відступлення прав вимоги	Сума виконаних зобов'язань		Залишок заборгованості, в тому числі				
								за основним боргом	за відсотками	строкова заборгованість за основним боргом	прострочена заборгованість за основним боргом	строкова заборгованість за відсотками	прострочена заборгованість за відсотками	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Обставини зворотного відступлення прав вимоги	Які заходи приймалися первинним кредитором для усунення порушень	Примітки
16	17	18

Підпис уповноваженої особи: _____

Підпис головного бухгалтера: _____
(Місце печатки)

ПОВІДОМЛЕННЯ № _____ про відступлені права вимоги

М. _____

«___» _____ 200__ р.

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА (далі – Установа) у відповідності до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів від «___» _____ 20__ р. № _____ цим Повідомленням ставить до відома _____ (далі – Первинний кредитор) про настання зворотного відступлення прав вимоги за іпотечними кредитом згідно наступному.

1. Установа визначає, що з «___» _____ 200__ р. вважаються відступленими права вимоги за іпотечним кредитом, які були набуті Установою у відповідності до договору відступлення прав вимоги № _____ від «___» _____ 20__ р. (далі – Договір).

2. Розрахунок за відступлені права вимоги у сумі, вказаній у п.5 цього Повідомлення, має бути здійснений не пізніше «___» _____ 200__ р.

3. Обставиною настання зворотного відступлення Установою Первинному кредитору прав вимоги за іпотечним кредитом визначено:

Закінчення строку рефінансування первинного кредитора за іпотечним кредитом, який визначено у Договорі як «___» _____ 20__ р.

або

Погіршення якості іпотечного кредиту, а саме (одна або декілька обставин з нижчезазначеного – відмітити необхідне):

- Прострочення позичальником сплати чергового платежу за іпотечним кредитом протягом двох місяців;
- Погіршення фінансового стану позичальника;
- Несплата позичальником чергових страхових платежів;
- Пошкодження, знищення або втрата предмету іпотеки;
- Виникнення ситуації, коли на предмет іпотеки може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника,

що призвело до невідповідності іпотечного кредиту Стандартам Установи.

4. Дані по іпотечному кредиту, за яким права вимоги вважаються відступленими:

П.І.Б. позичальника	
Реквізити договору про іпотечний кредит	
Реквізити іпотечного договору	
Реквізити договору поруки (за наявності)	
Реквізити договорів: ▪ Майнового страхування ▪ Особистого страхування (у разі наявності)	

5. Розрахунок суми заборгованості Первинного кредитора за відступлені права вимоги:

Залишок заборгованості на дату настання обставин зворотного відступлення «___»_____200__ р.	Основний борг по кредиту		Відсотки за користування кредитом	
	прострочена заборгованість	строкова заборгованість	прострочені	нараховані та строкові
Пені та штрафи на дату настання обставин зворотного відступлення «___»_____200__ р.	За прострочений основний борг		За прострочені відсотки	
	Кількість днів порушення	Сума пені	Кількість днів порушення	Сума пені
Загальна сума, яка належить до сплати Установі не пізніше «___»_____200__ р.	_____ (_____) грн. __ коп..			

6. Починаючи з «___» _____200__ р. (наступний робочий день від дати, визначеної у пункті 2 цього Повідомлення) Установа має право нараховувати пеню на суму несплаченої заборгованості, визначеної у п. 2 цього Повідомлення та вчиняти дії щодо стягнення заборгованості з первинного кредитора у примусовому порядку.

Голова Правління
Державної іпотечної установи _____ (_____)

(назва Первинного кредитора)

**ПОВІДОМЛЕННЯ
про відступлені права вимоги
(ВИМОГА)**

м. Київ

«__» _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (далі – Установа) у відповідності до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів від «__» _____ 20__ р. № __ (далі – Генеральний договір) цим Повідомленням ставить до відома _____ (далі – Первинний кредитор) про настання зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами згідно наступному.

1. Установа визначає, що з «__» _____ 20__ року вважаються відступленими права вимоги за іпотечними кредитами, які були набуті Установою у відповідності до договорів відступлення прав вимоги, наведених у додатку (далі – Договори).
2. Розрахунок за відступлені права вимоги у сумі _____ грн. __ коп. (*сума прописом*), має бути здійснений не пізніше «__» _____ 20__ року на рахунок Установи: р/р 26506301869 в ВАТ "Державний ощадний банк України", м.Київ, код банку (МФО) 300465, код ЄДРПОУ 33304730.
3. Обставиною настання зворотного відступлення Установою Первинному кредитору прав вимоги за іпотечними кредитами визначено:

Закінчення строку рефінансування первинного кредитора за іпотечними кредитами, який визначено у додатковій угоді до Генерального договору від «__» _____ 20__ р. № __.
4. Дані по іпотечним кредитам, за якими права вимоги вважаються відступленими та розрахунок суми заборгованості за відступлені права, наведені у додатку.
5. Починаючи з «__» _____ 20__ року (наступний робочий день від дати, визначеної у пункті 2 цього Повідомлення) Установа має право нараховувати пеню на суму несплаченої заборгованості, визначеної у п. 2 цього Повідомлення та вчиняти дії щодо стягнення заборгованості з первинного кредитора у примусовому порядку.

Додаток: на __ арк.

(_____)»

Дані по іпотечним кредитам, за якими права вимоги вважаються відступленими
_____та розрахунок заборгованості за відступлені права вимоги

Дані по іпотечним кредитам					Розрахунок суми заборгованості за відступлені права вимоги				Загальна сума, яка належить до сплати Установі не пізніше "___" ____ 20__р., грн.
№№ пп	ПІБ позичальника	Реквізити договору про іпотечний кредит	Реквізити іпотечного договору	Реквізити договору поруки (у разі наявності)	Залишок заборгованості на дату настання обставин зворотного відступлення "___" ____20__р.				
					Основний борг за кредитом, грн.	Відсотки за користування кредитом, грн.		Пені та штрафи, грн.	
						прострочені	строкові		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									
4									
Разом:									(сума)

М.П

(_____)

Додаток 17 до Положення про рефінансування первинних кредиторів
шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами

Назва первинного кредитра _____

Інвентаризація кредитного портфеля станом на "___"_____20__ р.

[illegible]

ПОРЯДОК РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ, НАДАНИХ НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА

Загальні положення

Цей Порядок рефінансування іпотечних кредитів, наданих на будівництво житла (далі - Порядок), розроблений відповідно до Цивільного кодексу України, Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Статуту Державної іпотечної установи, Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи (далі – Стандарти) та інших внутрішніх документів Державної іпотечної установи (далі – ДІУ) з метою здійснення ДІУ за рахунок власних та залучених коштів іпотечного кредитування (рефінансування) первинних кредиторів, які провадять діяльність з надання фізичним особам (позичальникам) кредитів, забезпечених іпотекою.

Цей Порядок установлює загальні правила та умови здійснення рефінансування ДІУ первинних кредиторів, які надають іпотечні кредити за Стандартами ДІУ на будівництво житла (житлового будинку або квартири) шляхом участі у фонді фінансування будівництва (тут та далі за текстом у цьому Порядку під фондом фінансування будівництва розуміється ФФБ типу «А») та визначає:

- вимоги та основні принципи акредитації (переекредитації) в ДІУ учасників системи рефінансування іпотечних кредитів, наданих первинними кредиторами на будівництво житла;
- основні етапи здійснення рефінансування;
- особливі умови рефінансування.

Цей Порядок є невід’ємною частиною Стандартів.

Розділ 1. Вимоги та основні принципи акредитації (переекредитації) в ДІУ учасників системи рефінансування

1.1. Учасниками системи рефінансування відповідно до цього Порядку є: первинний кредитор - банк, позичальник, забудовник, управитель та ДІУ.

1.2. Вимоги до первинного кредитора.

Первинний кредитор, який претендує на участь у системі рефінансування згідно з цим Порядком, крім вимог, встановлених положеннями складової частини Стандартів - «Вимоги до первинних

кредиторів - банків», затверджених рішенням Правління ДІУ протокол №29 від 16.12.2005, повинен відповідати наступним додатковим вимогам:

- мати позитивний досвід співпраці з ДІУ щодо рефінансування шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими банком на вторинному ринку житла;

- мати позитивний досвід щодо здійснення фінансування житлового будівництва із застосуванням фондів фінансування будівництва, що має бути підтверджений конкретними фактами такого фінансування. Перевагою при здійсненні такої оцінки ДІУ користується первинний кредитор, що має досвід та приймає участь у державних програмах підтримки будівництва та/або придбання житла;

- мати досвід здійснення довгострокового кредитування фізичних осіб, у т.ч. на ринку іпотечного житлового кредитування не менше ніж 3 роки;

- мати структурний підрозділ, до функцій якого відноситься робота з фінансування будівництва житла та іпотечного кредитування фізичних осіб на первинному ринку житла;

- мати затвердженні уповноваженим органом первинного кредитора документи, якими регламентовані основні процедури (положення, інструкції, порядки тощо), що регулюють здійснення фінансування будівництва житла та іпотечного житлового кредитування, в тому числі, первинного ринку житла, проведення акредитації управителів, забудовників, підрядників та страхових компаній, а також з регулювання діяльності ФФБ. У разі прийняття рішення щодо співпраці ДІУ та первинного кредитора стосовно функціонування конкретного ФФБ, зазначені документи схвалюються ДІУ та приймаються до роботи.

ДІУ може вимагати додаткові документи, необхідні для прийняття рішення щодо можливості залучення первинного кредитора до системи рефінансування відповідно до цього Порядку, перелік яких визначається Правлінням ДІУ.

1.3. Вимоги до управителя.

Управитель, який претендує на участь у системі рефінансування згідно з цим Порядком зобов'язаний:

- відповідати вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та мати досвід професійної діяльності не менше ніж 2 роки;

- мати бездоганну репутацію, не бути відповідачем у судових справах, які можуть істотно погіршити їх фінансовий стан та/або можливість виконання своїх зобов'язань щодо організації спорудження об'єкту будівництва;

- бути клієнтом первинного кредитора або перейти на часткове обслуговування до такого первинного кредитора та бути акредитованим у первинного кредитора згідно з його (первинного кредитора) процедурами акредитації, схвалених ДІУ;

– мати позитивний досвід управління активами довіритель ФФБ, підтверджений конкретними фактами та надати інформацію щодо кількості ФФБ, за якими здійснює свою діяльність управитель.

У разі, якщо управитель є первинним кредитором, він повинен відповідати всім наведеним вище вимогам. При цьому ДПУ надає перевагу управителям, які є первинними кредиторами.

1.4. Вимоги до підрядника (генерального підрядника) та забудовника.

Підрядник (генеральний підрядник) та забудовник, які претендують на участь у системі рефінансування згідно з цим Порядком, зобов'язані:

- пройти акредитацію (переакредитацію) у первинного кредитора;
- бути в довгострокових договірних відносинах з будівельними компаніями, які мають позитивний досвід житлового будівництва;
- відповідати показникам фінансової стійкості, які встановлені первинним кредитором, у разі визначення будівельної компанії генеральним підрядником;
- відкрити поточні рахунки у первинного кредитора, здійснювати за цими рахунками операції, пов'язані із здійсненням будівництва за конкретним об'єктом будівництва (для забудовника);
- мати позитивний досвід житлового будівництва, підтверджений конкретними фактами спорудження не менше 3-х житлових об'єктів (для генерального підрядника).

1.5. З метою укладення генерального договору про співробітництво, згідно розділу 2 цього Порядку, ДПУ мають бути надані наступні документи за кожним ФФБ :

- рішення про відведення земельної ділянки під спорудження об'єкта будівництва (збудовник);
- договір щодо оренди та акт прийому-передачі вказаної земельної ділянки або державний акт про право постійного користування земельною ділянкою (державний акт про право власності на земельну ділянку) (збудовник);
- дозвіл на виконання будівельних робіт та адміністративний ордер про тимчасове порушення благоустрою та зведення огорожі (збудовник);
- правила ФФБ, оформлені відповідно до вимог законодавства України (первинний кредитор або управитель);
- договір про організацію спорудження об'єкта будівництва, іпотечний договір, договір відступлення майнових прав, договір доручення, які укладені між управителем та забудовником (первинний кредитор або управитель);
- довіреність, що оформлена забудовником на управителя (первинний кредитор або управитель);
- договори страхування будівельно-монтажних робіт та предмету іпотеки (первинний кредитор або управитель);

- техніко-економічне обґрунтування спорудження об'єкта будівництва (забудовник);
- проектно-кошторисна документація спорудження об'єкта будівництва (забудовник).

Розділ 2. Основні етапи здійснення рефінансування

2.1. Рефінансування здійснюється на підставі укладеного Генерального договору про співробітництво між ДІУ, управителем, забудовником та первинним кредитором (далі – сторони), за формою, встановленою ДІУ.

2.2. Генеральний договір про співробітництво регулює відносини між сторонами щодо фінансового забезпечення функціонування ФФБ, створених управителем з метою фінансування будівництва житла, а також щодо організації процесу надання первинним кредитором іпотечних кредитів позичальникам - фізичним особам, з метою отримання ними житла шляхом участі у ФФБ.

2.3. Генеральний договір про співробітництво визначає зобов'язання кожної сторони цього договору, у тому числі, але не виключно:

2.3.1. Управитель забезпечує:

- створення ФФБ, затвердження Правил ФФБ, укладення договору із забудовником та відкриття рахунку ФФБ;
- здійснення залучення грошових коштів фізичних та/або юридичних осіб - довірителів до ФФБ;
- акумулювання залучених коштів та розпорядження ними на умовах, визначених відповідними правилами ФФБ, а також відповідними договорами про участь у ФФБ;
- управління грошовими коштами ФФБ, а також належним довірителям майном від власного імені, але виключно в інтересах довірителів ФФБ.

2.3.2. Первинний кредитор забезпечує:

- кредитування довірителів з метою їх участі у конкретному ФФБ;
- контроль за об'єктом будівництва (до моменту здачі його в експлуатацію) та об'єктом нерухомості (до моменту оформлення кожним позичальником (довірителем ФФБ) права власності на конкретний об'єкт інвестування (квартиру).

2.3.3. Забудовник (замовник будівництва) забезпечує:

- укладання необхідних договорів з підрядними, субпідрядними організаціями та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкту будівництва;
- своєчасне введення в експлуатацію кожного об'єкту будівництва, а також за його відповідність вимогам державних будівельних норм, вимогам якості та безпечності, у відповідності з вимогами договорів про організацію спорудження об'єкту будівництва.

2.3.4. ДІУ забезпечує:

– надання фінансових кредитів первинному кредитору (далі – фінансові кредити) з цільовим призначенням: кредитування фізичних осіб для участі у конкретному ФФБ з метою отримання житла. Кредити надаються на підставі отриманих від первинного кредитора прогностичних обсягів рефінансування за кожним окремим ФФБ;

– рефінансування наданих первинним кредитором стандартних іпотечних кредитів на будівництво житла. Операція рефінансування проводиться за умови введення об'єкту будівництва в експлуатацію та оформлення позичальниками (довірителями ФФБ) права власності на відповідні об'єкти інвестування.

2.4. ДІУ в межах укладеного Генерального договору про співробітництво надає первинному кредитору фінансовий кредит, виконання зобов'язань за яким забезпечується заставою майнових прав за іпотечними активами, які відповідають Стандартам, без урахування вимог пунктів 3.3, 3.4, 5.2.6. складової Стандартів «Вимоги до іпотечних кредитів».

При цьому, терміни повернення іпотечних кредитів, майнові права за якими є забезпеченням виконання зобов'язань за фінансовим кредитом, повинні перевищувати термін повернення фінансового кредиту не менше ніж на 6 місяців.

Способом забезпечення зобов'язань за такими іпотечними кредитами, може бути лише житлова нерухомість, право власності на яку оформлено відповідно до законодавства.

Кредити, майнові права за якими є забезпеченням виконання зобов'язань за фінансовим кредитом, можуть бути видані як у гривні, так і в іноземній валюті.

Строк надання фінансових кредитів визначається з урахуванням строку спорудження об'єкта будівництва відповідно до державних будівельних норм, а також строків, необхідних для введення в експлуатацію спорудженого об'єкту будівництва та реєстрації права власності на об'єкт інвестування. У будь-якому разі строк надання фінансових кредитів не може перевищувати 2,5 років.

Розмір відсоткової ставки за кожним окремим фінансовим кредитом та порядок її сплати визначається Правлінням ДІУ, а погашення фінансового кредиту здійснюється поступово шляхом відступлення на користь ДІУ стандартних іпотечних кредитів.

Суттєвою умовою договору фінансового кредиту має бути також встановлення фінансових санкцій до первинного кредитора за нецільове використання фінансового кредиту та за неналежне здійснення контролю за функціонуванням конкретного ФФБ (або будівництвом конкретного об'єкту), що призвело до порушення строків введення об'єкту будівництва в експлуатацію, необґрунтованого перевищення кошторисної вартості об'єкт будівництва, порушення строку повернення фінансового кредиту тощо.

2.5. Первинний кредитор за рахунок коштів фінансового кредиту та в межах встановленого ДІУ ліміту рефінансування, а також в межах ліміту кредитування за конкретним ФФБ, надає іпотечні кредити позичальникам - фізичним особам довірителям ФФБ, які мають відповідати вимогам Стандартів.

Одночасно з цим, між ДІУ та первинним кредитором укладається попередній договір відступлення права вимоги на користь ДІУ за такими іпотечними кредитами після введення об'єкту будівництва у експлуатацію та оформлення позичальниками (довірителями ФФБ) відповідних документів, які засвідчують право власності на об'єкт інвестування.

2.6. Рішення щодо можливості відступлення права вимоги за іпотечним кредитом на користь ДІУ у майбутньому приймається на підставі поданої первинним кредитором пропозиції про відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом та у разі відповідності іпотечного кредиту Стандартам.

2.7. Попередній договір про відступлення права вимоги за конкретними іпотечними кредитами у майбутньому укладається відповідно до форми, встановленої ДІУ.

2.8. Первинний кредитор на підставі укладених попередніх договорів про відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами формує пул іпотечних кредитів (сукупність договорів про іпотечний кредит, іпотечних договорів та договорів поруки, які відповідають Стандартам) та щомісячно повідомляє ДІУ про його стан та можливі строки укладення основного договору відступлення права вимоги.

2.9. Після завершення будівництва житла та передачі у власність позичальнику (довірителью ФФБ) об'єкту інвестування, ДІУ набуває права вимоги за такими іпотечними кредитами шляхом укладення остаточного договору відступлення права вимоги за іпотечними кредитами, який укладається відповідно до Стандартів, умов Генерального договору про співробітництво та попереднього договору відступлення права вимоги.

2.10. Первинний кредитор після відступлення на користь ДІУ всіх прав вимоги за іпотечними кредитами, продовжує здійснювати їх обслуговування відповідно до Стандартів.

2.11. Форми договорів, що використовуються відповідно до цього Порядку, затверджуються окремими рішеннями Правління ДІУ.

Розділ 3. Особливі умови рефінансування

3.1. Забезпеченням виконання зобов'язань позичальника – довірителя ФФБ за договором про іпотечний кредит є іпотека майнових прав на об'єкт інвестування, будівництво якого не завершено, а після реєстрації права власності на об'єкт інвестування - об'єкт нерухомості житлового призначення.

3.2. Обов'язковою умовою укладання іпотечного договору є наявність договору страхування майна позичальника - об'єкту

інвестування від нещасних випадків на суму, не меншу від суми вартості об'єкта інвестування, зазначеної в іпотечному договорі.

3.3. Об'єкт нерухомості житлового призначення, що переданий в іпотеку первинному кредитору, після введення його в експлуатацію та оформлення права власності на нього, має бути застрахований позичальником відповідно до складової Стандартів – «Вимоги до іпотечних кредитів» на суму, не меншу від суми вартості об'єкта нерухомості, зазначеної в іпотечному договорі.

3.4. Цільовим використанням іпотечного кредиту, наданого первинним кредитором позичальнику має бути визначено участь у конкретному ФФБ.

3.5. З моменту надання первинним кредитором іпотечного кредиту позичальнику з метою його участі у ФФБ та оформлення усіх необхідних документів (іпотечний договір, договір страхування тощо), первинний кредитор має право на укладання з ДІУ договорів відступлення права вимоги за наданим ним іпотечним кредитом на строк, що відповідає строку рефінансування ДІУ первинного кредитора за умови реєстрації позичальником права власності на об'єкт інвестування та введення його в експлуатацію.

3.6. Обов'язковою умовою договору відступлення права вимоги за іпотечними житловими кредитами на користь ДІУ є чітко зафіксований термін надання первинним кредитором документів, які засвідчують право власності позичальника на об'єкт інвестування. Такий термін не може перевищувати три календарні місяці від дати, вказаної у договорі про участь у ФФБ, та/або від дати підписання акта прийому-передачі об'єкта інвестування між довірительом - позичальником та забудовником згідно умов відповідного договору.

3.7. Невиконання первинним кредитором строків надання ДІУ документів зазначених у пункті 3.6 цього Порядку, незалежно від причин їх відсутності, є підставою зворотного відступлення на користь первинного кредитора прав вимоги за таким іпотечним житловим кредитом.

3.8. Зміна об'єкта інвестування, відступлення права вимоги за іпотечним кредитом третім особам можлива лише за погодженням з ДІУ.

Відмова від участі у ФФБ, вимога часткового повернення коштів з ФФБ та інші зміни можливі лише за умови повного погашення позичальником заборгованості за іпотечним кредитом, наданим йому для участі у ФФБ у відповідності до умов укладених кредитних договорів.

3.9. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на житло, первинний кредитор зобов'язаний отримати від забудовника правоустановчий документ на об'єкт інвестування.

3.10. Після отримання від забудовника правоустановчого документу на об'єкт інвестування, первинний кредитор зобов'язаний погодити з ДІУ та позичальником термін укладення додаткової угоди до іпотечного договору щодо заміни предмета іпотеки та, за потреби, зміни його

характеристик (зміна розміру площі та у плануванні об'єкта нерухомості). Такою додатковою угодою також може бути передбачено внесення інших змін до іпотечного договору, за умови обов'язкового погодження із ДІУ таких положень.

3.11. Одночасно з укладанням додаткової угоди до іпотечного договору вносяться зміни (здійснюється перереєстрація) щодо обтяження предмета іпотеки в державному реєстрі іпотек та щодо заборони його відчуження в єдиному реєстрі заборон відчуження майна.

4. Прикінцеві положення

4.1. Цей Порядок набирає чинності з моменту його затвердження Наглядовою радою ДІУ.

4.2. Рефінансування ДІУ іпотечних кредитів, наданих на будівництво житла відповідно до цього Порядку, за рахунок коштів, залучених під державні гарантії, здійснюється після внесення відповідних змін до постанови Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. № 1094 в частині використання коштів, залучених ДІУ під державні гарантії.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням Правління
Державної іпотечної установи
від 15.10.2010 № 431/3

ПОРЯДОК РЕФІНАНСУВАННЯ ПЕРВИННИХ КРЕДИТОРІВ ДЛЯ КРЕДИТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА В ЦИХ ОБ'ЄКТАХ

Із змінами і доповненнями, внесеними
рішеннями правління Державної іпотечної установи
від 15 листопада 2010 р. № 437/2, від 11 лютого 2011 р. № 465/5,
від 11 квітня 2013 р. № 24/7, від 29 травня 2013 р. № 38/2, від 02 жовтня 2013 р. № 60,
від 22 грудня 2014 р. № 84/2

Загальні положення

Цей Порядок рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах (далі - Порядок), розроблений відповідно до Цивільного кодексу України, Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Статуту Державної іпотечної установи (далі – ДІУ), Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи (далі – Стандарти ДІУ) та інших внутрішніх документів ДІУ з метою здійснення за рахунок власних та залучених коштів іпотечного кредитування (рефінансування) ДІУ первинних кредиторів, які провадять діяльність з надання фізичним особам (позичальникам) кредитів, забезпечених іпотекою.

Цей Порядок установлює загальні правила та умови здійснення рефінансування ДІУ первинних кредиторів, які надають іпотечні кредити за Стандартами ДІУ на будівництво житла (житлового будинку або квартири). Рефінансування первинного кредитора здійснюється шляхом надання йому фінансових кредитів для кредитування ним (первинним кредитором) замовників з метою будівництва (завершення будівництва)

об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах житлового призначення.

Цей Порядок визначає:

- вимоги до учасників системи рефінансування згідно з цим Порядком та основні умови здійснення рефінансування первинних кредиторів;

- основні етапи здійснення рефінансування та укладання договорів;

- види та форми забезпечення повернення фінансових кредитів та особливості щодо оцінки майна.

В цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

первинний кредитор – банківська установа, що відповідає «Вимогам до первинних кредиторів-банків» Стандартів ДІУ, цьому Порядку та яка надає фінансовий кредит забудовнику (замовнику будівництва) для будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та іпотечні кредити відповідно «Вимогам до іпотечних кредитів» Стандартів ДІУ;

позичальник – *фізична особа* – фізична особа, яка отримує у первинного кредитора іпотечний житловий кредит для придбання житла в об'єкті житлового призначення та відповідає «Вимогам до іпотечних кредитів» ДІУ;

позичальник – *первинний кредитор* – банківська установа, яка отримує в ДІУ фінансовий кредит для кредитування забудовників (замовників будівництва) з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах житлового призначення відповідно цього Порядку;

платоспроможність – здатність позичальника своєчасно і повністю виконувати прийняті на себе зобов'язання, включаючи зобов'язання за отриманим фінансовим кредитом або іпотечним кредитом;

суб'єкт оціночної діяльності – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні";

об'єкт житлового будівництва – об'єкт незавершеного будівництва житлового будинку, будівництво якого організує забудовник;

об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт житлового призначення, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;

житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання;

житло - житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них фізичної особи;

замовник - фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування;

підрядник – учасник будівництва, який зобов'язаний на свій ризик і за обумовлену ціну виконати передбачені будівельним контрактом роботи і передати їх забудовнику (замовнику) у встановлені строки.

Інші терміни використовуються відповідно до чинного законодавства України, Стандартів ДІУ або згідно їх звичайного вжитку.

Розділ 1. Вимоги до учасників системи рефінансування та основні умови здійснення рефінансування первинних кредиторів.

1.1. Учасники системи рефінансування.

Учасниками системи рефінансування відповідно до цього Порядку є: ДІУ, первинний кредитор (банківська установа), замовник будівництва – позичальник за фінансовим кредитом та фізичні особи - позичальники за іпотечним кредитом.

1.2. Вимоги до первинного кредитора.

Первинний кредитор, який претендує на участь у системі рефінансування згідно з цим Порядком, крім вимог, встановлених положеннями складової частини Стандартів ДІУ - «Вимоги до первинних кредиторів - банків», повинен відповідати наступним додатковим вимогам:

- бути акредитованим в ДІУ (укладений Генеральний договір про рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів та усі необхідні додатки до нього);

- мати позитивний досвід щодо здійснення фінансування житлового будівництва із застосуванням форм фінансово-кредитних механізмів, встановлених чинним законодавством України.

При встановленні можливості первинного кредитора отримувати рефінансування згідно цього Порядку, перевагами користується первинний кредитор, що:

- має досвід та приймає участь у державних програмах підтримки будівництва та/або придбання житла;

- має досвід здійснення довгострокового кредитування фізичних осіб на ринку іпотечного житлового кредитування не менше, ніж 3 роки;

– має структурні підрозділи, до функцій яких відноситься робота з фінансування будівництва об'єктів житлового призначення та іпотечного кредитування фізичних осіб;

– має затверджені уповноваженим органом первинного кредитора документи, якими регламентовані основні процедури (положення, інструкції, порядки тощо), що регулюють здійснення фінансування будівництва житла та іпотечного житлового кредитування фізичних осіб, у тому числі проведення акредитації замовників, генеральних підрядників та страхових компаній, а також інших учасників реалізації фінансово-кредитних механізмів фінансування будівництва житла. Зазначені документи у разі необхідності можуть бути письмово витребувані ДІУ у первинного кредитора.

Питання відповідності первинного кредитора додатковим вимогам відповідно до цього Порядку розглядається після отримання ДІУ відповідного клопотання від первинного кредитора, яке надається разом із першою його (первинного кредитора) заявкою на отримання рефінансування відповідно цього Порядку. За результатами розгляду зазначеного клопотання первинного кредитора на відповідність його додатковим вимогам та можливості участі у системі рефінансування згідно з цим Порядком, ДІУ може приймає наступні рішення:

- включити первинного кредитора до системи рефінансування на умовах цього Порядку та укласти з ним додаткову угоду до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів за типовою формою, встановленою ДІУ (додаток №1);

- відмовити у включенні первинного кредитора до системи рефінансування на умовах цього Порядку із зазначенням причини такої відмови. При цьому, первинний кредитор після усунення причин відмови може, не раніше ніж через один звітний період (один квартал), звернутися до ДІУ із повторною заявкою щодо включення його до переліку первинних кредиторів, які можуть отримати рефінансування згідно цього Порядку.

У разі необхідності, при розгляді питання щодо прийняття одного із вищезазначених рішень, ДІУ може додатково витребувати у первинного кредитора документи, які підтверджують інформацію, наведену у клопотанні первинного кредитора.

Рішення ДІУ з питання включення первинного кредитора до системи рефінансування на умовах цього Порядку має бути прийняте, як правило, не пізніше, ніж як через 45 календарних днів з дня одержання від первинного кредитора заявки та має бути доведене первинному кредитору протягом 10 робочих днів з дати його прийняття ДІУ.

У разі прийняття ДІУ позитивного рішення, ДІУ готує та надсилає первинному кредитору пропозицію про укладання додаткової угоди до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів.

У разі прийняття ДІУ негативного висновку щодо включення первинного кредитора до системи рефінансування на умовах цього Порядку, ДІУ направляє первинному кредитору повідомлення про відмову в укладанні додаткової угоди до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів із зазначенням причин такої відмови.

1.3. Основні вимоги до замовника будівництва.

Первинний кредитор у своїх внутрішніх нормативних документах при зверненні до ДІУ щодо отримання фінансового кредиту та при здійсненні розгляду питання про можливість відкриття кредитної лінії для кредитування замовника будівництва повинен враховувати, що замовник будівництва зобов'язаний:

- бути акредитованим у первинного кредитора, у т.ч. на можливість відкриття кредитної лінії для будівництва (добудови) конкретного об'єкту будівництва відповідно до його внутрішніх процедур;
- мати практичний досвід завершення будівництва житлових об'єктів;
- бути в договірних відносинах з будівельними компаніями - підрядниками, які мають позитивний досвід житлового будівництва та/або мати власні необхідні будівельні потужності;
- мати у своєму розпорядженні майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, оціночна вартість яких складає не менше, ніж сума кредиту, який може бути наданий для здійснення добудови об'єкту незавершеного будівництва житлового призначення. Зазначені майнові права повинні бути вільними від будь-яких обтяжень.

1.4. Основні пріоритети при виборі первинними кредиторами об'єктів житлового призначення.

При здійсненні розгляду питань щодо можливості надання фінансового кредиту первинному кредитору для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення відповідно до цього Порядку, ДІУ при перевірці документів надає перевагу наступним об'єктам житлового призначення:

- будівництво (добудова) об'єкту житлового призначення здійснюється за підтримки обласних державних адміністрацій та/або фінансової участі органів місцевого самоврядування;
- об'єкт житлового призначення, відібраний для участі у реалізації державних цільових програм;
- об'єкт житлового призначення та його проектно-кошторисна документація відповідають вимогам «ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення»;
- об'єкт житлового призначення має високу ступінь готовності, а саме: понад 70% (в-першу чергу) або понад 50% (в другу чергу) від кошторисної вартості будівництва;

– існують можливості реалізації житла після здачі в експлуатацію об'єкту житлового призначення, у тому числі за рахунок іпотечного кредитування фізичних осіб відповідно до Стандартів ДІУ;

– вартість квартир в об'єкті житлового призначення, за якою забудовник пропонує їх до продажу, не перевищує суми, розрахованої від максимального розміру суми іпотечного кредиту, що може отримати фізична особа відповідно до пункту 3.3. Розділу 3 складової Стандартів ДІУ – «Вимоги до іпотечних кредитів» з урахуванням рівня початкового внеску у розмірі 25% від загальної вартості житла.

1.5. Основні умови здійснення рефінансування первинного кредитора.

У разі укладання між ДІУ та первинним кредитором додаткової угоди до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів, первинний кредитор може отримати від ДІУ рефінансування згідно розділу 2 цього Порядку.

Для отримання фінансового кредиту відповідно до цього Порядку, первинний кредитор має надати Заявку на здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах (далі - Заявка) за формою, наведеною у Додатку №2 до цього Порядку, та документи по об'єкту житлового призначення та замовнику будівництва, рекомендаційний перелік яких наведений у додатку № 3 до цього Порядку.

Обов'язковою умовою при наданні первинним кредитором документів має бути наявність в них рішення відповідного колегіального органу первинного кредитора про можливість відкриття кредитної лінії замовнику для будівництва (завершення будівництва) об'єкта житлового призначення та здійснення його кредитування відповідно умов відкриття кредитної лінії.

Розділ 2. Основні етапи здійснення рефінансування та укладання договорів.

2.1. Етапи здійснення рефінансування.

Здійснення рефінансування ДІУ первинного кредитора проходить наступні етапи:

- розгляд Заявки первинного кредитора та формування необхідного пакету документів;
- оцінка можливості надання первинному кредитору фінансового кредиту та його здатності повернути кредит;
- укладання кредитних договорів та договорів рефінансування;
- обслуговування та погашення фінансових кредитів

2.2. Розгляд Заявки первинного кредитора та формування необхідного пакету документів.

Заявка на отримання рефінансування має бути складена на фірмовому бланку первинного кредитора, підписана уповноваженою особою первинного кредитора, завірена його печаткою та має містити повний перелік документів по об'єкту незавершеного будівництва та забудовника.

Оригінал Заявки та додатків до неї (документи по забудовнику та по об'єкту житлового призначення) приймаються ДІУ виключно від первинних кредиторів.

У разі отримання Заявки та усіх необхідних документів по об'єкту житлового призначення та замовника, ДІУ приймає рішення щодо здійснення рефінансування первинного кредитора на умовах цього Порядку, як правило, не пізніше ніж через 45 (сорок п'ять) робочих днів з дня одержання від Первинного кредитора всього необхідного для здійснення аналізу та перевірки пакету документів. При необхідності, якщо документи надані не в повному обсязі та/або у неякісному вигляді, та/або містять дані, що не дозволяють здійснити їх об'єктивний розгляд), ДІУ може витребувати у первинного кредитора повний перелік документів згідно рекомендованого переліку та/або інші документи, у яких виникне необхідність під час розгляду пакету документів щодо можливості здійснення його рефінансування. При цьому строк розгляду документів для прийняття рішення щодо здійснення його рефінансування згідно цього Порядку зупиняється до подання необхідних документів.

У разі прийняття ДІУ позитивного рішення про здійснення рефінансування, ДІУ направляє Первинному кредитору пропозицію укласти Кредитний договір та договори застави відповідно до вимог цього Порядку.

При передачі у заставу портфеля майнових прав за іпотечними кредитами, наданими Первинним кредитором, одночасно із укладенням договору застави може укладатися договір відступлення права вимоги із відкладальною обставиною.

У випадках, визначених законодавством України, або за окремим рішенням колегіальних органів Установи договір застави майнових прав, договір застави цінних паперів та договір відступлення права вимоги із відкладальною обставиною можуть посвідчуватися нотаріально.

У разі прийняття ДІУ негативного висновку щодо можливості надання рефінансування відповідно до Заявки, ДІУ надсилає повідомлення про відмову у здійсненні рефінансування (в укладанні Кредитного договору) із зазначенням причин такої відмови.

Відповідне рішення має бути доведене ДІУ до первинного кредитора протягом 10 (десяти) робочих днів з дати його прийняття.

2.3. Оцінка можливості надання первинному кредитору фінансового кредиту та його здатності повернути кредит.

Оцінка фінансового стану, платоспроможності первинного кредитора (позичальника за фінансовим кредитом) та оцінка ризиків при здійсненні кредитної операції з первинним кредитором здійснюється ДІУ відповідно до її внутрішніх процедур (положень, методик, тощо).

Надання первинному кредитору фінансового кредиту можливе в рамках встановленого ліміту рефінансування, доведеного ДІУ відповідно Стандартів ДІУ.

2.4. Укладання договорів для кредитування будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення.

2.4.1. Рефінансування ДІУ первинного кредитора для кредитування будівництва (завершення будівництва) відповідно до цього Порядку здійснюється шляхом укладання Кредитного договору між ДІУ та первинним кредитором за формою, встановленою Правлінням ДІУ.

На виконання умов укладеного Кредитного договору та на підставі рішення, прийнятого первинним кредитором, укладається Договір про відкриття кредитної лінії між первинним кредитором та забудовником (разом – Кредитні договори) за формою, попередньо погодженою первинним кредитором із ДІУ.

Одночасно з укладанням Кредитних договорів мають бути оформлені договори застави за формами, погодженими первинним кредитором і ДІУ.

Кредитні договори регулюють відносини між сторонами щодо кредитування будівництва визначеного об'єкту житлового призначення та організації процесу надання первинним кредитором кредитів замовнику будівництва та іпотечних кредитів позичальникам - фізичним особам, з метою купівлі ними житла у зазначеному об'єкті житлового призначення.

2.4.2. Вимоги до Кредитних договорів.

Кредитні договори мають також включати, у тому числі, але не виключно, наступні вимоги:

- первинний кредитор має забезпечити окрім кредитування замовника з метою будівництва (завершення будівництва) об'єкта житлового призначення та здачі його в експлуатацію за рахунок власних коштів та коштів отриманого від ДІУ рефінансування, також і кредитування фізичних осіб з метою придбання житла у визначеному об'єкті житлового призначення;

- для підтвердження цільового використання отриманих від ДІУ коштів, первинний кредитор має щомісячно інформувати ДІУ про розмір отриманого замовником фінансування, про хід завершення будівництва об'єкту житлового призначення та укладені договори про іпотечний кредит із фізичними особами;

- замовник будівництва окрім сплати платежів за отриманим кредитом відповідно до умов Договору відкриття кредитної лінії має забезпечити також і своєчасне введення в експлуатацію об'єкту житлового призначення відповідно вимогам державних будівельних норм, вимогам

якості та безпечності, здійснити усі заходи по реалізації житла в цьому об'єкті житлового призначення, у т.ч. за допомоги іпотечного кредитування фізичних осіб відповідно до Стандартів ДІУ (як до здачі об'єкту житлового призначення в експлуатацію, так і після).

2.4.3. Умови укладання Кредитних договорів.

2.4.3.1. ДІУ та первинний кредитор відповідно до цього Порядку укладають Кредитний договір та договори застави із зазначенням умов рефінансування первинного кредитора для забезпечення мети рефінансування.

Загальна сума фінансового кредиту та строк його надання встановлюється ДІУ та мають бути зазначені в Кредитному договорі. Такий строк повинен враховувати кінцевий строк здачі об'єкта житлового призначення в експлуатацію відповідно до державних будівельних норм, а також строків, необхідних для введення в експлуатацію спорудженого об'єкту житлового призначення та реєстрації прав власності на житло. У будь-якому разі, строк здійснення ДІУ рефінансування первинного кредитора не може перевищувати 2,5 років або 30 місяців.

Розмір відсоткової ставки за фінансовим кредитом та порядок її сплати визначається Правлінням ДІУ. Така відсоткова ставка не може бути меншою, ніж діюча ставка по рефінансуванню іпотечних кредитів. Відсотки за користуванням кредитними коштами нараховуються ДІУ за методом «факт/факт» на фактичний залишок заборгованості Первинного кредитора за фінансовим кредитом за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі фінансового кредиту до настання терміну його погашення. При нарахуванні відсотків день видачі коштів фінансового кредиту приймається до розрахунку як 1(один) повний день користування кредитними коштами, а день повернення коштів фінансового кредиту до розрахунку відсотків не включається.

Погашення первинним кредитором заборгованості за фінансовим кредитом, наданим ДІУ, здійснюється, як правило, в кінцевий строк, визначений Кредитним договором, шляхом перерахування коштів на поточний рахунок ДІУ, вказаний у Кредитному договорі. Первинний кредитор, за умови попереднього погодження з ДІУ, може погашати заборгованість за фінансовим кредитом раніше кінцевого строку, визначеного Кредитним договором, у тому числі і за рахунок коштів, отриманих від здійснення рефінансування ДІУ іпотечних кредитів, наданих первинним кредитором для придбання житла в цьому об'єкті житлового призначення за умови відповідності іпотечного кредиту Стандартам ДІУ та після введення його в експлуатацію і оформлення позичальниками за іпотечними кредитами правоустановчих документів на житло.

Суттєвою умовою рефінансування первинного кредитора має бути встановлення фінансових санкцій до первинного кредитора за нецільове

використання коштів отриманого фінансового кредиту, за неналежне здійснення контролю за будівництвом об'єкту житлового призначення, що призвело до порушення строків введення його в експлуатацію, порушення строку повернення фінансового кредиту, за неналежне здійснення іпотечного кредитування фізичних осіб - покупців житла в таких об'єктах житлового призначення.

2.4.3.2. Між первинним кредитором та замовником на виконання укладеного Кредитного договору (між ДІУ та первинним кредитором) укладається договір про відкриття кредитної лінії з визначенням обсягу кредитних коштів та строку користування ними з одночасним оформленням договору застави чи іншої форми забезпечення за типовими формами, затвердженими первинним кредитором та погодженими із ДІУ.

Обсяг кредитної лінії, строк користування нею визначається первинним кредитором з урахуванням фінансового стану замовника-позичальника, розміру його власного капіталу, масштабів діяльності і стану його відносин з первинним кредитором, укладених договорів та контрактів на виконання будівельних робіт, наявності надійного забезпечення, наявності гарантій по реалізації житла після введення його в експлуатацію і обумовлюються в Договорі про відкриття кредитної лінії.

Оцінка фінансового стану, платоспроможності замовника або фізичної особи (позичальників) та оцінка ризиків при здійсненні кредитних операцій з ними здійснюється первинним кредитором відповідно до його внутрішньої методики.

Кредитна лінія відкривається первинними кредитором Замовнику з урахуванням отриманого рефінансування від ДІУ та в межах встановленого ним (первинним кредитором) ліміту для оплати будівельно-монтажних робіт відповідно до Графіку видачі кредиту в рамках кредитної лінії. Графік видачі кредиту складається Замовником та має бути затверджений первинним кредитором та наданий ДІУ. Видача первинним кредитором кредитів замовнику у рахунок відкритої кредитної лінії здійснюється первинним кредитором в міру виконання замовником робіт по будівництву об'єкту житлового призначення на підставі довідки про виконані роботи.

Загальний обсяг наданих первинним кредитором (протягом дії кредитної лінії) коштів має бути визначений первинним кредитором з урахуванням розміру отриманих від ДІУ кредитних коштів.

Строк відкриття кредитної лінії встановлюється первинним кредитором з урахуванням строку отримання фінансового кредиту від ДІУ.

За користування кредитною лінією замовником сплачуються відсотки, починаючи з моменту виникнення кредитної заборгованості. Розмір відсоткової ставки за користуванням замовником, отриманими кредитними коштами, встановлюється (визначається) первинним кредитором та має бути погоджений з ДІУ. Така відсоткова ставка не може

бути меншою ніж ставка за фінансовим кредитом, отриманим первинним кредитором від ДІУ.

Умовами договору відкриття кредитної лінії має бути також встановлення первинним кредитором фінансових санкцій до замовника за нецільове використання кредитних коштів та невиконання вимог щодо своєчасного введення в експлуатацію об'єкту житлового призначення відповідно вимогам державних будівельних норм, вимогам якості та безпечності, відсутності здійснення необхідних заходів по реалізації житла в об'єкті житлового призначення.

2.5. Укладання кредитних договорів для придбання житла та їх рефінансування.

Первинний кредитор, в рамках отриманих коштів рефінансування та встановленого ДІУ ліміту рефінансування, надає іпотечні кредити позичальникам-фізичним особам на придбання житла в об'єкті житлового будівництва як до завершення будівництва, так і після його здачі в експлуатацію.

При цьому, надання первинним кредитором пропозицій ДІУ щодо здійснення рефінансування таких іпотечних кредитів проводиться виключно після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та оформлення позичальниками відповідних змін до іпотечних угод та отримання ними документів, які засвідчують право власності на житло.

Пропозиції про відступлення прав вимоги за іпотечним кредитом надаються первинним кредитором до ДІУ відповідно складової Стандартів ДІУ «Положення про рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами».

Первинний кредитор після відступлення на користь ДІУ всіх прав вимоги за іпотечними кредитами продовжує здійснювати їх обслуговування відповідно до Стандартів ДІУ.

2.6. Обслуговування та погашення фінансових кредитів.

Надання фінансових кредитів відповідно цього Порядку проводиться в порядку, передбаченому в Кредитних договорах, - одноразово, щоденно або в інші строки, виходячи з потреби в кредитних коштах.

Нарахування та сплата відсотків позичальниками здійснюється у строки, визначені Кредитними договорами.

У разі несплати позичальниками нарахованих відсотків у строки, передбачені Кредитними договорами, їх сума вважається простроченою заборгованістю. На суму простроченої заборгованості за нарахованими процентами нараховується пеня, розмір якої має бути встановлений у Кредитних договорах.

Погашення платежів за фінансовими кредитами здійснюється позичальниками виключно у національній валюті України – гривні шляхом

безготівкового перерахуванням на рахунки кредитора, вказані в Кредитних договорах.

Позичальники за фінансовими кредитами відповідно цього Порядку мають право достроково погашати кредит.

При наявності у позичальників тимчасових фінансових труднощів, що виникли з об'єктивних причин, та неможливості погашення заборгованості по фінансовому кредиту у строк, встановлений Кредитними договорами, кредитор (ДІУ або первинний кредитор) може в окремих випадках пролонгувати строк погашення кредиту зі зміною кінцевого строку, передбаченого Кредитними договорами. При цьому здійснення такої пролонгації може бути здійснене виключно за погодженням ДІУ відповідно її внутрішньої процедури (порядку, положення, тощо).

У разі наявності простроченої заборгованості за кредитом та/або простроченої заборгованості за нарахованими процентами у строк, що перевищує строк, вказаний у Кредитному договорі, кредитор (ДІУ або первинний кредитор) має право на дострокове розірвання Кредитного договору та розпочати проведення претензійно-позовної роботи відповідно до внутрішньої процедури (порядку, положення, тощо) ДІУ або первинного кредитора.

Розділ 3. Забезпечення повернення кредиту та особливості оцінки майна, що передається в заставу.

3.1. Основні форми забезпечення фінансових кредитів.

Виконання зобов'язань позичальників щодо погашення заборгованості за кредитами, наданими відповідно умов цього Порядку, можуть забезпечуватися заставою майнових прав за іпотечними кредитами та іншим майном, види та вимоги до якого встановлюються ДІУ та доводяться до первинних кредиторів, та/або первинним кредитором.

Гарантії та договори страхування кредитних ризиків, ризику недобудови об'єкту житлового призначення можуть використовуватися ДІУ та первинним кредитором як додаткова форма забезпечення.

Прийнятність та достатність фінансових гарантій визначається ДІУ та/або первинним кредитором.

3.2. Види заставного забезпечення фінансових кредитів.

3.2.1. Видами заставного майна, яке може прийматися ДІУ при кредитуванні первинного кредитора, є:

- застава майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинним кредитором;
- застава цінних паперів, емітентом за якими є Державна іпотечна установа;
- застава облігацій внутрішніх державних позик;

– застава нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), права власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав);

– заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, права власності на яке, а також обтяження іпотекою якого, зареєстровані у Державному реєстрі прав;

– застава іпотечних цінних паперів, емітентом за якими є банківські установи, з якими укладені Генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів;

– застава цільових облігації замовника, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею житлової нерухомості в об'єкті житлового призначення, фінансування будівництва якого здійснюється відповідно цього Порядку;

– застава облігацій підприємств з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії, що приймаються Національним банком України в якості забезпечення кредитів рефінансування;

– застава майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;

– інше майно, види та вимоги до якого встановлюються Установою та доводяться до первинних кредиторів.

Загальний розмір застави при здійсненні рефінансування ДІУ первинного кредитора має бути не меншим, ніж 150% від суми заборгованості за фінансовим кредитом, що наданий ДІУ первинному кредитору. При цьому, з метою зменшення кредитних ризиків, Установа може приймати у забезпечення й іншу заставу.

У випадку, коли в забезпечення за фінансовим кредитом первинний кредитор надає цінні папери, емітентом за якими є Установа, розмір забезпечення може бути встановлений на рівні 100% від суми наданого кредиту. Якщо в забезпечення за фінансовим кредитом первинний кредитор надає Установі облігації внутрішніх державних позик з датою погашення до 3 (трьох) років з дати прийняття їх у забезпечення, розмір такого забезпечення може бути встановлений на рівні 110% від суми заборгованості за фінансовим кредитом.

У разі, якщо ДІУ приймає в заставу облігації внутрішніх державних позик, фінансові казначейські векселі та цінні папери, за якими Установа виступає в якості емітента, кінцевий термін погашення (для облігацій) або початок терміну пред'явлення до платежу (для векселів) яких перевищує термін повного або часткового повернення фінансового кредиту Установі не менше ніж на 10 робочих днів.

У разі, якщо ДІУ приймає в заставу цінні папери, кінцевий строк погашення таких цінних паперів повинен перевищувати термін повернення первинним кредитором фінансового кредиту ДІУ не менше ніж на 6 місяців.

У разі, якщо ДПУ приймає в заставу майнові права за іпотечними кредитами, строки повернення заборгованості за такими кредитами повинні перевищувати термін повернення фінансового кредиту не менше ніж на 6 місяців.

3.2.2. Видами заставного забезпечення, яке приймається первинним кредитором від Замовника може бути будь-яке ліквідне майно, яке належить замовнику або майновому поручителю на правах власності, або яке замовник має право передавати в заставу, і може бути відчужено ним згідно з чинним законодавством України, і на яке може бути звернуто стягнення.

Загальний розмір застави при здійсненні кредитування первинним кредитором замовника має бути не меншим, ніж 150% від суми залишку заборгованості за кредитною лінією.

3.3. Особливості оцінки майна та укладання договору застави.

Для оформлення застави майна, первинний кредитор має надати до ДПУ вичерпні дані по кожному із видів застави.

Майно, що знаходиться в загальній спільній власності, може бути передано первинним кредитором в заставу тільки за згодою всіх власників.

Вартість наступного майна та/або майнових прав, що приймається ДПУ в якості застави, визначається на підставі оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності, оформленої відповідно до вимог чинного законодавства України та яка має бути здійснена до отримання первинним кредитором коштів за фінансовим кредитом:

- нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі прав;
- майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;
- іпотечних цінних паперів, емітентом за якими виступають банківські установи;
- цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею житлової нерухомості в об'єкті житлового призначення, фінансування будівництва якого здійснюється відповідно цієї Процедури;
- облігацій підприємств з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії, що приймаються Національним банком України в якості забезпечення кредитів рефінансування;
- земельних ділянок із цільовим призначенням «землі житлової та громадської забудови».

У разі необхідності, для здійснення виїзної перевірки інформації про об'єкт житлового призначення та для огляду та приймання майна, що

береться в заставу ДІУ може створити окрему комісію. Склад комісії затверджується Правлінням ДІУ.

Договір застави укладається Установою та Заставодавцем (первинним кредитором або майновим поручителем) за формою, погодженою сторонами. У випадках, коли договір застави має бути посвідчений нотаріально, таке посвідчення здійснюється нотаріусом, обраним Установою, одночасно з підписанням цього договору сторонами. Державна реєстрація іпотеки нерухомого майна та заборони на його відчуження, здійснюється у Державному реєстрі прав нотаріусом за заявою Установи. У випадках, коли в заставу надаються майнові права за кредитами, після підписання договору застави Установа здійснює реєстрацію заборони відчуження предмету застави у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна. Примірники витягів з **Державного реєстру прав** про реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно **нотаріус** надає **Первинному кредитору та Установі**.

У разі отримання в заставу цінних паперів, здійснюється облікова операція з цінними паперами по їх блокуванню на рахунках у цінних паперах депозитарної системи та отримання від зберігача депозитарної системи виписки з рахунку у цінних паперах про підтвердження здійснення такого блокування на користь Установи.

При здійсненні кредитування первинним кредитором замовника будівництва, оцінка майна та оформлення договорів застави здійснюється відповідно до внутрішніх правил первинного кредитора.

При здійсненні іпотечного кредитування первинним кредитором фізичної особи для придбання житла, оцінка майна та оформлення іпотечного договору здійснюється відповідно до вимог Стандартів ДІУ, Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів, укладеного між ДІУ та первинним кредитором та внутрішніх правил первинного кредитора.

4. Прикінцеві положення

4.1. Цей Порядок набирає чинності з моменту його затвердження Правлінням ДІУ.

4.2. Цей Порядок є невід'ємною частиною Стандартів ДІУ.

4.3. Рефінансування ДІУ первинних кредиторів для здійснення кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання в них житла за рахунок коштів, залучених ДІУ під державні гарантії, здійснюється з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 03 серпня 2006 р. № 1094 (із змінами та доповненнями).

Директор департаменту іпотечних активів

Фролов В.П.

Додаток №1

до Порядку рефінансування первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах

ДОДАТКОВА УГОДА № ____
ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ДОГОВОРУ ПРО РЕФІНАНСУВАННЯ ТА
ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ВІД «__» ____ 20__ Р. № ____

м. Київ

«__» ____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (далі – ДІУ), в особі Голови Правління _____, що діє на підставі Статуту, з одного боку, і _____, (далі – Первинний кредитор), в особі Голови Правління _____, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, разом - Сторони, уклали цю Додаткову угоду (далі – Договір) до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів від «__» ____ 20__ року № ____ (далі - Генеральний договір) про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Відповідно до цього Договору Сторони дійшли згоди здійснювати співробітництво по здійсненню рефінансування ДІУ Первинного кредитора шляхом надання йому фінансових кредитів для кредитування будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах.

1.2. ДІУ є іпотечною установою другого рівня, яка за рахунок власних або залучених коштів забезпечує:

- рефінансування Первинного кредитора шляхом надання йому фінансового кредиту з цільовим призначенням кредитування забудовника для будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання ними житла в цьому об'єкті (як до та після здачі його в експлуатацію);
- рефінансування наданих Первинним кредитором стандартних іпотечних кредитів для придбання житла. Здійснення ДІУ операцій з рефінансування іпотечних кредитів проводиться за умови введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та оформлення позичальниками-фізичними особами правоустановчих документів на житло.

1.3. Первинний кредитор за власний рахунок та за рахунок коштів, які отримані від ДІУ у вигляді фінансового кредиту (коштів кредиту рефінансування) на умовах цього Договору здійснює:

- кредитування забудовника (замовника будівництва) з метою будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та введення його в експлуатацію;
- нагляд за ходом будівництва об'єкту житлового призначення та участь у здійсненні заходів, пов'язаних з реалізацією квартир в об'єкті житлового призначення, у т.ч. за допомоги іпотечного кредитування відповідно до Стандартів ДІУ;
- кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в об'єкті житлового призначення.

1.4. Укладення цього Договору жодним чином не є підставою для визнання однієї Сторони уповноваженим представником іншої Сторони.

1.5. Сторони домовилися про те, що цей Договір поширюватиме свою дію стосовно лише тих об'єктів житлового призначення, які відповідають рекомендаційним вимогам ДІУ та рішення про кредитування яких вже прийняті Первинним кредитором.

1.6. Сторони домовилися про те, що з метою забезпечення виконання положень цього Договору встановили таку послідовність дій Сторін:

1) Первинний кредитор приймає рішення щодо можливості кредитування забудовника (замовника будівництва) для будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та визначає можливі строки та умови відкриття кредитної лінії забудовнику;

2) Після прийняття Первинним кредитором рішення про можливість кредитування будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення, Первинний кредитор звертається до ДІУ із письмовою заявкою на можливість отримання рефінансування відповідно до цього Договору та Стандартів;

3) ДІУ, у разі прийняття позитивного рішення, укладають Кредитний договір та договори застави із зазначенням умов рефінансування Первинного кредитора;

4) Первинний кредитор та Забудовник укладають Договір про відкриття кредитної лінії з визначенням обсягу кредитних коштів та строку користування ними з одночасним оформленням договорів застави та/або іншої форми забезпечення за формами, попередньо погодженими Первинним кредитором із ДІУ;

5) Первинний кредитор щомісячно інформує ДІУ про цільове використання ним отриманих коштів рефінансування, у тому числі про розмір отриманого забудовником фінансування, про хід будівництва об'єкту житлового призначення, про укладені договори про іпотечний кредит із фізичними особами та стан реалізації житла в об'єкті житлового призначення, що будується за рахунок фінансового кредиту, наданого ДІУ;

6) Первинний кредитор надає іпотечні житлові кредити позичальникам-фізичним особам на придбання житла в об'єкті житлового призначення, що будується за рахунок фінансового кредиту, наданого ДІУ;

7) ДІУ рефінансує надані Первинним кредитором іпотечні кредити відповідно вимогам Стандартів ДІУ після введення об'єкту житлового призначення в експлуатацію та оформлення позичальниками за іпотечними кредитами правоустановчих документів на житло;

8) Погашення Первинним кредитором фінансового кредиту на умовах та у строки, зазначені Кредитним договором.

2. ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

2.1. Первинний кредитор, відповідно до його внутрішніх документів, що регламентують здійснення основних процедур (положень, інструкцій, порядків, тощо) по кредитуванню будівництва житла та іпотечного житлового кредитування фізичних осіб, самостійно з урахуванням Стандартів ДІУ :

- здійснює акредитацію забудовника (замовника будівництва), генерального підрядника, страхових компаній, а також інших учасників реалізації фінансово-кредитних механізмів фінансування будівництва житла (у разі необхідності);
- приймає рішення щодо можливості кредитування забудовника (замовника будівництва) для будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового

призначення та визначає можливі строки та умови відкриття кредитної лінії забудовнику на такі цілі;

- здійснює оцінку фінансового стану, платоспроможності забудовника та оцінку ризиків, які пов'язані із можливим здійсненням кредитної операції;
- визначає можливість реалізації житла після здачі в експлуатацію об'єкту житлового призначення та ризику, пов'язані з цим.

При цьому, Первинний кредитор, при розгляді документів та прийнятті рішення, може надавати перевагу наступному:

- будівництво (добудова) об'єкту житлового призначення здійснюється за підтримки обласних державних адміністрацій та/або фінансової участі органів місцевого самоврядування;

- об'єкт житлового призначення відібраний для участі у реалізації державних будівельних програм;

- об'єкт житлового призначення має високу ступінь готовності, а саме: понад 70% (в першу чергу) або понад 50% (в другу чергу) від кошторисної вартості будівництва, що має бути підтверджено третьою особою;

- вартість квартир в об'єкті житлового призначення, за якою забудовник пропонує їх до продажу, не перевищує суми, розрахованої від максимального розміру суми іпотечного кредиту, що може отримати фізична особа відповідно до пункту 3.3. Розділу 3 складової Стандартів ДІУ – «Вимоги до іпотечних кредитів» з урахуванням рівня початкового внеску в розмірі 25% від загальної вартості житла.

Обсяг кредитної лінії, строк користування нею визначаються Первинним кредитором з урахуванням фінансового стану забудовника, розмірів його власного капіталу, масштабів діяльності і стану його відносин з Первинним кредитором, укладених договорів та контрактів на виконання будівельних робіт, наявності надійного забезпечення, наявності гарантій по реалізації житла після введення його в експлуатацію і обумовлюються в проекті договору про відкриття кредитної лінії, який надається ДІУ разом із документами по об'єкту житлового будівництва.

Рішення (його оригінал або завірену копію) Первинного кредитора про розгляд вищезазначеного питання має бути надано до ДІУ разом із необхідними документами відповідно до умов цього Договору.

2.2. Після прийняття Первинним кредитором рішення про можливість кредитування будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення, Первинний кредитор може звернутися до ДІУ із письмовою Заявкою на здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах (далі - Заявка) про надання йому фінансового кредиту за формою, визначеною ДІУ.

Разом із Заявкою Первинний кредитор має надати документи по об'єкту житлового призначення та по забудовнику (замовнику будівництва) відповідно до рекомендаційного переліку, встановленого ДІУ. Перелік документів, що надається Первинним кредитором до ДІУ, повинен включати в обов'язковому порядку рішення відповідного колегіального органу первинного кредитора про можливість та умови відкриття кредитної лінії забудовнику для будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та здійснення його кредитування відповідно умов відкриття такої кредитної лінії.

Заявка має бути складена на фірмовому бланку Первинного кредитора, підписана уповноваженою особою Первинного кредитора, завірена його печаткою та має містити повний перелік документів по об'єкту незавершеного будівництва та забудовнику, який надається до ДІУ.

Така Заявка та додатки до неї (документи по забудовнику та по об'єкту житлового призначення) приймаються ДІУ виключно від первинних кредиторів.

Після отримання від Первинного кредитора Заявки та усіх необхідних документів по об'єкту житлового призначення та по забудовнику (замовнику будівництва), ДІУ, як правило, протягом 45 (сорока п'яти) робочих днів приймає рішення щодо можливості здійснення рефінансування Первинного кредитора.

У разі прийняття ДІУ позитивного рішення про здійснення рефінансування Первинного кредитора, ДІУ направляє йому пропозицію укласти Кредитний договір та договори застави за формою, встановленою ДІУ.

У разі прийняття ДІУ негативного висновку щодо можливості надання рефінансування відповідно до Заявки, ДІУ надсилає повідомлення про відмову у здійсненні рефінансування (в укладанні Кредитного договору) із зазначенням причин такої відмови.

Відповідне рішення має бути доведене ДІУ до Первинного кредитора протягом 10 (десяти) робочих днів з дати його прийняття.

2.3. ДІУ здійснює рефінансування первинного кредитора шляхом надання йому фінансового кредиту для будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та здійснює рефінансування наданих первинним кредитором іпотечних кредитів для придбання житла в цьому об'єкті.

ДІУ та Первинний Кредитор укладають Кредитний договір та договори застави із зазначенням умов рефінансування Первинного кредитора (у разі прийняття ДІУ позитивного рішення).

Загальна сума фінансового кредиту, строк його надання встановлюється ДІУ та зазначається в Кредитному договорі. Такий строк повинен враховувати кінцевий строк здачі об'єкта житлового призначення в експлуатацію відповідно до державних будівельних норм, а також строків, необхідних для введення в експлуатацію спорудженого об'єкту житлового призначення та реєстрації прав власності на житло. У будь-якому разі, строк здійснення ДІУ рефінансування первинного кредитора не може перевищувати 2,5 років або 30 місяців.

Розмір відсоткової ставки за фінансовим кредитом та порядок її сплати визначається ДІУ. Така відсоткова ставка не може бути меншою, ніж діюча ставка по рефінансуванню іпотечних кредитів. Відсотки за користуванням кредитними коштами нараховуються ДІУ за методом «факт/факт» на фактичний залишок заборгованості Первинного кредитора за фінансовим кредитом за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі фінансового кредиту до настання терміну його погашення.

Гарантії, договори страхування кредитних ризиків можуть використовуватися ДІУ як додаткова форма забезпечення.

Прийнятність та достатність фінансових гарантій визначається ДІУ.

Виконання зобов'язань Первинного кредитора щодо погашення заборгованості за фінансовим кредитом, наданим відповідно умов цієї Додаткової угоди, можуть забезпечуватися:

- заставою майнових прав за іпотечними кредитами, наданими первинними кредитором, які відповідають вимогам складової Стандартів ДІУ «Вимоги до іпотечних кредитів»;
- заставою цінних паперів, емітентом за якими є Державна іпотечна установа;
- заставою облігацій внутрішніх державних позик;

- заставою нерухомості (у тому числі житлового призначення), яка зареєстрована у державних реєстрах;
- передачею в заставу заставних, предметом іпотеки за якими є нерухомість (у тому числі житлового призначення), зареєстрованої у державних реєстрах;
- заставою іпотечних цінних паперів, емітентом за якими є банківські установи, з якими укладені Генеральні договори про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів;
- заставою цільових облігації забудовника, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею житлової нерухомості в об'єкті житлового призначення, фінансування будівництва якого здійснюється за підтримки ДІУ;
- заставою облігацій підприємств з додатковим забезпеченням у формі Державної гарантії, що приймаються Національним банком України в якості забезпечення кредитів рефінансування;
- заставою майнових прав на нерухоме майно (у тому числі житлового призначення);
- іншими іпотечними активами (у т.ч. застава земельних ділянок та ін.), види та вимоги до яких додатково встановлюються та доводяться до Первинного кредитора ДІУ.

Загальний розмір застави при здійсненні рефінансування ДІУ первинного кредитора має бути не меншим, ніж 150% від суми заборгованості за фінансовим кредитом, що наданий ДІУ первинному кредитору. При цьому, з метою зменшення кредитних ризиків, Установа може приймати у забезпечення й іншу заставу.

У випадку, коли в забезпечення за фінансовим кредитом первинний кредитор надає цінні папери, емітентом за якими є Установа, розмір забезпечення може бути встановлений на рівні 100% від суми наданого кредиту. Якщо в забезпечення за фінансовим кредитом первинний кредитор надає Установі облігації внутрішніх державних позик з датою погашення до 3 (трьох) років з дати прийняття їх у забезпечення, розмір такого забезпечення може бути встановлений на рівні 110% від суми заборгованості за фінансовим кредитом.

У разі, якщо ДІУ приймає в заставу облігації внутрішніх державних позик, фінансові казначейські векселі та цінні папери, за якими Установа виступає в якості емітента, кінцевий термін погашення (для облігацій) або початок терміну пред'явлення до платежу (для векселів) яких перевищує термін повного або часткового повернення фінансового кредиту Установі не менше ніж на 10 робочих днів.

У разі, якщо ДІУ приймає в заставу цінні папери, кінцевий строк погашення таких цінних паперів повинен перевищувати термін повернення Первинним кредитором фінансового кредиту ДІУ не менше ніж на 6 місяців.

Суттєвою умовою рефінансування первинного кредитора має бути встановлення ДІУ фінансових санкцій до Первинного кредитора за нецільове використання коштів отриманого фінансового кредиту, за неналежне здійснення контролю за будівництвом об'єкту житлового призначення, що призвело до порушення строків введення його в експлуатацію, порушення строку повернення фінансового кредиту, за неналежне здійснення іпотечного кредитування фізичних осіб-покупців житла в таких об'єктах житлового призначення.

Погашення первинним кредитором заборгованості за фінансовим кредитом, наданим ДІУ, здійснюється, як правило, в кінцевий строк, визначений Кредитним договором, шляхом перерахування коштів на поточний рахунок ДІУ, вказаний у Кредитному договорі. Первинний кредитор, за умови попереднього погодження з ДІУ, може погашати заборгованість за фінансовим кредитом раніше кінцевого строку на умовах, встановлених Кредитним договором.

2.4. Первинний кредитор інформує Забудовника про прийняте ДІУ рішення щодо надання фінансового кредиту для кредитування будівництва (завершення будівництва) об'єкту житлового призначення та укладає з ним Договір про відкриття кредитної лінії з визначенням загального обсягу кредитних коштів та строку користування ними з одночасним оформленням договорів застави чи іншої форми забезпечення за формами, попередньо погодженими Первинним кредитором із ДІУ.

Загальний обсяг наданих первинним кредитором (протягом дії кредитної лінії) коштів має бути визначений первинним кредитором з урахуванням розміру отриманих від ДІУ кредитних коштів. Строк відкриття кредитної лінії встановлюється первинним кредитором з урахуванням строку отримання коштів від ДІУ.

За користування кредитною лінією первинним кредитором нараховуються і сплачуються відсотки, починаючи з моменту виникнення заборгованості. Розмір відсоткової ставки за користуванням забудовником, отриманими кредитними коштами, встановлюється (визначається) первинним кредитором та має бути погоджений з ДІУ. Така відсоткова ставка не може бути меншою, ніж ставка за фінансовим кредитом, отриманим первинним кредитором від ДІУ.

Видача кредитів у рахунок відкритої кредитної лінії здійснюється Первинним кредитором відповідно до умов Договору про відкриття кредитної лінії та в міру виконання забудовником робіт по будівництву об'єкту житлового призначення на підставі інформації про виконані будівельні роботи, у тому числі:

- щодо відповідності обсягів і вартості виконаних будівельно-монтажних робіт, що вказані в наданих забудовником (генеральним підрядником) ф. КБ-2в і КБ-3 реальним обсягам та вартості робіт, виконаних безпосередньо на об'єкті житлового призначення;
- щодо відповідності вартості обсягів виконаних робіт з будівництва об'єкту житлового призначення їх кошторисній вартості та вказаних в укладених договорах з організації будівництва;
- щодо інших питань, пов'язаних з технологічним процесом будівництва нерухомості.

Щомісячно, не пізніше 10 числа місяця наступного за звітним, Первинний кредитор інформує ДІУ про цільове використання ним отриманих коштів рефінансування, у тому числі про розмір отриманого забудовником фінансування, про хід будівництва об'єкту житлового призначення, про укладені договори про іпотечний кредит із фізичними особами та розміри реалізації житла в конкретному об'єкті житлового призначення.

Окремо Сторони домовилися, що Первинний кредитор має письмово повідомити ДІУ про початок процедури по введенню об'єкту житлового призначення в експлуатацію та упродовж 10 (десяти) робочих днів, наступних за днем отримання Свідоцтва на відповідність об'єкту житлового призначення державним будівельним нормам, передати його копію до ДІУ.

Видами заставного забезпечення, яке приймається Первинним кредитором від забудовника може бути будь-яке ліквідне майно, яке належить забудовнику або майновому поручителю на правах власності, або яке забудовник має право передавати в заставу, і може бути відчужено ним згідно з чинним законодавством України і на яке може бути звернуто стягнення.

Загальний розмір застави при здійсненні кредитування Первинним кредитором забудовника має бути не меншим, ніж 150% від суми залишку заборгованості за кредитною лінією.

2.5. Реалізація житла в об'єкті житлового призначення, як правило, здійснюється забудовником. Для можливості реалізації житла за допомоги іпотечного кредитування, Первинний кредитор має забезпечити (по мірі необхідності та ступеню готовності об'єкту житлового призначення до введення в експлуатацію) отримання від забудовника умов реалізації квартир, їх вільний залишок та перелік фізичних осіб, які мають наміри придбати житло через іпотечне кредитування відповідно до Стандартів ДІУ.

Первинний кредитор, в рамках отриманих від ДІУ коштів рефінансування та встановлених (відповідно до Стандартів ДІУ) лімітів на операції з рефінансування, надає іпотечні житлові кредити позичальникам-фізичним особам на придбання житла в об'єкті житлового призначення, що будується або було збудоване за рахунок фінансового кредиту, наданого ДІУ.

Рефінансування ДІУ іпотечних кредитів проводиться відповідно до складової Стандартів ДІУ - «Положення про рефінансування первинних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами».

3. СТРОК ТА ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір діє з моменту його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення печатками. Дія Договору припиняється з **дати припинення Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів від ____ 20__ року № __**, при цьому всі договори, укладені раніше на підставі цього Договору, продовжують діяти до повного виконання за ними зобов'язань.

3.2. Дія Договору може бути припинена достроково за взаємною згодою Сторін та в інших випадках, передбачених виключно цим Договором. Сторона, яка є ініціатором дострокового припинення дії Договору, зобов'язана попередити про це інші Сторони за 10 (десять) робочих днів до моменту припинення дії Договору шляхом складання письмового повідомлення. Кожна із Сторін зобов'язана впродовж десятиденного строку з моменту отримання вищевказаного повідомлення надати письмові відповіді (письмову згоду та/або відмову у достроковому припиненні дії Договору з наведенням відповідних аргументів щодо причин відмови). Якщо Сторона, яка є ініціатором дострокового припинення дії Договору, впродовж десятиденного строку не отримає письмової відповіді від інших Сторін, то письмове повідомлення буде вважатися таким, що акцептовано.

4. ІНШІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1. Цей Договір укладений у 2 (двох) оригінальних примірниках, по одному примірнику для кожної Сторони, і кожен такий примірник має однакову юридичну силу.

4.2. Будь-які зміни або доповнення до Договору будуть мати юридичну силу тільки тоді, коли вони були складені у письмовій формі та підписані уповноваженими представниками Сторін.

4.3. Якщо будь-яке з положень цього Договору буде визнано судом таким, що суперечить чинному законодавству України, в кожному конкретному випадку таке визнання не буде впливати на застосування таких положень у всіх інших випадках та на дійсність інших положень Договору. В такому випадку Сторони зобов'язуються сумлінно розробити нове положення Договору такого змісту, який би у повній мірі відображав ті наміри, що були в них в момент укладання цього Договору.

4.4. Виключно для цілей цього Договору, оферта, заява про її акцепт або будь-яке інше вираження намірів Сторін визнаються отриманими адресатом, коли вони були доставлені йому особисто або поштою з отриманням повідомлення про вручення адресату на його поштову адресу. Оферта, заява про її акцепт або будь-яке інше вираження намірів Сторін повинні бути оформлені письмово.

4.5. Будь-які інші питання, не врегульовані в цьому Договорі, вирішуються Сторонами способом проведення між ними переговорів на рівноправній основі та/або будь-яким іншим способом, що, зазвичай, використовується для вирішення подібних питань.

4.6. Сторони підтверджують, що вони досягли згоди щодо всіх істотних умов Договору і жодна із них не буде посилається в майбутньому після укладення цього Договору на недосягнення згоди по істотним умовам Договору, як на підставу для визнання його неукладеним або недійсним.

4.7. Кожна із Сторін буде забезпечувати конфіденційність положень цього Договору, а також всіх додатків до нього, будь-якої іншої конфіденційної інформації, безпосередньо отриманої від іншої Сторони в ході виконання обов'язків, що встановлені в Договорі.

5. АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Всі необхідні у зв'язку із виконанням цього Договору повідомлення, грошові розрахунки та обмін інформацією підлягають передачі чи перерахуванню згідно реквізітам Сторін, які зазначені нижче:

Державна іпотечна установа	Первинний кредитор
Місцезнаходження: 04116, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 34, оф.201 Банківські реквізити: п/р № 26506301869 в ВАТ «Державний ощадний банк України», код банку (МФО) 300465, ЄДРПОУ 33304730. _____ М.П.	

На фірмовому бланку первинного кредитора

№ _____
від «__» ____ 20__ р.

ЗАЯВКА

на здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах

У відповідності до додаткової угоди від «__» ____ 20__ р. № _____ Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів № _____ від _____, _____ (назва первинного кредитора) звертається до Державної іпотечної установи (далі - ДІУ) з проханням надати фінансовий кредит (Кредит рефінансування) у розмірі _____ (_____) грн.. __ коп. на строк до _____ днів для:

- здійснення кредитування _____ (назва Забудовника) з метою завершення будівництва об'єкту житлового призначення за наступною адресою: _____;
- надання іпотечних житлових кредитів фізичним особам з метою придбання житла у вищезазначеному об'єкті житлового призначення.

В забезпечення виконання зобов'язань за Кредитом рефінансування пропонуємо в заставу іпотечні активи (майнові права за іпотечними кредитами, цінні папери, тощо) на загальну вартість у розмірі _____ (_____), перелік та вартість яких додається (додаток №1).

В свою чергу, первинний кредитор здійснив акредитацію та розглянув необхідний пакет документів, отриманих від вищезазначеного Забудовника та відповідно до рішення _____ (назва колегіального органу банку) від «__» ____ 20__ р. № _____ було прийняте рішення, що додається (додаток №2).

Надання первинним кредитором кредитів при відкритті кредитної лінії Забудовнику планується здійснити відповідно наступного попереднього Графіку видачі кредиту:

<i>Кінцеві строки надання(наприклад)</i>	<i>Необхідна сума Кредиту, грн.</i>
До 01.01.11	

До 01.02.11	
До 01.01.12	

При цьому, ставки кредитування за умови отримання Кредиту рефінансування мають складати:

- Забудовнику у розмірі ____% річних за умови отримання від ДІУ кредиту рефінансування за ставкою ____% річних;
- Фізичній особі за умови придбання житла у вищезазначеному будинку - ____% річних та рефінансування такого іпотечного кредиту за ставкою рефінансування у розмірі ____% річних.

Одночасно із цим _____ (первинний кредитор) надає згоду на збір та одержання ДІУ додаткової інформації щодо первинного кредитора та забудовника, їх засновників та керівних осіб, у тому числі такої, що є банківською і комерційною таємницею.

- Додаток:**
1. Перелік іпотечних активів, що пропонується в заставу при отриманні Кредиту рефінансування __ стор.
 2. Рішення колегіального органу Первинного кредитора щодо відкриття кредитної лінії та умов укладання кредитних договорів на __ стор..
 3. Інформація про об'єкт незавершеного житлового будівництва для отримання рефінансування.

<перелік документів по об'єкту будівництва та забудовнику відповідно рекомендаційного переліку, встановленого ДІУ >

Керівник первинного кредитора _____
(_____)

М.П.

**РЕКОМЕНДАЦІЙНИЙ ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ,
необхідних для здійснення Державною іпотечною установою рефінансування
первинного кредитора для кредитування будівництва об'єкту житлового
призначення та придбання в ньому житла**

№ п/п	Назва документу
Надається лише перший раз	Лист-клопотання щодо укладання додаткової угоди до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів із пропозицією включити первинного кредитора до системи рефінансування ДІУ первинних кредиторів для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах відповідно до Стандартів ДІУ. Зазначений лист-клопотання обов'язково має містити інформацію про: - досвід щодо здійснення фінансування житлового будівництва із застосуванням форм фінансово-кредитних механізмів, встановлених чинним законодавством України; - існуючий досвід участі у державних програмах підтримки будівництва та/або придбання житла; - досвід здійснення довгострокового кредитування фізичних осіб на ринку іпотечного житлового кредитування; - наявність структурних підрозділів по фінансуванню та контролю за будівництвом об'єктів житлового призначення; - згоду первинного кредитора в отриманні Кредитів рефінансування згідно вимог цього Порядку.
	<i>Перелік по кожному об'єкту житлового будівництва та Забудовнику</i>
1	Заявка на здійснення рефінансування Державною іпотечною установою первинного кредитора для кредитування будівництва об'єктів житлового призначення та придбання житла в цих об'єктах.
2	Загальний перелік майна - іпотечних активів, яке пропонується первинним кредитором передати ДІУ в заставу та його оціночна вартість.
3	Рішення колегіального органу Первинного кредитора про можливість відкриття кредитної лінії Забудовнику
4	Інформація про об'єкт незавершеного будівництва, підписана первинним кредитором - позичальником та Забудовником(замовником об'єкту незавершеного будівництва за формою, встановленою ДІУ
5	Зображення зовнішнього виду будинку (фасад), поверхів житлового будинку, офісних та інших приміщень нежитлового призначення, які водять до складу житлового будинку станом на дату подання Кредитної заявки.
6	Клопотання органу місцевого самоврядування про необхідність фінансування завершення будівництва (у разі наявності)
7	Копія бізнес-плану або техніко-економічного обґрунтування для отримання кредиту для здійснення добудови об'єкту незавершеного будівництва, отриманого первинним кредитором від забудовника.
	<i>Установчі та ін. загальні документи Забудовника (надаються один раз при першому поданні)</i>

8	- завірена копія Статуту та/або установчий (засновницький) договір; - копію наказу про створення юридичної особи (для підприємств державної форми власності); - витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; - копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи; - копія довідки про включення юридичної особи до ЄДРПОУ; - копія свідоцтва платника податку на додану вартість; - копія довідки про взяття на облік платника податків; - рішення (накази) уповноважених органів (осіб) про обрання(призначення) керівника юридичної особи, завірені забудовником; - наказ та/або довіреність визначення особи, яку уповноважено укладати кредитні договори; - нотаріально завірена або завірена первинним кредитором, картка зразків підписів та відбитку печатки забудовника; - копії паспортів керівництва забудовника та їх ідентифікаційні коди - витяг з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо відсутності заборони на відчуження або арешту майна забудовника на дату укладання кредитного договору між первинним кредитором та ДІУ; - оригінал витягу з Державного реєстру обтяжень рухомого майна щодо відсутності податкової застави; - оригінал довідки про відсутність заборгованості по платежах з фонду соціального страхування, пенсійного фонду, фонду зайнятості.
Фінансові документи Забудовника	
9	Довідки з банків про стан кредитної заборгованості забудовника (у разі наявності заборгованості) Копії договорів застави/іпотеки майна в банках, у т.ч. договори майнової поруки (за окремим запитом ДІУ) Копії кредитних договорів за кредитами, отриманими в банках (за окремим запитом ДІУ)
Документи по об'єкту незавершеного будівництва	
10	Копію довідки інспекції державного архітектурно-будівельного контролю по виконанню будівельних робіт стосовно ступеню готовності Об'єкту будівництва (у разі наявності)
11	Звіт суб'єкта оціночної діяльності щодо визначення вартості об'єкту незавершеного будівництва та його ступеню готовності об'єкту незавершеного будівництва, оформленого відповідно діючого законодавства та постанови КМУ від 10.09.2003р. №1440 «Про затвердження національного Стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» у разі відсутності довідки інспекції ДАБК про ступінь готовності об'єкту.
12	Графік здійснення добудови та виконання будівельно-монтажних робіт (у разі наявності). Бажає здійснити погодження такого Графіку з керівником інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в АР Крим, областях, м. Києві та Севастополі.
13	Форми КБ-2В, КБ-3 за останній календарний рік (за окремою вимогою ДІУ)
14	Копію Ліцензії на проведення будівельних робіт.
15	Копії рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в оренду для розміщення Об'єкту будівництва (у разі наявності);
16	Копія документу, що посвідчує право власності забудовника на земельну ділянку для будівництва (копія державного акту про право власності на земельну ділянку) або на право користування земельною ділянкою під будівництво (копія договору оренди земельної ділянки із актом передачі земельної ділянки)
17	Копія дозволу інспекції державного архітектурно-будівельного контролю на виконання будівельних робіт

18	Копії документів генерального плану будівництва (проектно-кошторисної документації): 1) техніко-економічне обґрунтування спорудження об'єкта будівництва; 2) узагальнений кошторис спорудження об'єкта будівництва; 3) календарний графік виконання робіт та усі зміни до нього
19	Копію Договору про організацію спорудження Об'єкта будівництва або договору підряду або іншої угоди, згідно якої Забудовник(замовник) доручає його спорудження Генеральному підряднику та зміни до нього. Копії ліцензій підрядників на проведення будівельних робіт;
20	Копії та/або оригінали документів, що підтверджують майнові права Забудовника на житловий об'єкт незавершеного будівництва, завершення будівництва якого має бути профінансоване ДІУ у сумі необхідного дофінансування.
21	Перелік контрагентів, з якими співпрацює забудовник та генеральний підрядник (за окремою вимогою ДІУ).
22	Копії та/або оригінали документів, що підтверджують можливість реалізації Забудовником(замовником) квартир після здійснення добудови незавершеного будівництва (договори попереднього продажу, договори про участь у ФФБ, договори про дольову участь, договори придбання цінних паперів, тощо)
23	Проекти: Договору про відкриття кредитної лінії та договорів застави до Договору про відкриття невідновлювальної кредитної лінії. або завірені первинним кредитором, копії укладених договорів із забудовником про відкриття кредитних ліній (кредитних договорів) та договорів застави.
24	Звіт суб'єкта оціночної діяльності щодо визначення вартості застави, оформленого відповідно діючого законодавства та постанови КМУ від 10.09.2003р. №1440 «Про затвердження національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав». (за окремою вимогою ДІУ) – у разі необхідності відповідно до Порядку ДІУ.

Примітка: ДІУ може витребувати інші документи у яких виникне необхідність під час розгляду пакету документів або оформлення угоди

Форми договорів
(із змінами та доповненнями)

ДОДАТКОВА УГОДА № _____
ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ДОГОВОРУ ПРО РЕФІНАНСУВАННЯ ТА
ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ВІД «__»____ 20__ Р.
№ _____

«__»____ 20__ г.

м. _____

Державна іпотечна установа (далі – ДІУ), в особі _____, що діє на підставі _____, з одного боку, і _____, (далі – Первинний кредитор), в особі _____, що діє на підставі _____, з іншого боку, разом - Сторони, уклали цю Додаткову угоду до Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів від «__»____ 20__ року №____, далі «Договір», про наступне.

1. ПРЕДМЕТ УГОДИ

1.1. Відповідно до цього Договору Сторони дійшли згоди здійснювати співробітництво у сфері іпотечного житлового кредитування в межах Генерального договору про рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів №__ від «__»____ 20__ р. (далі – Генеральний договір), укладеного між Первинним кредитором та ДІУ за рахунок коштів, залучених ДІУ під державну гарантію.

1.2. За цим Договором ДІУ може здійснювати іпотечне кредитування Первинного кредитора лише за умови відступлення ним на користь ДІУ прав вимоги за іпотечними житловими кредитами (далі – Іпотечні кредити), які відповідають «Вимогам до іпотечних кредитів», затверджених Наглядовою радою ДІУ (додаток 1 до Генерального договору) з урахуванням «Порядку надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. №1094 (далі – рефінансування).

2. УМОВИ РЕФІНАНСУВАННЯ ДІУ ПЕРВИННОГО КРЕДИТОРА З УРАХУВАННЯМ НАЯВНОСТІ ДЕРЖАВНИХ ГАРАНТІЙ ЗА ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ ДІУ.

2.1. ДІУ може надати Первинному кредитору кредит рефінансування на строк до 180 днів з метою формування останнім портфелю іпотечних кредитів в розмірі отриманого Кредиту рефінансування, що відповідають Вимогам до іпотечних кредитів, затверджених Наглядовою радою ДІУ (додаток 1 до Генерального договору) з урахуванням «Порядку надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. №1094 (далі – Вимоги до кредитів).

ДІУ має право надати кредит рефінансування виключно після виконання Первинним кредитором всіх стандартних вимог ДІУ, узгодженні всіх суттєвих умов рефінансування та належного оформлення кредитних договорів (під заставу майнових прав) та договорів, які забезпечує виконання зобов'язань за кредитом рефінансування. Кредит рефінансування надається шляхом перерахування кредитних коштів на рахунок Первинного кредитора, зазначеному у відповідному Кредитному договорі.

ДІУ може відмовити Первинному кредитору у наданні кредиту рефінансування.

2.2. Істотні умови договору кредиту рефінансування, у тому числі обсяг кредитування, інші цінові та нецінові умови кредитування Первинного кредитора, визначаються відповідно окремим кредитним договором та договорами застави, за формами встановленими ДІУ.

2.3. Рефінансування Первинного кредитора здійснюється ДІУ відповідно до Заявки на здійснення рефінансування Первинного кредитора для формування портфелю іпотечних кредитів за формою встановленою ДІУ та в межах ліміту на операції з рефінансування, порядок доведення якого визначено Генеральним договором.

2.4. ДІУ здійснює рефінансування Первинного кредитора, фінансова діяльність якого відповідає вимогам ДІУ, встановлених Стандартами ДІУ.

2.5. Для забезпечення повернення запозичень ДІУ, забезпечених державною гарантією, строк рефінансування Первинного кредитора встановлюється на повний строк дії договорів про іпотечний кредит, права вимоги за якими набуті ДІУ з урахуванням наступного:

2.5.1. ДІУ залишає за собою право здійснити «___» _____ 20__ року зворотне відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами, набутими ДІУ.

2.5.2. Для реалізації права ДІУ здійснити зворотне відступлення у відповідності до пункту 2.5.1. цього Договору, ДІУ зобов'язана за 30 (тридцять) календарних днів до дати, вказаної у п.2.5.1. цього Договору, надіслати Первинному кредитору за процедурою, встановленою в договорі відступлення права вимоги, відповідну вимогу про настання обставини зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами у зв'язку із закінченням строку здійснення рефінансування.

2.5.3. У разі, якщо у строки, вказані у п.2.5.2. цього Договору, ДІУ не надішле до Первинного кредитора відповідну вимогу про настання обставини зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами у зв'язку із закінченням строку рефінансування, ДІУ втрачає право на ініціювання зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами у зв'язку із закінченням строку рефінансування.

2.5.4. Первинний кредитор залишає за собою право у будь-який строк ініціювати проведення ДІУ зворотного відступлення прав вимоги за портфелем іпотечних кредитів або його часткою шляхом надсилання Первинними кредитором такої письмової пропозиції до ДІУ із зазначенням переліку іпотечних кредитів, за якими пропонується ДІУ здійснити зворотне відступлення.

У такому разі, згодою ДІУ на таке зворотне відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами є відправлення ДІУ Первинному кредитору за процедурою, встановленою в договорі відступлення права вимоги, відповідної вимоги про настання обставини зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами у зв'язку із зверненням Первинного кредитора у строк не пізніше 5 (п'яти) календарних/робочих днів від дати реєстрації в ДІУ письмової пропозиції Первинного кредитора.

У разі, якщо у вищезазначений у цьому пункті строк, ДІУ не надішле до Первинного кредитора відповідну вимогу про настання обставини зворотного відступлення права вимоги за іпотечними кредитами у зв'язку із зверненням Первинного кредитора, Сторони вважатимуть, що Сторони не дійшли згоди про здійснення зворотного відступлення прав вимоги за іпотечними кредитами.

3. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Сторони мають права та несуть обов'язки у відповідності до умов цього Договору, Генерального договору та договорів, що впливають з них.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства, умов цього Договору, Генерального договору та договорів, що впливають з них.

5. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. У разі виникнення між Сторонами спорів та суперечок за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зроблять все необхідне для врегулювання вказаних спорів та суперечок шляхом переговорів.

5.2. Спори та суперечки в рамках цього Договору, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку згідно чинного законодавства.

6. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання.

6.2. Цей Договір може бути змінений або доповнений за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення до цього Договору викладаються в письмовій формі та набувають чинності з моменту їх підписання Сторонами.

6.3. Цей Договір складений у 2 (двох) оригінальних примірниках, автентичних за змістом, по одному для кожної із Сторін, кожний з яких має рівну юридичну силу.

7. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Первинний кредитор:

Державна іпотечна установа

Місцезнаходження:

Поштова адреса:

Банківські реквізити:

Від імені Первинного кредитора:

Від імені Державної іпотечної установи:

_____ ()

_____ ()

ДОГОВІР ПРО ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ № _____ (Погашення боргу ануїтетними платежами)

м. _____ “ ____ ” _____ 20__ року

_____ (далі – Кредитор), в особі _____, який діє на підставі _____, місцезнаходження якого: _____ з однієї сторони, та _____, який (а) зареєстрований (а) за адресою: _____ паспорт: серія _____ № _____, виданий _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____ (далі – Позичальник), з іншої сторони, разом за текстом договору іменовані – Сторони, уклали цей договір (далі – Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Кредитор зобов’язується надати Позичальнику на умовах цього Договору грошові кошти в сумі _____ (_____) грн. (далі – Кредит), а Позичальник зобов’язується прийняти, належним чином використати та повернути Кредит, а також сплатити проценти за користування Кредитом в розмірі _____ (_____) % річних в порядку, на умовах та в строки, визначені цим Договором.

1.2. Позичальник зобов’язується повернути Кредитору відповідно до умов цього Договору Кредит не пізніше « ____ » _____ 20__ р. Кредит надається на: (вказати необхідне, наприклад:

- придбання у власність за договором купівлі-продажу № ____ від _____, за договором міни, тощо, окремої квартири, розташованої за адресою: _____, з метою постійного проживання (здачі в оренду); або:

- придбання у власність за договором купівлі-продажу № ____ від _____ окремого житлового будинку, розташованого за адресою: _____, з метою постійного проживання (здачі в оренду)

- земельної ділянки за договором купівлі-продажу № ____ від _____, розташованої за адресою: _____).

1.3. Кредит надається на умовах забезпеченості, повернення, строковості, платності та цільового характеру використання.

1.4. Платежі за Кредитом здійснюються Позичальником виключно у національній валюті України - гривні.

1.5. Розрахунок загальної вартості Кредиту для Позичальника та реальної річної процентної ставки на дату укладення цього Договору, наведений у Додатку № 1 до цього Договору.

1.6. Тип відсоткової ставки за цим Договором – фіксована.

2. ПОРЯДОК І УМОВИ ВИДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ КРЕДИТУ

2.1. Сторони погоджуються з тим, що зобов’язання Кредитора надати Кредит в повному обсязі протягом одного робочого дня виникає з моменту виконання усіх та кожної з наведених нижче умов:

2.1.1. Укладення, в забезпечення виконання зобов’язань за цим Договором, відповідного Іпотечного договору (вказуються також інші договори у разі їх укладання, наприклад Договір поруки тощо), з урахуванням положень розділу 3 цього Договору.

2.1.2. Укладення договору страхування, за яким Предмет іпотеки має бути застрахований на користь Кредитора від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування на повну (оціночну) вартість Предмету Іпотеки, зазначену в Іпотечному договорі, на весь строк дії Договору. Такий договір страхування має бути укладений не менше ніж на один рік з умовою обов’язкової пролонгації на наступний термін. (Вказуються також інші договори страхування

у разі вимоги Кредитора щодо їх укладання, наприклад: *Особисте страхування Позичальника на користь Кредитора у розмірі суми наданого Кредиту на весь строк Кредиту, але не менше одного року, з умовою обов'язкової пролонгації договору страхування на наступний термін*).

2.2. Кредитор має право відмовитись від надання Кредиту:

- у разі істотної зміни кон'юнктури кредитного ринку або інших фінансових ринків, якщо така зміна може спричинити істотне погіршення фінансового результату від виконання кредитних операцій за цим Договором для Кредитора відносно очікуваного фінансового результату на момент укладення цього Договору.
- на підставі інформації, отриманої з офіційних джерел, визначених законодавством, зокрема з бюро кредитних історій. У разі відмови Кредитора від укладення Договору на підставі зазначеної інформації, Позичальнику безоплатно надається відповідна інформація із зазначенням таких джерел, за його бажанням - у письмовій формі.
- у разі ненадання Позичальником документів чи відомостей про себе та свій фінансовий стан, що вимагаються законодавством або внутрішніми документами Кредитора.

2.3. Кредит надається шляхом зарахування Кредитором коштів на рахунок Позичальника № _____, відкритий у _____.

2.4. Позичальник зобов'язується до _____ числа (встановлюється таке ж число, яким укладено цей Договір. Наприклад, якщо Договір від 15 числа, то дата повернення Кредиту та сплати нарахованих процентів – 15 числа щомісячно) кожного місяця, починаючи з наступного після укладання цього Договору місяця, здійснювати повернення Кредиту та сплачувати нараховані Кредитором проценти за користування Кредитом, ануїтетними платежами в сумі, не менше _____ (_____) грн., відповідно до Графіку погашення Кредиту (далі - Графік), шляхом внесення готівки або шляхом безготівкових перерахунків на поточний рахунок Кредитора № _____, відкритий у _____.

Останній ануїтетний платіж Позичальник зобов'язується здійснити не пізніше «__» _____ 20__ р. Заборгованість за Кредитом зменшується у день, передбачений Графіком.

Сума щомісячного ануїтетного платежу розраховується згідно формули:

$$\begin{array}{lcl} \text{Сума} & & P/100/12 \\ \text{Щомісячного} & = & L \quad * \quad \frac{\text{-----}}{1 - (1 + P/100/12)^{-n}} \\ \text{ануїтетного платежу} & & \end{array}$$

де,

L – залишок суми Кредиту на розрахункову дату;

P – розмір відсоткової ставки, встановленої цим Договором (у відсотках річних);

n – строк Кредиту (у місяцях)

2.5. Нарахування процентів за користування Кредитом здійснюється Кредитором щомісяця, не пізніше дня сплати ануїтетного платежу, зазначеного в п.2.4. цього Договору, за фактичний час користування Кредитом, включаючи день зарахування Кредитором коштів на вказаний в п.2.3. рахунок та виключаючи день повернення Кредиту.

Проценти розраховуються на фактичну суму неповернутого Кредиту, за методом _____ («факт-факт»), згідно якого для розрахунку днів використовується фактична кількість днів у місяці та році, або «30/360» - , згідно якого для розрахунку днів використовується умовна кількість днів у місяці – 30, у році – 360).

При повному поверненні Кредиту нараховані проценти сплачуються одночасно з поверненням Кредиту.

2.6. У разі недостатності суми здійсненого Позичальником платежу для виконання зобов'язання за цим Договором у повному обсязі, ця сума погашає вимоги Кредитора у такій черговості:

- у першу чергу сплачуються прострочена до повернення сума Кредиту та прострочені проценти за користування Кредитом;
- у другу чергу сплачуються сума Кредиту та проценти за користування Кредитом;
- у третю чергу сплачуються неустойка та інші платежі відповідно до цього Договору.

2.7. У разі несплати Позичальником чергового платежу у строки та в сумі, які визначені цим Договором, сума такого платежу вважається простроченою заборгованістю.

3. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ

3.1. Виконання Позичальником зобов'язань за цим Договором (в тому числі і додатковими угодами до нього) забезпечується:

- іпотекою нерухомого майна, визначеного в Іпотечному договорі, розташованого за адресою: _____;
- Договором поруки (вказується в разі наявності цього виду забезпечення).

3.2 Кредит, наданий Кредитором, також забезпечується всім належним Позичальнику майном і коштами, на які може бути звернено стягнення в порядку, установленому законодавством.

3.3. Іпотечний договір укладається між Кредитором та Іпотекодавцем одночасно із укладанням цього Договору. Договір поруки укладається між Кредитором, Позичальником та Поручителем одночасно із укладанням цього Договору. Договори страхування повинні бути укладені Позичальником за власний рахунок у день укладання цього Договору з урахуванням пункту 2.1.2. цього Договору.

3.4. Після укладення Іпотечного договору Позичальник не має права відмовитися від цього Договору.

4. ДОСТРОКОВЕ ПОВЕРНЕННЯ КРЕДИТУ

4.1. Повним достроковим поверненням вважається сплата Позичальником суми Кредиту до настання дати, зазначеної у п. 1.2 цього Договору. Одночасно з повним достроковим поверненням Кредиту Позичальник сплачує проценти за користування Кредитом, нараховані у відповідності до положень п.2.5. цього Договору.

4.2. Для здійснення повного дострокового повернення Кредиту Позичальник повинен отримати від Кредитора розрахунок суми, необхідної для повного дострокового повернення заборгованості за цим Договором на визначену дату. Така сума включає: несплачену суму основного боргу за Кредитом, проценти за користування Кредитом, нараховані до дати повного повернення Кредиту, та інші суми, зобов'язання зі сплати яких виникли у Позичальника відповідно до умов цього Договору.

4.3. Достроковим частковим поверненням Кредиту вважається сплата Позичальником суми, що перевищує розмір чергового ануїтетного платежу але є меншою ніж сума, визначена відповідно до п. 4.2. цього Договору.

4.4. Позичальник має право збільшити суму періодичних виплат за цим Договором шляхом укладення з Кредитором додаткової угоди до цього Договору, якою буде збільшено розмір ануїтетного платежу та переглянуто Графік.

4.5. Позичальник ініціює укладення додаткової угоди, зазначеної у п. 4.4. цього Договору, шляхом надання Кредитору письмової заяви.

4.6. Не раніше 10 банківських днів з моменту надання заяви, зазначеної у п. 4.5. цього Договору, Кредитор укладає з Позичальником відповідну додаткову угоду до цього Договору.

4.7. Усі кошти, отримані від Позичальника при достроковому частковому поверненні Кредиту, розподіляються в черговості, визначеній п.2.6. цього Договору, а нарахування процентів за користування Кредитом здійснюється у відповідності до положень п.2.5. цього Договору.

4.8. Здійснення дострокового часткового повернення Кредиту у поточному платіжному періоді не звільняє Позичальника від сплати чергового ануїтетного платежу у наступному платіжному періоді.

5. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

5.1. Кредитор зобов'язаний:

5.1.1. Надати Позичальнику Кредит в порядку і на умовах, викладених в цьому Договорі.

5.1.2. Відкрити відповідні рахунки, пов'язані з отриманням, обслуговуванням та поверненням Кредиту, згідно правил, встановлених Кредитором.

5.1.3. У разі відступлення права вимоги за цим Договором іншій особі, у п'ятиденний термін направити Позичальнику письмове повідомлення про це.

5.1.4. Не розголошувати інформацію щодо діяльності та фінансового стану Позичальника, яка складає банківську таємницю, за винятком випадків:

- коли розкриття банківської таємниці без погодження з Позичальником є обов'язковим для Кредитора у відповідності з чинним законодавством України;
- надання інформації щодо кредитної справи Позичальника Державній іпотечній установі або іншим особам.

5.1.5. Надавати Позичальнику, за його вимогою, довідки щодо поточної заборгованості за Кредитом та розрахунки платежів за цим Договором, з оплатою таких послуг у відповідності до тарифів, встановлених Кредитором.

5.2. Кредитор має право:

5.2.1. Вимагати від Позичальника належного виконання останнім взятих на себе зобов'язань по цьому Договору.

5.2.2. Проводити перевірку цільового використання Кредиту та дотримання умов його забезпечення.

5.2.3. Передати інформацію щодо кредитної справи Позичальника іншим особам.

5.2.4. Надіслати Позичальнику вимогу у письмовій формі про повернення в повному обсязі Кредиту, строк виплати якого ще не настав, сплати процентів за його користування та інших платежів, що належать до сплати за цим Договором, у випадку невиконання або неналежного виконання Позичальником будь – яких зобов'язань за цим Договором або за Іпотечним договором, в тому числі, але не виключно, у випадку:

- затримання Позичальником сплати частини Кредиту та/або процентів щонайменше на три календарні місяці;
- використання Кредиту не за цільовим призначенням;
- неподання Позичальником, на вимогу Кредитора, даних та інформації, що стосуються його фінансового стану та/або стану Предмету Іпотеки за Іпотечним договором, а також перешкоджання Кредитору в здійсненні перевірки Предмету Іпотеки;
- не надання Кредитору будь-яких документів, якщо обов'язок щодо їх надання Позичальником передбачений цим Договором;
- погіршення фінансового стану Позичальника або стану забезпечення, визначеного у пункті 3.1 цього Договору;
- встановлення такими, що не відповідають дійсності, відомостей, які містяться у даному Договорі, Іпотечному договорі або інших документах, наданих Позичальником;
- порушення проти Позичальника кримінальної справи або справи про визнання Позичальника недієздатним чи обмежено дієздатним;
- порушення Позичальником умов Іпотечного договору, в тому числі в разі несплати страхових платежів та/або порушення умов зберігання Предмету іпотеки, що призвело до пошкодження та/або знищення та/або втрати його вартості;
- виникнення ситуації, коли на Предмет Іпотеки за Іпотечним договором може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями Позичальника;
- відмови Позичальника від обґрунтованої пропозиції Кредитора щодо пролонгації (переукладення) договорів страхування та/або переоформлення (переукладення) Іпотечного договору та/або інших договорів, необхідність укладення яких впливає з цього Договору;
- настання страхових випадків по договорах страхування, передбачених пунктом 2.1.2 цього Договору;
- недотримання Позичальником обов'язків щодо надання Кредитору письмової інформації про настання страхового випадку щодо предмету застави у строк, визначений цим Договором;
- здійснення Позичальником перепланування нерухомості, яку передано в іпотеку, з порушенням чинного законодавства та без погодження з Кредитором тощо;
- іншого істотного порушення умов Договору.

Таке повернення Кредиту, строк виплати якого ще не настав, сплата процентів за його користування та інших платежів, що належать до сплати за цим Договором, здійснюються Позичальником протягом 60 календарних днів з дня одержання від Кредитора такої вимоги. Якщо протягом цього періоду Позичальник усуне порушення умов цього Договору, вимога Кредитора втрачає чинність.

5.2.5. Не рідше одного разу на рік здійснювати оцінку кредитоспроможності Позичальника.

5.2.6. У випадку настання страхових випадків за договорами страхування, передбаченими пунктами 2.1.2. цього Договору, отримати страхове відшкодування для погашення суми заборгованості за цим Договором.

5.2.7. За рахунок коштів, які надходять Кредитору на погашення заборгованості Позичальника за цим Договором, Кредитор має право відшкодувати свої витрати/збитки, які виникли у зв'язку зі сплатою послуг, які надані або будуть надані в майбутньому з метою реалізації прав Кредитора по Договорах застави/іпотеки, укладених з метою забезпечення зобов'язань

Позичальника за цим Договором. До послуг, вказаних у цьому пункті, відносяться: послуги, пов'язані з реалізацією застави/іпотеки; представництво інтересів Кредитора в суді й перед третіми особами й т.п.

5.2.8. Доводити до відома третіх осіб інформацію про заборгованість Позичальника за цим Договором, а також про наявність (відсутність) і стан майна, переданого в забезпечення виконання зобов'язань, у випадку порушення Позичальником зобов'язань за цим Договором, в межах чинного законодавства.

5.3. Позичальник зобов'язаний:

5.3.1. Належним чином виконувати взяті на себе зобов'язання за цим Договором.

5.3.2. Повернути Кредит в сумі, вказаній у п.1.1. цього Договору, своєчасно сплачувати проценти за користування Кредитом. У випадку невиконання або неналежного виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором - сплатити штрафні санкції та інші платежі, у строки та на умовах, що визначені цим Договором.

5.3.3. У разі порушення умов цього Договору та/або Іпотечного договору, на вимогу Кредитора достроково повернути Кредит з одночасною сплатою нарахованих процентів за користування кредитними коштами, штрафних санкцій та інших платежів, передбачених умовами цього Договору.

5.3.4. Відповідати всіма власними коштами та майном по своїх зобов'язаннях, що впливають з цього Договору.

5.3.5. Замінити повністю предмет іпотеки у разі його знищення або значного пошкодження.

5.3.6. У разі наміру здійснити дострокове повернення Кредиту, письмово попередити про це Кредитора з урахуванням положень розділу 4 цього Договору

5.3.7. Розуміючи необхідність здійснення Кредитором контролю за фінансовим станом та кредитоспроможністю Позичальника, а також за станом забезпечення повернення Кредиту, Позичальник зобов'язується, протягом дії цього Договору, надавати Кредитору:

- кожні 12 (дванадцять) місяців з моменту укладення цього Договору або на першу вимогу Кредитора, документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника;

- кожні 12 (дванадцять) місяців з моменту укладення цього Договору, або на першу вимогу Кредитора, документи, що характеризують предмет забезпечення за Іпотечним договором та надавати Кредитору можливість огляду предмету іпотеки;

- у разі затримання Позичальником сплати частини Кредиту та/або процентів, негайно подати Кредитору документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника або документи, що підтверджують причини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань Позичальника за цим Договором;

- у разі настання будь-яких страхових випадків, визначених договорами страхування, письмово повідомити про це Кредитора протягом 2 (двох) робочих днів.

5.3.8. У 30-ти денний строк повідомити Кредитора про: зміну місця реєстрації та/або місця постійного проживання Позичальника; зміну його місця працевлаштування; зміну прізвища, імені, по – батькові Позичальника, та інших обставин, що можуть вплинути на виконання зобов'язань за цим Договором.

5.3.9. Упродовж дії цього Договору:

- не передавати в наступну іпотеку майно, що є предметом іпотеки за Іпотечним договором;

- не надавати порук по відношенню до інших юридичних чи фізичних осіб без попередньої письмової згоди Кредитора;

- не перешкоджати представникам Кредитора при проведенні перевірки цільового використання кредиту, предмету Іпотеки тощо.

5.3.10. Застрахувати відповідно до вимог Закону України «Про іпотеку» предмет забезпечення за цим Договором на таких умовах:

- страхова сума повинна бути не меншою оціночної вартості предмету іпотеки, зазначеної в Іпотечному договорі;

- термін страхування має бути визначений на весь строк дії цього Договору з обов'язковою щорічною сплатою страхових внесків, або предмет іпотеки має бути застрахований на рік з умовою обов'язкової пролонгації на кожен наступний рік по день повного повернення Кредиту та нарахованих процентів, що підтверджується відповідними договорами та платіжними документами;

- предмет іпотеки має бути застрахований на користь Кредитора від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування.

5.3.11. Не вчиняти дій, які можуть призвести до невиконання своїх зобов'язань за цим Договором або Іпотечним договором.

5.3.12 На підставі наданих Кредитором підтверджуючих документів відшкодувати витрати/збитки Кредитору, які виникли у зв'язку із наданням бюро кредитних історій інформації про Позичальника (Кредитор повідомляє Позичальника про назву та адресу бюро, до якого передаватиме інформацію про Позичальника), а також сплатою послуг, які надані або будуть надані в майбутньому з метою реалізації прав Кредитора за цим Договором, а також договорами застави, іпотеки, поруки й т.п., укладеними з метою забезпечення зобов'язань Позичальника за цим Договором. До послуг, вказаних у цьому пункті, відносяться: послуги, пов'язані з реалізацією застави; представництво інтересів Кредитора в суді й перед третіми особами та ін. Позичальник зобов'язується відшкодувати Кредитору в повному обсязі витрати на надання правової допомоги юридичних фірм, адвокатів, інших осіб (при залученні їх для представництва інтересів Кредитора), пов'язані з розглядом суперечок за цим Договором у судах всіх інстанцій, у т.ч. апеляційної й касаційної, а також на всіх підприємствах, організаціях всіх форм власності, в органах державної влади й керування - у строк, зазначений у письмовій вимозі Кредитора.

5.4. Позичальник має право:

5.4.1. Одержувати від Кредитора, але не частіше одного разу на місяць, інформацію про залишок заборгованості за Кредитом та процентів за його користування, у вигляді Графіка, довідок тощо.

5.4.2. Порушувати перед Кредитором питання про перенесення строку погашення Кредиту у разі виникнення тимчасових фінансових або інших ускладнень з незалежних від нього (Позичальника) причин.

5.4.3. Достроково повернути Кредит, у тому числі шляхом збільшення суми періодичних виплат, з урахуванням розділу 4 цього Договору.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання або неналежне виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором, Сторони несуть відповідальність в порядку та на умовах, обумовлених чинним законодавством України та цим Договором.

6.2. За порушення взятих на себе зобов'язань з повернення суми Кредиту та/або сплати процентів за користування Кредитом, Позичальник зобов'язується сплатити на користь Кредитора пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла в період, за який сплачується пеня, від суми несплаченого платежу, за кожний день прострочення, але не більше 15 відсотків суми простроченого платежу.

7. ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ СПОРІВ

7.1. У разі виникнення між Сторонами спорів та суперечок за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зроблять все необхідне для врегулювання вказаних спорів та суперечок шляхом переговорів.

7.2. Спори та суперечки в рамках цього Договору, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку згідно з чинним законодавством.

8. ОСОБЛИВІ ПОЛОЖЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Позичальника проінформовано та він згоден, що права вимоги за цим Договором можуть бути передані у заставу або відступлені Державній іпотечній установі або іншим особам.

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

8.3. Будь-які повідомлення, які направляються Позичальнику в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі та будуть вважатись поданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом або доставлені особисто на адресу Позичальника, окрім випадків, що передбачені окремими положеннями цього Договору

8.4. Будь-які повідомлення, які направляються Кредитору в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі.

8.5. Сторони домовилися, що у разі коли дата чергового платежу за Кредитом припадає на загальновстановлені вихідні, святкові або інші неробочі дні, днем сплати чергового платежу за Кредитом визначається перший за таким неробочим днем робочий день.

9. ГАРАНТІЇ

9.1. Підписанням цього Договору Кредитор підтверджує:

- наявність всіх необхідних ліцензій та дозволів, необхідних для видачі та обслуговування Кредиту за даним Договором;
- що даний Договір підписаний з боку Кредитора уповноваженою на те особою з дотриманням вимог та процедур (стандартів, правил), прийнятих Кредитором.

9.2. Підписанням цього Договору Позичальник підтверджує:

- свою здатність виконувати умови даного Договору;
- що цей Договір не суперечить будь-яким договірним обмеженням, що є обов'язковими для Позичальника;
- що він володіє всіма документами, що необхідні для оформлення цього Договору;
- що відсутні будь-які перешкоди для виконання цього Договору на день його підписання;
- що на день підписання цього Договору відсутні будь-які судові розслідування (спори), розслідування з боку державних контролюючих органів, що можуть істотно та/або негативно вплинути на фінансовий стан та кредитоспроможність Позичальника;
- що надані Позичальником Кредитору документи (інформація) для розгляду питання про кредитування та інші документи (інформація), пов'язані з обслуговуванням Кредиту, не містять будь-яких недостовірних відомостей, складені та/або отримані в порядку, передбаченому чинним законодавством;
- що Позичальник у повному обсязі розуміє всі умови цього Договору, свої права та обов'язки за цим Договором і погоджується з ними;
- що Позичальник повністю є дієздатним та укладення цього Договору не потребує узгодження з третіми особами.

10. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання та діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань за цим Договором.

10.2. Цей Договір може бути змінений або доповнений за взаємною згодою Сторін.

10.3. Цей Договір може бути розірваний у випадках та у порядку встановленому чинним законодавством України.

10.4. Всі зміни та доповнення до цього Договору викладаються в письмовій формі та набувають чинності з моменту їх підписання Сторонами.

10.5. Додаткові угоди до цього Договору, які можуть бути укладені в майбутньому, є його невід'ємною частиною.

10.6. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

10.7. Цей Договір складений у 3 (трьох) оригінальних примірниках (один примірник для Позичальника, два – для Кредитора), що мають однакову юридичну силу та є автентичними за змістом.

10.8. Сторони домовились, що кожен аркуш цього Договору (всі примірники) нумерується та засвідчується підписами Сторін або Договір прошивається та на звороті останнього аркуша скріплюється печаткою Кредитора та підписами Сторін.

10.9. Сторони зобов'язані вчасно та з урахуванням пункту 5.3.8 цього Договору повідомляти одна одну про зміни адреси місця проживання, номерів телефонів, всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію Договору та виконання зобов'язань за ним.

10.10. Позичальник дає згоду на збір, зберігання, використання, обробку та розповсюдження його персональних даних та персональних даних пов'язаних з ним осіб, відповідно до чинного законодавства. До інформації про Позичальника, що може бути надана в бюро кредитних історій, відносяться відомості про грошові зобов'язання Позичальника, а саме:

- відомості про Кредитний договір та зміни до нього (номер і дата укладання правочину, сторони, вид правочину);
- сума зобов'язання за укладеним кредитним правочином;
- вид валюти зобов'язання; строк і порядок виконання кредитного правочину; про розмір погашеної суми та остаточну суму зобов'язання за кредитним правочином; дата виникнення прострочення зобов'язання за кредитним правочином, його розмір і стадія погашення; про припинення кредитного правочину та спосіб його припинення (у тому числі за згодою сторін, у судовому порядку, гарантом тощо); про визнання кредитного правочину недійсним і підстави такого визнання. Під кредитним правочином розуміється цей Договір.

11. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Кредитор

Адреса: _____
 МФО _____, код ЄДРПОУ _____
 Рахунок: № _____

Позичальник

Паспорт: ____ серія № _____,
 виданий _____
 “ ____ ” _____ р.
 Зареєстрований _____ за
 адресою: _____
 Реєстраційний номер облікової картки
 платника податків: _____
 _____(_____)

Я, _____, цим підтверджую, що до підписання цього Договору я був ознайомлений з інформацією, що була надана мені Кредитором, яка необхідна для порівняння різних пропозицій Кредитора з метою прийняття мною обґрунтованого рішення про укладення цього Договору.

_____ (_____)

Розрахунок загальної вартості Кредиту для Позичальника та реальної річної процентної ставки

N з/п	Дата платежу	Кількість днів у розрахунковому періоді	Сума платежу за розрахунковий період, грн.	У тому числі:								Реальна річна процентна ставка , %	Загальна вартість кредиту , грн.
				погашення суми кредиту	проценти за користування кредитом	платежі за додаткові та супутні послуги							
						Кредитора, у тому числі				кредитного посередника (за наявності), у тому числі			
						за ведення рахунку	розрахунково- касове обслуговування	комісія за надання кредиту	інші послуги Кредитора	комісійний збір	інша плата за послуги кредитного посередника ¹		
1	2	3	4	5	6	7				8		9	10
						7.1	7.2	7.3	7.4 і т. д. ¹	8.1	8.2 і т. д. ¹		
1		x			x							x	x
2												x	x
3												x	x
...												x	x
n												x	x
Усього	x												

Кредитор _____ (_____)

Позичальник _____ (_____)
Державна іпотечна установа ©

ДОГОВІР ПРО ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ № _____
(Погашення основного боргу рівними частками)

М. _____ “___” _____ 20__ року

_____ (далі – Кредитор), в особі _____, який діє на підставі _____, місцезнаходження якого: _____ з однієї сторони, та _____, який (а) зареєстрований (а) за адресою: _____ паспорт: серія _____ № _____, виданий _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____ (далі – Позичальник), з іншої сторони, разом за текстом договору іменовані – Сторони, уклали цей договір (далі – Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Кредитор зобов'язується надати Позичальнику на умовах цього Договору грошові кошти в сумі _____ (_____) грн. (далі – Кредит), а Позичальник зобов'язується прийняти, належним чином використати та повернути Кредит, а також сплатити проценти за користування Кредитом в розмірі _____ (_____) % річних в порядку, на умовах та в строки, визначені цим Договором.

1.2. Позичальник зобов'язується повернути Кредитору відповідно до умов цього Договору Кредит не пізніше «___» _____ 20__ р. Кредит надається на: (вказати необхідне, наприклад:

- придбання у власність за договором купівлі-продажу № __ від _____, за договором міни, тощо, окремої квартири, розташованої за адресою: _____, з метою постійного проживання (здачі в оренду); або:

- придбання у власність за договором купівлі-продажу № __ від _____ окремого житлового будинку, розташованого за адресою: _____, з метою постійного проживання (здачі в оренду)

- земельної ділянки за договором купівлі-продажу № __ від _____, розташованої за адресою: _____).

1.3. Кредит надається на умовах забезпеченості, повернення, строковості, платності та цільового характеру використання.

1.4. Платежі за Кредитом здійснюються Позичальником виключно у національній валюті України - гривні.

1.5. Розрахунок загальної вартості Кредиту для Позичальника та реальної річної процентної ставки на дату укладення цього Договору, наведений у Додатку № 1 до цього Договору.

1.6. Тип відсоткової ставки за цим Договором – фіксована.

2. ПОРЯДОК І УМОВИ ВИДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ КРЕДИТУ

2.1. Сторони погоджуються з тим, що зобов'язання Кредитора надати Кредит в повному обсязі протягом одного робочого дня виникає з моменту виконання усіх та кожної з наведених нижче умов:

2.1.1. Укладення, в забезпечення виконання зобов'язань за цим Договором, відповідного Іпотечного договору (вказуються також інші договори у разі їх укладання, наприклад Договір поруки тощо), з урахуванням положень розділу 3 цього Договору.

2.1.2. Укладення договору страхування, за яким Предмет іпотеки має бути застрахований на користь Кредитора від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування на повну (оціночну) вартість Предмету Іпотеки, зазначену в Іпотечному договорі, на весь строк дії Договору. Такий договір страхування має бути укладений не менше ніж на один рік з умовою обов'язкової пролонгації на наступний термін. (Вказуються також інші договори страхування у разі вимоги Кредитора щодо їх укладання, наприклад: Особисте страхування Позичальника на користь Кредитора у

розмірі суми наданого Кредиту на весь строк Кредиту, але не менше одного року, з умовою обов'язкової пролонгації договору страхування на наступний термін).

2.2. Кредитор має право відмовитись від надання Кредиту:

- у разі істотної зміни кон'юнктури кредитного ринку або інших фінансових ринків, якщо така зміна може спричинити істотне погіршення фінансового результату від виконання кредитних операцій за цим Договором для Кредитора відносно очікуваного фінансового результату на момент укладення цього Договору.

- на підставі інформації, отриманої з офіційних джерел, визначених законодавством, зокрема з бюро кредитних історій. У разі відмови Кредитора від укладення Договору на підставі зазначеної інформації, Позичальнику безоплатно надається відповідна інформація із зазначенням таких джерел, за його бажанням - у письмовій формі.

- у разі ненадання Позичальником документів чи відомостей про себе та свій фінансовий стан, що вимагаються законодавством або внутрішніми документами Кредитора.

2.3. Кредит надається шляхом зарахування Кредитором коштів на рахунок Позичальника № _____, відкритий у _____.

2.4. Позичальник зобов'язується до ____ числа (встановлюється таке ж число, яким укладено цей Договір. Наприклад, якщо Договір від 15 числа, то дата повернення Кредиту та сплати нарахованих процентів – 15 числа щомісячно) кожного місяця, починаючи з наступного після укладання цього Договору місяця, здійснювати повернення Кредиту та сплачувати нараховані Кредитором проценти за користування Кредитом, рівними частинами в сумі, не менше _____ (_____) грн., відповідно до Графіку погашення Кредиту (далі - Графік), шляхом внесення готівки або шляхом безготівкових перерахунків на поточний рахунок Кредитора № _____, відкритий _____.

Останній платіж Позичальник зобов'язується здійснити не пізніше «__» _____ 20__ р. Заборгованість за Кредитом зменшується у день, передбачений Графіком.

2.5. Нарахування процентів за користування Кредитом здійснюється Кредитором щомісяця, не пізніше дня сплати платежу, зазначеного в п.2.4. цього Договору, за фактичний час користування Кредитом, включаючи день видачі коштів через касу/зарахування Кредитором коштів на поточний рахунок Позичальника _____, відкритий у _____, та виключаючи день повернення Кредиту. Проценти розраховуються на фактичну суму неповернутого Кредиту, за методом: («факт-факт», згідно якого для розрахунку днів використовується фактична кількість днів у місяці та році, або «факт/360», згідно якого для розрахунку днів використовується фактична кількість днів у місяці але, умовно, в році 360 днів; - «30/360», згідно якого для розрахунку днів використовується умовна кількість днів у місяці – 30, у році – 360).

При повному поверненні Кредиту нараховані проценти сплачуються одночасно з поверненням Кредиту.

2.6. У разі недостатності суми здійсненого Позичальником платежу для виконання зобов'язання за цим Договором у повному обсязі, ця сума погашає вимоги Кредитора у такій черговості:

- у першу чергу сплачуються прострочена до повернення сума Кредиту та прострочені проценти за користування Кредитом;
- у другу чергу сплачуються сума Кредиту та проценти за користування Кредитом;
- у третю чергу сплачуються неустойка та інші платежі відповідно до цього Договору.

2.7. У разі несплати Позичальником чергового платежу у строки та в сумі, які визначені цим Договором, сума такого платежу вважається простроченою заборгованістю.

3. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ

3.1. Виконання Позичальником зобов'язань за цим Договором (в тому числі і додатковими угодами до нього) забезпечується:

- іпотекою нерухомого майна, визначеного в Іпотечному договорі, розташованого за адресою: _____,;

- Договором поруки (вказується в разі наявності цього виду забезпечення).

3.2 Кредит, наданий Кредитором, також забезпечується всім належним Позичальнику майном і коштами, на які може бути звернено стягнення в порядку, установленому законодавством.

3.3. Іпотечний договір укладається між Кредитором та Іпотекодавцем одночасно із укладанням цього Договору. Договір поруки укладається між Кредитором, Позичальником та Поручителем одночасно із укладанням цього Договору. Договори страхування повинні бути укладені Позичальником за власний рахунок у день укладання цього Договору з урахуванням пункту 2.1.2. цього Договору.

3.4. Після укладення Іпотечного договору Позичальник не має права відмовитися від цього Договору.

4. ДОСТРОКОВЕ ПОВЕРНЕННЯ КРЕДИТУ

4.1. Повним достроковим поверненням вважається сплата Позичальником суми Кредиту до настання дати, зазначеної у п. 1.2 цього Договору. Одночасно з повним достроковим поверненням Кредиту Позичальник сплачує проценти за користування Кредитом, нараховані у відповідності до положень п.2.5. цього Договору.

4.2. Для здійснення повного дострокового повернення Кредиту Позичальник повинен отримати від Кредитора розрахунок суми, необхідної для повного дострокового повернення заборгованості за цим Договором на визначену дату. Така сума включає: несплачену суму основного боргу за Кредитом, проценти за користування Кредитом, нараховані до дати повного повернення Кредиту, та інші суми, зобов'язання зі сплати яких виникли у Позичальника відповідно до умов цього Договору.

4.3. Достроковим частковим поверненням Кредиту вважається сплата Позичальником суми, що перевищує розмір чергового платежу але є меншою ніж сума, визначена відповідно до п. 4.2. цього Договору.

4.4. Позичальник має право збільшити суму періодичних виплат за цим Договором шляхом укладення з Кредитором додаткової угоди до цього Договору, якою буде збільшено розмір чергового платежу та переглянуто Графік.

4.5. Позичальник ініціює укладення додаткової угоди, зазначеної у п. 4.4. цього Договору, шляхом надання Кредитору письмової заяви.

4.6. Не раніше 10 банківських днів з моменту надання заяви, зазначеної у п. 4.5. цього Договору, Кредитор укладає з Позичальником відповідну додаткову угоду до цього Договору.

4.7. Усі кошти, отримані від Позичальника при достроковому частковому поверненні Кредиту, розподіляються в черговості, визначеній п.2.6. цього Договору, а нарахування процентів за користування Кредитом здійснюється у відповідності до положень п.2.5. цього Договору.

4.8. Здійснення дострокового часткового повернення Кредиту у поточному платіжному періоді не звільняє Позичальника від сплати чергового платежу у наступному платіжному періоді.

5. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

5.1. Кредитор зобов'язаний:

5.1.1. Надати Позичальнику Кредит в порядку і на умовах, викладених в цьому Договорі.

5.1.2. Відкрити відповідні рахунки, пов'язані з отриманням, обслуговуванням та поверненням Кредиту, згідно правил, встановлених Кредитором.

5.1.3. У разі відступлення права вимоги за цим Договором іншим особам, у п'ятиденний термін направити Позичальнику письмове повідомлення про це.

5.1.4. Не розголошувати інформацію щодо діяльності та фінансового стану Позичальника, яка складає банківську таємницю, за винятком випадків:

- коли розкриття банківської таємниці без погодження з Позичальником є обов'язковим для Кредитора у відповідності з чинним законодавством України;

- надання інформації щодо кредитної справи Позичальника Державній іпотечній установі або іншим особам .

5.1.5. Надавати Позичальнику, за його вимогою, довідки щодо поточної заборгованості за Кредитом та розрахунки платежів за цим Договором, з оплатою таких послуг у відповідності до тарифів, встановлених Кредитором.

5.2. Кредитор має право:

5.2.1. Вимагати від Позичальника належного виконання останнім взятих на себе зобов'язань по цьому Договору.

5.2.2. Проводити перевірку цільового використання Кредиту та дотримання умов його забезпечення.

5.2.3. Передати інформацію щодо кредитної справи Позичальника Державній іпотечній установі або іншим особам .

5.2.4. Надіслати Позичальнику вимогу у письмовій формі про повернення в повному обсязі Кредиту, строк виплати якого ще не настав, сплати процентів за його користування та інших платежів, що належать до сплати за цим Договором, у випадку невиконання або неналежного виконання Позичальником будь – яких зобов'язань за цим Договором або за Іпотечним договором, в тому числі, але не виключно, у випадку:

- затримання Позичальником сплати частини Кредиту та/або процентів щонайменше на три календарні місяці;

- використання Кредиту не за цільовим призначенням;

- неподання Позичальником, на вимогу Кредитора, даних та інформації, що стосуються його фінансового стану та/або стану Предмету Іпотеки за Іпотечним договором, а також перешкоджання Кредитору в здійсненні перевірки Предмету Іпотеки;

- не надання Кредитору будь-яких документів, якщо обов'язок щодо їх надання Позичальником передбачений цим Договором;

- погіршення фінансового стану Позичальника або стану забезпечення, визначеного у пункті 3.1 цього Договору;

- встановлення такими, що не відповідають дійсності, відомостей, які містяться у даному Договорі, Іпотечному договорі або інших документах, наданих Позичальником;

- порушення проти Позичальника кримінальної справи або справи про визнання Позичальника недієздатним чи обмежено дієздатним;

- порушення Позичальником умов Іпотечного договору, в тому числі в разі несплати страхових платежів та/або порушення умов зберігання Предмету іпотеки, що призвело до пошкодження та/або знищення та/або втрати його вартості;

- виникнення ситуації, коли на Предмет Іпотеки за Іпотечним договором може бути звернено стягнення за іншими зобов'язаннями Позичальника;

- відмови Позичальника від об'єктованої пропозиції Кредитора щодо пролонгації (переукладення) договорів страхування та/або переоформлення (переукладення) Іпотечного договору та/або інших договорів, необхідність укладення яких впливає з цього Договору;

- настання страхових випадків по договорах страхування, передбачених пунктом 2.1.2 цього Договору;

- недотримання Позичальником обов'язків щодо надання Кредитору письмової інформації про настання страхового випадку щодо предмету застави у строк, визначений цим Договором;

- здійснення Позичальником перепланування нерухомості, яку передано в іпотеку, з порушенням чинного законодавства та без погодження з Кредитором тощо;

- іншого істотного порушення умов Договору.

Таке повернення Кредиту, строк виплати якого ще не настав, сплата процентів за його користування та інших платежів, що належать до сплати за цим Договором, здійснюються Позичальником протягом 60 календарних днів з дня одержання від Кредитора такої вимоги. Якщо протягом цього періоду Позичальник усуне порушення умов цього Договору, вимога Кредитора втрачає чинність.

5.2.5. Не рідше одного разу на рік здійснювати оцінку кредитоспроможності Позичальника.

5.2.6 У випадку настання страхових випадків за договорами страхування, передбаченими пунктами 2.1.2. цього Договору, отримати страхове відшкодування для погашення суми заборгованості за цим Договором.

5.2.7. За рахунок коштів, які надходять Кредитору на погашення заборгованості Позичальника за цим Договором, Кредитор має право відшкодувати свої витрати/збитки, які виникли у зв'язку зі сплатою послуг, які надані або будуть надані в майбутньому з метою реалізації прав Кредитора по Договорах застави/іпотеки, укладених з метою забезпечення зобов'язань Позичальника за цим Договором. До послуг, вказаних у цьому пункті, відносяться: послуги, пов'язані з реалізацією застави/іпотеки; представництво інтересів Кредитора в суді й перед третіми особами й т.п.

5.2.8. Доводити до відома третіх осіб інформацію про заборгованість Позичальника за цим Договором, а також про наявність (відсутність) і стан майна, переданого в забезпечення виконання зобов'язань, у випадку порушення Позичальником зобов'язань за цим Договором, в межах чинного законодавства.

5.3. Позичальник зобов'язаний:

5.3.1. Належним чином виконувати взяті на себе зобов'язання за цим Договором.

5.3.2. Повернути Кредит в сумі, вказаній у п.1.1. цього Договору, своєчасно сплачувати проценти за користування Кредитом. У випадку невиконання або неналежного виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором - сплатити штрафні санкції та інші платежі, у строки та на умовах, що визначені цим Договором.

5.3.3. У разі порушення умов цього Договору та/або Іпотечного договору, на вимогу Кредитора достроково повернути Кредит з одночасною сплатою нарахованих процентів за користування кредитними коштами, штрафних санкцій та інших платежів, передбачених умовами цього Договору.

5.3.4. Відповідати всіма власними коштами та майном по своїх зобов'язаннях, що випливають з цього Договору.

5.3.5. Замінити повністю предмет іпотеки у разі його знищення або значного пошкодження.

5.3.6. У разі наміру здійснити дострокове повернення Кредиту, письмово попередити про це Кредитора з урахуванням положень розділу 4 цього Договору

5.3.7. Розуміючи необхідність здійснення Кредитором контролю за фінансовим станом та кредитоспроможністю Позичальника, а також за станом забезпечення повернення Кредиту, Позичальник зобов'язується, протягом дії цього Договору, надавати Кредитору:

- кожні 12 (дванадцять) місяців з моменту укладення цього Договору або на першу вимогу Кредитора, документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника;

- кожні 12 (дванадцять) місяців з моменту укладення цього Договору, або на першу вимогу Кредитора, документи, що характеризують предмет забезпечення за Іпотечним договором та надавати Кредитору можливість огляду предмету іпотеки;

- у разі затримання Позичальником сплати частини Кредиту та/або процентів, негайно подати Кредитору документи, що підтверджують фінансовий стан Позичальника або документи, що підтверджують причини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань Позичальника за цим Договором;

- у разі настання будь-яких страхових випадків, визначених договорами страхування, письмово повідомити про це Кредитора протягом 2 (двох) робочих днів.

5.3.8. У 30-ти денний строк повідомити Кредитора про: зміну місця реєстрації та/або місця постійного проживання Позичальника; зміну його місця працевлаштування; зміну прізвища, імені, по – батькові Позичальника, та інших обставин, що можуть вплинути на виконання зобов'язань за цим Договором.

5.3.9. Упродовж дії цього Договору:

- не передавати в наступну іпотеку майно, що є предметом іпотеки за Іпотечним договором;

- не надавати порук по відношенню до інших юридичних чи фізичних осіб без попередньої письмової згоди Кредитора;

- не перешкоджати представникам Кредитора при проведенні перевірки цільового використання кредиту, предмету Іпотеки тощо.

5.3.10. Застрахувати відповідно до вимог Закону України «Про іпотеку» предмет забезпечення за цим Договором на таких умовах:

- страхова сума повинна бути не меншою оціночної вартості предмету іпотеки, зазначеної в Іпотечному договорі;
- термін страхування має бути визначений на весь строк дії цього Договору з обов'язковою щорічною сплатою страхових внесків, або предмет іпотеки має бути застрахований на рік з умовою обов'язкової пролонгації на кожен наступний рік по день повного повернення Кредиту та нарахованих процентів, що підтверджується відповідними договорами та платіжними документами;
- предмет іпотеки має бути застрахований на користь Кредитора від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування.

5.3.11. Не вчиняти дій, які можуть призвести до невиконання своїх зобов'язань за цим Договором або Іпотечним договором.

5.3.12 На підставі наданих Кредитором підтверджуючих документів відшкодувати витрати/збитки Кредитору, які виникли у зв'язку із наданням бюро кредитних історій інформації про Позичальника (Кредитор повідомляє Позичальника про назву та адресу бюро, до якого передаватиме інформацію про Позичальника), а також сплатою послуг, які надані або будуть надані в майбутньому з метою реалізації прав Кредитора за цим Договором, а також договорами застави, іпотеки, поруки й т.п., укладеними з метою забезпечення зобов'язань Позичальника за цим Договором. До послуг, вказаних у цьому пункті, відносяться: послуги, пов'язані з реалізацією застави; представництво інтересів Кредитора в суді й перед третіми особами та ін. Позичальник зобов'язується відшкодувати Кредитору в повному обсязі витрати на надання правової допомоги юридичних фірм, адвокатів, інших осіб (при залученні їх для представництва інтересів Кредитора), пов'язані з розглядом суперечок за цим Договором у судах всіх інстанцій, у т.ч. апеляційної й касаційної, а також на всіх підприємствах, організаціях всіх форм власності, в органах державної влади й керування - у строк, зазначений у письмовій вимозі Кредитора.

5.4. Позичальник має право:

5.4.1. Одержувати від Кредитора, але не частіше одного разу на місяць, інформацію про залишок заборгованості за Кредитом та процентів за його користування, у вигляді Графіка, довідок тощо.

5.4.2. Порушувати перед Кредитором питання про перенесення строку погашення Кредиту у разі виникнення тимчасових фінансових або інших ускладнень з незалежних від нього (Позичальника) причин.

5.4.3. Достроково повернути Кредит, у тому числі шляхом збільшення суми періодичних виплат, з урахуванням розділу 4 цього Договору.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання або неналежне виконання взятих на себе зобов'язань за цим Договором, Сторони несуть відповідальність в порядку та на умовах, обумовлених чинним законодавством України та цим Договором.

6.2. За порушення взятих на себе зобов'язань з повернення суми Кредиту та/або сплати процентів за користування Кредитом та/або сплати платежів, Позичальник зобов'язується сплатити на користь Кредитора пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, яка діяла в період, за який сплачується пеня, від суми несплаченого платежу, за кожний день прострочення, але не більше 15 відсотків суми простроченого платежу.

7. ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ СПОРІВ

7.1. У разі виникнення між Сторонами спорів та суперечок за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зроблять все необхідне для врегулювання вказаних спорів та суперечок шляхом переговорів.

7.2. Спори та суперечки в рамках цього Договору, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку згідно з чинним законодавством.

8. ОСОБЛИВІ ПОЛОЖЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Позичальника проінформовано та він згоден, що права вимоги за цим Договором можуть бути передані у заставу або відступлені іншим особам.

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

8.3. Будь-які повідомлення, які направляються Позичальнику в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі та будуть вважатись поданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом або доставлені особисто на адресу Позичальника, окрім випадків, що передбачені окремими положеннями цього Договору

8.4. Будь-які повідомлення, які направляються Кредитору в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі.

8.5. Сторони домовилися, що у разі коли дата чергового платежу за Кредитом припадає на загальновстановлені вихідні, святкові або інші неробочі дні, днем сплати чергового платежу за Кредитом визначається перший за таким неробочим днем робочий день.

9. ГАРАНТІЇ

9.1. Підписанням цього Договору Кредитор підтверджує:

- наявність всіх необхідних ліцензій та дозволів, необхідних для видачі та обслуговування Кредиту за даним Договором;
- що даний Договір підписаний з боку Кредитора уповноваженою на те особою з дотриманням вимог та процедур (стандартів, правил), прийнятих Кредитором.

9.2. Підписанням цього Договору Позичальник підтверджує:

- свою здатність виконувати умови даного Договору;
- що цей Договір не суперечить будь-яким договірним обмеженням, що є обов'язковими для Позичальника;
- що він володіє всіма документами, що необхідні для оформлення цього Договору;
- що відсутні будь-які перешкоди для виконання цього Договору на день його підписання;
- що на день підписання цього Договору відсутні будь-які судові розслідування (спори), розслідування з боку державних контролюючих органів, що можуть істотно та/або негативно вплинути на фінансовий стан та кредитоспроможність Позичальника;
- що надані Позичальником Кредитору документи (інформація) для розгляду питання про кредитування та інші документи (інформація), пов'язані з обслуговуванням Кредиту, не містять будь-яких недостовірних відомостей, складені та/або отримані в порядку, передбаченому чинним законодавством;
- що Позичальник у повному обсязі розуміє всі умови цього Договору, свої права та обов'язки за цим Договором і погоджується з ними;
- що Позичальник повністю є дієздатним та укладення цього Договору не потребує узгодження з третіми особами.

10. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання та діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань за цим Договором.

10.2. Цей Договір може бути змінений або доповнений за взаємною згодою Сторін.

10.3. Цей Договір може бути розірваний у випадках та у порядку встановленому чинним законодавством України.

10.4. Всі зміни та доповнення до цього Договору викладаються в письмовій формі та набувають чинності з моменту їх підписання Сторонами.

10.5. Додаткові угоди до цього Договору, які можуть бути укладені в майбутньому, є його невід'ємною частиною.

10.6. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

10.7. Цей Договір складений у 3 (трьох) оригінальних примірниках (один примірник для Позичальника, два – для Кредитора), що мають однакову юридичну силу та є автентичними за змістом.

10.8. Сторони домовились, що кожен аркуш цього Договору (всі примірники) нумерується та засвідчується підписами Сторін, Договір прошивається та на звороті останнього аркуша скріплюється печаткою Кредитора та підписами Сторін.

10.9. Сторони зобов'язані вчасно та з урахуванням пункту 5.3.8 цього Договору повідомляти одна одну про зміни адреси місця проживання, номерів телефонів, всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію Договору та виконання зобов'язань за ним.

10.10. Позичальник дає згоду на збір, зберігання, використання, обробку та розповсюдження його персональних даних та персональних даних пов'язаних з ним осіб, відповідно до чинного законодавства. До інформації про Позичальника, що може бути надана в бюро кредитних історій, відносяться відомості про грошові зобов'язання Позичальника, а саме:

- відомості про Кредитний договір та зміни до нього (номер і дата укладання правочину, сторони, вид правочину);
- сума зобов'язання за укладеним кредитним правочином;
- вид валюти зобов'язання; строк і порядок виконання кредитного правочину; про розмір погашеної суми та остаточну суму зобов'язання за кредитним правочином; дата виникнення прострочення зобов'язання за кредитним правочином, його розмір і стадія погашення; про припинення кредитного правочину та спосіб його припинення (у тому числі за згодою сторін, у судовому порядку, гарантом тощо); про визнання кредитного правочину недійсним і підстави такого визнання. Під кредитним правочином розуміється цей Договір.

11. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Кредитор

Позичальник

Адреса: _____

Паспорт: ____ серія № _____,

МФО _____, код ЄДРПОУ _____

виданий _____

Рахунок: № _____

“__” _____ р.

Зареєстрований _____ за
адресою: _____

Реєстраційний номер облікової картки
платника податків: _____

_____()

_____()

Я, _____, цим підтверджую, що до підписання цього Договору я був ознайомлений з інформацією, що була надана мені Кредитором, яка необхідна для порівняння різних пропозицій Кредитора з метою прийняття мною обґрунтованого рішення про укладення цього Договору.

_____()

Розрахунок загальної вартості Кредиту для Позичальника та реальної річної процентної ставки

N з/п	Дата платежу	Кількість днів у розрахунковому періоді	Сума платежу за розрахунковий період, грн.	У тому числі:								Реальна річна процентна ставка , %	Загальна вартість кредиту , грн.
				погашення суми кредиту	проценти за користування кредитом	платежі за додаткові та супутні послуги							
						Кредитора, у тому числі				кредитного посередника (за наявності), у тому числі			
						за ведення рахунку	розрахунково- касове обслуговування	комісія за надання кредиту	інші послуги Кредитора	комісійний збір	інша плата за послуги кредитного посередника ¹		
1	2	3	4	5	6	7				8		9	10
						7.1	7.2	7.3	7.4 і т. д. ¹	8.1	8.2 і т. д. ¹		
1		x			x							x	x
2												x	x
3												x	x
...												x	x
n												x	x
Усього	x												

Кредитор _____ (_____)

Позичальник _____ (_____)

ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР № _____

м. _____ «__» _____ 200__ року

_____, код ЄДРПОУ _____ місцезнаходження якого: _____, в особі _____, який діє на підставі _____ (далі – Іпотекодержатель), з однієї сторони, та

_____, який (а) постійно проживає за адресою: _____, ідентифікаційний номер: _____ (далі – Іпотекодавець), з іншої сторони, разом за текстом договору іменовані – Сторони, уклали цей договір (далі – Договір) про наступне:

ТЕРМІНИ ТА ТЛУМАЧЕННЯ

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

1. **Кредитний договір** – Кредитний договір від _____ 20__ року №__, укладений між Іпотекодержателем та Іпотекодавцем, 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.

2. **Зобов'язання** – зобов'язання Іпотекодавця, що впливають 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, 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.

3. **Строк(и)** – встановлені Кредитним договором, а також цим Договором, строки, при настанні яких Іпотекодавець зобов'язаний у порядку, встановленому Кредитним договором та цим Договором, здійснити ті чи інші дії на користь Іпотекодержателя.

4. **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 впливає з

Кредитного договору, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку і на умовах,

визначених цим Договором, нерухоме майно житлового призначення, а саме: _____ -

кімнатну квартиру зі всіма об'єктами функціонально пов'язаними з цим нерухомим майном

загальною площею _____ кв. м. (_____) кв. м., житловою площею _____ кв. м., що

знаходиться за адресою: _____ (далі – Предмет іпотеки).

Або у разі 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 Договору про іпотечний кредит, передає, а Іпотекодержатель приймає в іпотеку в порядку і на умовах, визначених цим Договором, нерухоме майно, а саме: __ житловий будинок, загальною площею __ кв.м. житловою 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).

1.2. Предмет іпотеки належить Іпотекодавцеві на підставі договору купівлі-продажу від __ року № __, укладеного між Іпотекодавцем та __, посвідченого __ від __ 20__ року за реєстровим № __.

1.3. Вартість Предмета іпотеки визначена шляхом проведення незалежної оцінки Предмета іпотеки і згідно зі звітом про експертну оцінку від __ 200__ року, складеного суб'єктом оціночної діяльності _____ (сертифікат № __ від __ року), становить _____ (_____) гривень.

1.4. Сторони погоджуються з тим, що у випадку задоволення вимог Іпотекодержателя за рахунок Предмета іпотеки у будь-якому випадку його вартість буде визначатися на підставі акту незалежної оцінки нерухомого майна або встановлюватися за домовленістю сторін.

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

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

1.7. Іпотекодавець зберігає за собою право володіння, користування та розпорядження 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;

– проводити капітальний ремонт Предмета іпотеки;

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

1.8. Наступні іпотеки Предмету іпотеки не допускаються.

1.9. Предмет іпотеки за цим Договором може бути замінений за письмовою згодою та/або на вимогу Іпотекодержателя іншим нерухомим майном житлового призначення, за умови попереднього інформування Іпотекодавцем узгодженої з Іпотекодержателем кількості та якості нерухомого 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 правостановлюючих документів на таке майно.

1.10. Заставна за цим договором не випускається.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Іпотекодержатель має право:

2.1.1. Без будь-яких обмежень з боку Іпотекодавця у встановленому законодавством України порядку перевіряти документально та фактично наявність, стан зберігання та використання Предмета іпотеки.

2.1.2. У випадку використання Предмета іпотеки не за призначенням, 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.

2.1.3. У випадку невиконання Іпотекодавцем зобов'язань щодо страхування Предмета іпотеки (пункт 2.4.4. Договору) 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. У випадку невиконання Іпотекодавцем Зобов'язань, а також в інших випадках, передбачених цим Договором, задовольнити свої вимоги за рахунок Предмета іпотеки у порядку, передбаченому законодавством України.

2.1.6. Якщо сума, отримана від реалізації Предмета іпотеки, виявиться недостатньою для повного задоволення вимог Іпотекодержателя, задовольнити свої вимоги за рахунок іншого майна Іпотекодавця.

2.1.7. У разі настання страхових випадків, передбачених договором страхування Предмета іпотеки, задовольнити свої вимоги за рахунок страхового відшкодування.

2.2. Іпотекодержатель зобов'язаний:

2.2.1. В порядку, встановленому законодавством України, здійснити державну реєстрацію у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно іпотеки нерухомого майна та обтяження у вигляді заборони на відчуження нерухомого майна, що є Предметом іпотеки згідно цього Договору.

2.2.2. Письмово у п'ятиденний строк повідомити Іпотекодавця про відступлення права вимоги за цим Договором і Кредитним договором.

2.2.3. У разі порушення Зобов'язання надіслати Іпотекодавцю у встановленому законодавством України порядку письмову вимогу про усунення порушень.

2.2.4. Не пізніше ніж за п'ять днів письмово попередити Іпотекодавця про намір здійснити перевірку документально та/або шляхом огляду наявності, стану, умов збереження та використання Предмету іпотеки.

2.2.5. У випадку задоволення вимог Іпотекодержателя за рахунок Предмета іпотеки шляхом позасудового врегулювання повернути Іпотекодавцю різницю між отриманою в результаті задоволення таких вимог грошовою сумою та розміром вимог, забезпечених іпотекою відповідно до умов цього Договору.

2.3. Іпотекодавець має право:

2.3.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися Предметом іпотеки відповідно до його призначення.

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

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

2.4. Іпотекодавець зобов'язаний:

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

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

2.4.3. Без дозволу Іпотекодержателя та з порушенням норм законодавства не здійснювати перепланування Предмету іпотеки.

2.4.4. У день укладення цього Договору або на наступний за ним робочий день за власний рахунок застрахувати Предмет іпотеки на користь Іпотекодержателя в порядку і на умовах, визначених Кредитним договором.

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

2.4.6. 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.

2.4.7. У випадку значного зменшення вартості Предмета іпотеки або його знищення, замінити Предмет іпотеки іншим нерухомим майном житлового призначення такої ж або більшої вартості або надати додаткове забезпечення.

2.4.8. Нести всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та додаткових угод до нього, а також із здійсненням Іпотекодержателем державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно іпотеки нерухомого майна та її припинення, обтяження у вигляді заборони на відчуження нерухомого майна та його припинення, внесення змін до записів вищезазначеного реєстру, отримання інформаційних довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інших дій, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що є Предметом іпотеки згідно цього Договору.

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

2.4.10. 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.

2.4.11. 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.

2.4.12. У разі отримання кредиту за Кредитним договором на придбання житла - зареєструвати право власності на предмет іпотеки у відповідному органі згідно вимог законодавства України та надати Іпотекодержателю документи, які підтверджують реєстрацію права власності на Предмет іпотеки не пізніше 30 робочих днів з моменту проведення державної реєстрації права власності.

3. ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ІПОТЕКИ

3.1 Право іпотеки виникає у Іпотекодержателя з моменту нотаріального посвідчення цього Договору. Пріоритет права Іпотекодержателя на задоволення своїх вимог за рахунок Предмета іпотеки відносно вимог інших осіб виникає з моменту державної реєстрації іпотеки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, передбаченому законодавством України.

3.2. 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.

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

3.4. Іпотека припиняється:

- а) виконанням у повному обсязі Зобов'язань;
- б) в інших випадках, передбачених законодавством України.

4. ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ

4.1. 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 п. 5.2.4. Кредитного договору.

4.2. У разі порушення Іпотекодавцем умов цього Договору Іпотекодержатель надсилає Іпотекодавцю письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання у тридцяти-денний 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.

4.3. Звернення стягнення на Предмет іпотеки здійснюється згідно з договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, яким вважається застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя, викладене в розділі 4 цього Договору, виконавчого напису нотаріуса або за рішенням суду.

4.4. 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 статтею 37 Закону 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. У разі набуття права власності на Предмет іпотеки Іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати Іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості Предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог Іпотекодержателя.

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 статтею 38 Закону 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 Іпотекодержателем 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.

4.5. 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 реалізацією 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.

4.6. 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. ГАРАНТІЇ

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

5.1.1. Предмет іпотеки є власністю Іпотекодавця і він (Іпотекодавець) вправі ним розпоряджатися і на нього (Предмет іпотеки) може бути звернуто Іпотекодержателем стягнення без жодних обмежень.

5.1.2. 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 (найом), нікому не відчужений, у спорі та/або під арештом, заборороною відчуження не перебуває.

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

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

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

5.3. 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.

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.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. У випадку невиконання або неналежного виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з законодавством України.

7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Спори та суперечки в рамках цього Договору вирішуються у встановленому законодавством України порядку.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання зобов'язань Сторонами за цим Договором.

8.2. Цей Договір може бути змінений або доповнений за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення до цього Договору викладаються в письмовій формі та набувають чинності з моменту їх нотаріального посвідчення.

8.3. Будь-які повідомлення, які направляються Сторонами одна одній в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі та будуть вважатись поданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом на замовлення або доставлені особисто на адресу Сторін.

8.4. Витрати, пов'язані з укладанням та виконанням цього Договору, здійснюються за рахунок Іпотекодавця.

8.5. Відносини, що виникають при укладанні та виконанні цього Договору та ним не врегульовані, регулюються законодавством України.

8.6. Цей Договір складений у 3 (трьох) оригінальних примірниках (один - для Іпотекодержателя, один - для Іпотекодавця та один - для нотаріуса), кожний з яких має рівну юридичну силу.

8.7. Сторони зобов'язані вчасно та з урахуванням пункту 2.4.11 цього Договору повідомляти одна одну про зміни адрес, місця проживання, місцезнаходження, номерів телефонів, банківських реквізитів та про всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію цього Договору та виконання зобов'язань за ним.

9. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Іпотекодержатель

Адреса: _____
к/р _____
МФО _____, код ЄДРПОУ _____

Іпотекодавець

Паспорт: серія __ серія № _____,
виданий _____
“ ” _____ р.
Зареєстрований (а) за адресою: _____
Ідентифікаційний номер: _____

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 _____

Іпотекодавець _____

ДОГОВІР ПОРУКИ № ____

м. Київ

« ____ » _____ 200_ р.

Банк, _____ код ЄДРПОУ _____ (далі – Кредитор), в особі _____, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та _____, паспорт серія _____ номер _____ виданий _____, ідентифікаційний номер _____ (далі – Боржник), з другої сторони, та _____, паспорт серія _____ номер _____ виданий _____, ідентифікаційний номер _____ (далі - Поручитель), з третьої сторони, далі разом іменовані Сторони, уклали цей договір (далі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Поручитель зобов'язується відповідати перед Кредитором солідарно в повному обсязі за своєчасне виконання Боржником усіх його зобов'язань за Договором про іпотечний кредит № ____ від _____ 200_ р. та додатковими угодами до нього (далі – Договір про іпотечний кредит), як існуючими на момент укладення Договору, так і тими, що виникнуть на його підставі в майбутньому.

1.2. Поручителю добре відомі усі умови вищезгаданого Договору про іпотечний кредит.

1.3. Зобов'язання Боржника за Договором про іпотечний кредит включають, зокрема, *обов'язкові грошові зобов'язання:*

- з повернення основної суми заборгованості (кредиту);

- зі сплати процентів за користування кредитом;

та зобов'язання, які можуть виникнути:

- зі сплати пені і штрафів у разі виникнення обставин, відповідно до Договору про іпотечний кредит та/або чинного законодавства,

- зі сплати відшкодування за дострокове погашення кредиту;

термін платежу за якими настав на момент пред'явлення Кредитором вимоги про виконання Поручителем зобов'язань відповідно до цього Договору.

1.4. Поручитель повідомлений та згоден з тим, що права вимоги за Договором про іпотечний кредит та всіма додатковими угодами до нього можуть бути переуступлені на користь Державної іпотечної установи.

У разі переуступлення прав вимоги за Договором про іпотечний кредит та всіма додатковими угодами до нього на користь Державної іпотечної установи, так само як і у разі зворотного переуступлення Державною іпотечною установою прав вимог за Договором про іпотечний кредит та всіма додатковими угодами до нього на користь Кредитора, зобов'язання Поручителя зазначені у цьому Договорі зберігають чинність.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Кредитор має право:

2.1.1. У разі невиконання Боржником своїх зобов'язань за Договором про іпотечний кредит, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня невиконання пред'явити свої вимоги безпосередньо до Поручителя. Ці вимоги є обов'язковими для виконання протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання Поручителем від Кредитора письмового повідомлення про невиконання Боржником зобов'язань за Договором про іпотечний кредит.

2.1.2. Здійснити відступлення права вимоги за Договором про іпотечний кредит № ____ від _____ 200_ р. та додатковими угодами до нього на користь Державної іпотечної установи.

2.1.3. Отримувати інформацію про Поручителя

2.1.4. Здійснювати перевірку платоспроможності, фінансового стану Поручителя, тощо.

2.2. Кредитор зобов'язується:

2.2.1. Після виконання Поручителем зобов'язань за Договором про іпотечний кредит надати Поручителю документи, які підтверджують обов'язок Боржника за Договором про іпотечний кредит.

2.2.2. У разі виконання Боржником зобов'язань (після пред'явлення вимог безпосередньо до Поручителя) за Договором про іпотечний кредит, забезпечений порукою, негайно повідомити про це Поручителя.

2.3. Поручитель має право:

2.3.1. Здійснювати всі необхідні заходи щодо забезпечення виконання зобов'язань за Договором про іпотечний кредит.

2.3.2. У разі виконання Поручителем зобов'язань Боржника за Договором про іпотечний кредит, Поручитель має право зворотної вимоги до Боржника.

2.3.3. У разі виконання Поручителем зобов'язань Боржника за Договором про іпотечний кредит, він має право отримати від Кредитора всі документи, які підтверджують обов'язок Боржника за Договором про іпотечний кредит.

2.4. Поручитель зобов'язується:

2.4.1. Виконати за Боржника зобов'язання за Договором про іпотечний кредит шляхом перерахування суми заборгованості Боржника, вказаної Кредитором, в рахунок погашення такої заборгованості, за реквізитами, вказаними в договорі про іпотечний кредит, у строки, зазначені в п. 2.1.1. з моменту отримання від Кредитора письмового повідомлення про невиконання Боржником зобов'язань за Договором про іпотечний кредит.

2.4.2. У разі одержання вищевказаної вимоги Кредитора повідомити про це Боржника.

2.5. Права Боржника:

2.5.1. Боржник має право достроково виконати зобов'язання за Договором про іпотечний кредит на умовах, визначених у самому Договорі про іпотечний кредит.

2.5.2. Боржник, який виконав зобов'язання за Договором про іпотечний кредит, повинен негайно повідомити про це Поручителя.

2.5.3. У разі, якщо Поручитель не повідомить Боржника про вимогу Кредитора і сам виконає зобов'язання, Боржник має право висунути проти вимоги Поручителя всі заперечення, які він мав проти вимоги Кредитора.

2.6. Обов'язки Боржника:

2.6.1. Якщо Боржник не в змозі вчасно здійснити платіж у відповідності із Договором про іпотечний кредит, він письмово повідомляє про це Поручителя та Кредитора не пізніше ніж за три дні до моменту настання строку платежу.

3. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

3.1. Поручитель відповідає за зобов'язаннями згідно з Договором про іпотечний кредит перед Кредитором в тому ж обсязі, що і Боржник, включаючи сплату основного боргу, процентів, неустойки, відшкодування збитків тощо.

3.2. Відповідальність Поручителя і Боржника є солідарною.

3.3. Причини невиконання Боржником своїх зобов'язань за Договором про іпотечний кредит жодним чином не можуть впливати на виконання Поручителем зобов'язань за цим Договором.

3.4. Поручитель та Боржник залишаються зобов'язаними перед Кредитором до того моменту, поки всі зобов'язання за Договором про іпотечний кредит не будуть виконані повністю.

3.5. В разі невиконання або неналежного виконання Поручителем зобов'язань згідно з цим Договором, Поручитель сплачує Кредитору пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми несплаченого платежу.

4. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ І ПОРЯДОК ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

4.1. Цей Договір вступає в силу з моменту його підписання Сторонами (уповноваженими представниками Сторін).

4.2. Порука припиняється з припиненням забезпеченого нею зобов'язання за Договором про іпотечний кредит.

4.3. Не допускається припинення поруки без припинення забезпеченого нею зобов'язання.

5. ОКРЕМЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

5.1. У разі виникнення між Сторонами спорів та суперечок за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зроблять все необхідне для врегулювання вказаних спорів та суперечок шляхом переговорів.

5.2. Спори та суперечки в рамках цього Договору, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються у встановленому чинним законодавством порядку.

5.3. Відносини, що виникають при укладенні та виконанні цього Договору та не врегульовані в ньому, регулюються чинним законодавством України.

6. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Підписанням цього Договору Поручитель підтверджує:

6.1.1. Свою здатність виконувати умови цього Договору.

6.1.2. Що цей Договір не суперечить будь-яким обмеженням, що є обов'язковими для Поручителя.

6.1.3. Що відсутні будь-які перешкоди для виконання цього Договору на день його підписання.

6.1.4. Що на день підписання Договору відсутні будь-як судові спори, що можуть істотно та/або негативно впливати на фінансовий стан та кредитоспроможність Поручителя.

6.1.5. Що надані Поручителем Кредитору документи не містять будь-яких недостовірних відомостей, складені та/або отримані в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

6.1.6. Що Поручитель повністю розуміє всі умови цього Договору, свої права та обов'язки за цим Договором і погоджується з ними.

6.2. Поручитель та Боржник підтверджують, що всі зобов'язання, представлені в цьому Договорі, є дійсними на день укладення цього Договору. Поручитель та Боржник розуміють, що будь-яка недійсність зобов'язань буде розцінюватись як надання Кредитору завідомо неправдивої інформації з метою отримання кредиту та тягне за собою відповідальність Поручителя та Боржника у відповідності до чинного законодавства України.

6.3. Будь-які повідомлення, які направляються Сторонами одна одній в рамках цього Договору, повинні бути здійснені в письмовій формі та будуть вважатися наданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом або доставлені особисто на адресу другої Сторони. Повідомлення можуть також направлятись факсом чи засобами електронного зв'язку, при цьому такі повідомлення мають попередній характер і повинні бути підтверджені належним чином відповідно до положень цього пункту Договору.

6.4. Цей Договір укладено українською мовою в трьох примірниках по одному для кожної із Сторін, всі примірники мають однакову юридичну силу.

6.5. Сторони, укладаючи цей Договір, керуючись відповідними принципами свободи договору, домовились про наступну форму укладання цього Договору, яка є обов'язковою для Сторін і погодженою Сторонами, а саме: кожен аркуш, на якому викладено цей Договір, містить підпис кожної Сторони (уповноважених представників Сторін, що підписали цей Договір) та печатку сторони, якщо Стороною є юридична особа.

6.6. Доповнення та зміни умов Договору вносяться за згодою Сторін і оформляються додатковими угодами.

6.7. Цей Договір Сторонами прочитаний, відповідає їхнім намірам та досягнутим домовленостям, що засвідчується власними підписами Сторін, які діють з повним розумінням предмету та змісту Договору.

7. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Кредитор

Поручитель

Боржник