

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Правління Державної
іпотечної установи
від 22.12.2017 № 134/1

ПРАВИЛА
надання Державною іпотечною установою
коштів у позику, у тому числі і на умовах фінансового кредиту

(Із змінами, внесеними згідно з постановами Правління від 26.01.2018 №06/2, від 16.07.2018 №73/3)

1. Загальні положення

1.1. Ці Правила надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту (далі - Правила) розроблені відповідно Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» та інших нормативно-правових актів України, Статуту Державної іпотечної установи (далі – Установа, ДІУ) та інших внутрішніх документів Установи.

1.2. Правила встановлюють загальні умови та процедури надання Установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту:

- банкам та небанківським фінансовим установам для надання іпотечних кредитів фізичним особам;

- банкам та небанківським фінансовим установам для кредитування замовників з метою будівництва об'єктів житлової нерухомості.

1.3. Терміни та поняття, що використовуються у цих Правилах, вживаються у значенні, визначеному законодавством України.

1.4. Умови надання Установою послуг з надання коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту (далі – Послуги), визначаються договором, що укладається відповідно до цих Правил та діючого законодавства України. Примірний форма договору, що використовується для надання Послуг (далі – Договір), додається до цих Правил.

1.5. У всьому, що не визначено цими Правилами, ДІУ керується законодавством України.

2. Умови та порядок надання Послуг

2.1. Основні етапи надання Послуг.

2.1.1. Для можливості отримання Послуги банк або небанківська фінансова установа (далі – Позичальник) має надати ДІУ заявку за формою, встановленою Установою (далі – Заявка).

2.1.2. Надання Установою Послуги проходить наступні основні етапи:

- розгляд Заявки;

- оцінка можливості надання Послуги;
- укладання Договору та договорів забезпечення.

2.1.3. Установа приймає рішення щодо надання Послуги протягом 60 робочих днів з дати одержання Заявки та усіх інших необхідних документів. До переліку необхідних документів, які надаються разом із Заявкою можуть входити:

- рішення відповідного колегіального органу Позичальника про умови отримання від ДІУ фінансового кредиту та надання відповідного забезпечення;
- перелік майна, що пропонується передати Установі Позичальником або майновим поручителем в заставу при отриманні фінансового кредиту та його оцінка, здійснена відповідно законодавства;
- фінансова звітність за останній звітній період.

У випадку виявлення суперечностей в наданих документах, наявності посилань в наданих документах на інші документи, надання недостовірної інформації та в інших випадках Установа має право запитувати у Позичальника інші документи, відомості та інформацію, необхідні для прийняття рішення про можливість надання Послуги.

2.1.4. У разі прийняття позитивного рішення про надання Послуги, Установа направляє Позичальнику пропозицію укласти Договір та договори забезпечення. Рішення ДІУ має містити основні умови кредитування:

- суму кредиту;
- розмір відсоткової ставки за кредитом;
- кінцеву дату повернення кредиту або загальний строк надання кредиту;
- призначення кредиту;
- загальний розмір вартості забезпечення за кредитом;
- перелік та вартість предметів застави, що мають бути оформлені у якості забезпечення за кредитом;
- інші додаткові умови (у разі їх наявності).

2.1.5. Між Установою та Позичальником укладається Договір, який має містити:

- назву документа;
- назву, адресу та реквізити Установи;
- назву, адресу та реквізити Позичальника;
- найменування операції;
- розмір кредиту, зазначений у грошовому виразі, строки його надання та умови взаєморозрахунків;
- строк дії Договору;
- порядок зміни і припинення дії Договору;
- права та обов'язки сторін, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов Договору;
- посилання на внутрішні правила надання Послуг;
- інші умови за згодою сторін;

- підписи сторін.

2.1.6. У разі прийняття ДГУ негативного рішення щодо можливості надання Послуги, ДГУ надсилає Позичальнику письмове повідомлення про відмову із зазначенням причин такої відмови. Відповідне рішення має бути доведене до Позичальника протягом 10 робочих днів з дати його прийняття.

2.1.7. Оцінка фінансового стану Позичальника з метою визначення ризиків при здійсненні кредитної операції виконується ДГУ відповідно до внутрішніх методик Установи.

2.1.8. Надання Позичальнику Послуги можливе тільки в межах ліміту, визначеного Установою відповідно до внутрішніх нормативних актів ДГУ.

2.2. Основні умови надання Установою Послуг.

2.2.1. Сума кредиту, строк кредиту, порядок нарахування та сплати процентів за користування коштами визначаються Установою та мають бути зазначені в Договорі.

2.2.2. Забезпечені заставою зобов'язання Позичальника за кредитом підлягають виконанню у грошовій формі виключно у грошовій одиниці України - гривні.

2.2.3. Сума кредиту визначається виходячи із отриманої від Позичальника Заявки в межах ліміту, визначеного Установою відповідно до внутрішніх нормативних актів ДГУ.

2.2.4. Строк кредиту становить:

- до 180 днів - по кредитах для надання іпотечних кредитів фізичним особам;
- до 2,5 (двох з половиною) років - по кредитах для кредитування замовників з метою будівництва об'єктів житлової нерухомості.

2.2.5. Розмір відсоткової ставки за кредитом не може бути меншим, ніж розмір діючої ставки рефінансування Установою іпотечних житлових кредитів. Тип відсоткової ставки - фіксована. Проценти нараховуються Установою одним з методів, встановлених обліковою політикою Установи.

2.2.6. Умовами Договору передбачається можливість пред'явлення Установою непогашених сум за кредитом до дострокового погашення Позичальником у разі невиконання або неналежного виконання цим Позичальником зобов'язань за Договором.

2.2.7. Для отримання кредиту Позичальник повинен надати Установі забезпечення, розмір, види та вимоги до якого визначаються у пункті 2.3. цих Правил.

2.2.9. З метою мінімізації юридичних ризиків у разі звернення Установою стягнення на предмет застави, одночасно із укладенням договору застави може укладатися і договір відступлення прав вимоги (із відкладальними обставинами) на заставне майно. У випадках, визначених законодавством України, або за окремим рішенням колегіальних органів Установи договір застави та договір відступлення прав вимоги (із відкладальними обставинами) можуть посвідчуватися нотаріально.

2.3. Вимоги до забезпечення за кредитом.

2.3.1. Для отримання кредиту Позичальник повинен надати Установі забезпечення, яким може бути:

- застава майнових прав за іпотечними кредитами;

- застава цінних паперів;
- застава нерухомого майна (у тому числі об'єктів незавершеного будівництва), права власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- заставні, предметом іпотеки за якими є нерухоме майно, права власності на яке, а також обтяження іпотекою якого, зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- застава майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;
- інше майно, види та вимоги до якого встановлюються Установою та доводяться до Позичальників.

2.3.2. Іпотечні кредити, майнові права за якими можуть прийматися Установою в заставу, мають відповідати наступним вимогам:

- позичальниками за іпотечними кредитами є громадяни України;
- зобов'язання позичальників за іпотечним кредитами підлягають виконанню виключно у грошовій формі;
- забезпеченням за іпотечними кредитами має бути іпотека нерухомого майна житлового призначення (квартири або жилі будинки разом із земельними ділянками), право власності на яке зареєстровано в установленому законодавством порядку. Предметом іпотеки не можуть бути об'єкти незавершеного будівництва та квартири в них, окрім тих, фінансування будівництва яких здійснюється за рахунок коштів Установи;
- розмір непогашеної суми основного боргу за іпотечним кредитом на дату подання Заявки не повинен бути меншим, ніж 75 000 гривень;
- строк, що залишився до дати повного погашення боргу за іпотечним кредитом, повинен перевищувати строк, на який Позичальнику надається кредит, не менше ніж на 6 місяців;
- сума основного боргу за іпотечним кредитом на дату подання Заявки не повинна перевищувати 75% оціночної вартості предмета іпотеки, зазначеної в іпотечному договорі (договорі застави нерухомого майна, тощо);
- значення коефіцієнта ймовірності дефолту позичальника (PD) визначене первинним кредитором відповідно до вимог, встановлених Національним банком України, не перевищує 0,36;
- іншим вимогам, встановленим та доведеним Установою до Позичальника.

Оригінали кредитних договорів та договорів забезпечення, майнові права за якими передаються в заставу, Позичальник передає Установі за актом приймання-передачі не пізніше дня укладення договору застави майнових прав.

(підпункт 2.3.2. пункту 2.3. в редакції, затвердженій постановою Правління від 16.07.2018 №73/3)

2.3.3. Цінні папери, які можуть прийматися Установою в заставу, мають відповідати вимогам, встановленим та доведеним Установою до Позичальника.

2.3.4. Загальний розмір та вартість забезпечення за кредитом має бути:

- не меншим, ніж 120% від суми кредиту - при отриманні Позичальником коштів для надання іпотечних кредитів фізичним особам.

- не меншим, ніж 150% від суми кредиту - при отриманні Позичальником коштів для кредитування замовників з метою будівництва об'єктів житлового призначення.

У випадку, коли в забезпечення за кредитом Позичальник надає Установі цінні папери, емітентом за якими є Установа, розмір забезпечення може бути встановлений на рівні 100% від суми наданого кредиту. Якщо в забезпечення за кредитом Позичальник надає Установі облігації внутрішніх державних позик з датою погашення до 3 років з дати прийняття їх у забезпечення, розмір такого забезпечення може бути встановлений на рівні 110% від суми наданого кредиту.

2.3.5. У випадку, коли розмір забезпечення, наданого Позичальником, зменшиться більше ніж на 10% від розміру, встановленого відповідним договором застави, Позичальник повинен повідомити про це Установу, та: або додатково надати у заставу інше майно; або здійснити заміну забезпечення за кредитом повністю або частково; або здійснити часткове погашення кредиту грошовими коштами.

2.3.6. У разі передачі в заставу:

- майнових прав за іпотечними кредитами, їх застава вартість приймається на рівні загальної суми зобов'язань за основним боргом за кредитними договорами з урахуванням планового погашення, визначених на дату укладення договору застави майнових прав, або відповідно до оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності;

- майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, іпотечних цінних паперів, емітентом за якими виступають банки, їх застава вартість визначається на підставі оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності та оформленої відповідно до вимог чинного законодавства України. Така оцінка має бути здійснена до отримання Позичальником Послуги та має бути надана разом із Заявкою;

- цінних паперів, за якими Установа виступає в якості емітента, їх застава вартість приймається на рівні їх номінальної вартості, визначеної в умовах випуску цих цінних паперів або відповідно до оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності;

- облігацій внутрішніх державних позик або казначейських векселів, їх застава вартість встановлюється на рівні їх ринкової вартості, а у разі неможливості встановлення їх ринкової вартості, вартість таких цінних паперів приймається на рівні їх балансової вартості або відповідно до оцінки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності.

Балансова вартість майна або майнових прав визначається за довідкою, яку Позичальник має надати Установі на дату укладання договору застави.

2.3.7. У випадках, коли договір застави (договір іпотеки, тощо) має бути посвідчений нотаріально, таке посвідчення здійснюється нотаріусом, обраним Установою, одночасно з підписанням цього договору сторонами.

2.3.8. Застава майна та/або майнових прав, що передаються в заставу, підлягає реєстрації в державних реєстрах відповідно до чинного законодавства України. У разі отримання в заставу цінних паперів, така застава додатково підлягає реєстрації в національній депозитарній системі України.

2.4. Порядок обліку договорів та інших документів, пов'язаних із наданням Послуг.

2.4.1. Установа здійснює реєстрацію Договорів шляхом ведення журналу обліку укладених і виконаних договорів та карток обліку виконаних договорів, які містять інформацію, необхідну для ведення бухгалтерського обліку відповідних операцій. Установа веде такий облік в електронному вигляді з обов'язковою можливістю роздрукування інформації на будь-який

момент, а також забезпечує можливість відновлення втраченої інформації в разі виникнення будь-яких обставин непереборної сили.

2.4.2. Установа веде журнал обліку укладених і виконаних Договорів у хронологічному порядку з обов'язковим зазначенням такої інформації:

- номер запису за порядком;
- дата і номер укладеного Договору в хронологічному порядку;
- назва, адреса та реквізити Позичальника;
- сума наданого кредиту;
- дата закінчення строку дії Договору;
- розмір відсоткової ставки за кредитом;
- загальну вартість забезпечення за кредитом.

У разі необхідності Установа може доповнити журнал обліку укладених та виконаних Договорів додатковою інформацією.

2.4.3. У картках обліку виконаних Договорів обов'язково зазначається така інформація:

- номер картки;
- дата укладення та строк дії Договору;
- назва, адреса та реквізити Позичальника;
- відомості про Договір, а саме:
 - сума наданого кредиту;
 - сума процентів, отриманих Установою за користування коштами;
 - сума штрафних санкцій та інших платежів, отриманих Установою згідно з умовами Договору.
 - загальна сума платежів, отриманих Установою за Договором на дату заповнення картки.

2.4.4. Укладені Договори зберігаються Установою протягом п'яти років після припинення зобов'язань за цими Договорами. Додатки та договори про внесення змін та доповнень до Договорів зберігаються разом з відповідними Договорами.

2.5. Порядок надання звітності до Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг).

2.5.1. Відповідно до порядку, встановленому Нацкомфінпослуг, Установа надає звітність як фінансова компанія групи Б в електронній формі з дотриманням вимог Закону України "Про електронні документи та електронний документообіг". Обов'язковим реквізитом такої звітності є електронний цифровий підпис відповідно до Закону України "Про електронний цифровий підпис".

2.5.2. Установа надає до Нацкомфінпослуг такі види звітності:

- 1) квартальна;
- 2) річна.

Квартальна та річна звітність надаються у тисячах гривень, у строки, встановлені чинним законодавством.

2.5.3. Звітність за квартал складається на останній день звітного кварталу та містить:

- титульний аркуш;

- довідку про обсяг та кількість укладених і виконаних договорів з надання фінансових послуг;
- довідку про обсяг та кількість наданих фінансових послуг за певними видами;
- проміжну фінансову звітність відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні";
- інформацію щодо структури основного капіталу фінансової установи;
- інформацію щодо активів фінансової установи;
- інформацію про великі ризики фінансової установи.

Звітність за IV квартал подається Установою у складі річної звітності.

2.5.4. Річна звітність складається станом на останній день звітного року та містить:

- титульний аркуш;
- довідку про обсяг та кількість укладених і виконаних договорів з надання фінансових послуг;
- довідку про обсяг та кількість наданих фінансових послуг за певними видами;
- фінансову звітність в обсязі, визначеному частиною другою статті 11 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні";
- інформацію щодо структури основного капіталу фінансової установи;
- інформацію щодо активів фінансової установи;
- інформацію про великі ризики фінансової установи.

2.5.5. До 01 червня року, наступного за звітним, Установа подає до Нацкомфінпослуг аудиторський висновок та річну фінансову звітність, підтверджену аудиторською фірмою або аудитором, що включені до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ. Аудиторський висновок має бути складений відповідно до вимог Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, підтверджувати достовірність, повноту річної звітності фінансової компанії та відповідність показників нормативів, установлених для фінансових компаній чинним законодавством.

(пункт 2.5 в редакції постанови Правління від 26.01.2018 №06/2)

3. Порядок зберігання Договорів та інших документів, пов'язаних із наданням Послуг.

3.1. Оригінали Договорів разом із додатками, додаткові угоди до Договорів, після їх укладання передаються до архіву ДІУ та зберігаються у відповідності до встановленого в Установі внутрішнього порядку.

3.2. Формування документації за Договорами (Кредитні справи) здійснюється з урахуванням вимог внутрішніх нормативних актів Установи. Кредитна справа може містити:

- Заявку Позичальника та документи, які надаються разом із Заявкою відповідно до цих Правил;
- документи за Договором: висновок щодо оцінки фінансового стану Позичальника; рішення колегіальних органів ДІУ про можливість надання Послуги; копія Договору і додаткових угод до нього; копії договорів забезпечення і додаткових угод до них; документи щодо заставного майна (акти, довідки, матеріали перевірок); документи, що свідчать про державну реєстрацію заставного майна відповідно до вимог законодавства України; договори страхування нерухомого майна та документи, що підтверджують сплату страхових платежів; інформацію про вжиті ДІУ заходи для погашення

простроченої заборгованості за кредитом (документи, що засвідчують процедуру повернення або стягнення боргу) у разі її наявності; листування з Позичальником та інше.

3.3. Кредитна справа в період дії Договору може доповнюватися:

- документами, які підтверджують сплату Позичальником платежів, передбачених Договором;
- документами, які підтверджують сплату Позичальником страхових платежів, передбачених договорами страхування предметів застави;
- звітами про перевірку стану майна, отриманого Установою в заставу;
- листами, надісланими та отриманими від Позичальника, та іншими документами.

3.4. Правила зберігання оригіналів Договорів та Кредитних справ встановлюються інструкцією з діловодства та положенням про архів ДПУ.

4. Порядок доступу споживачів фінансових послуг до документів та іншої інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг.

4.1. Установа забезпечує фізичним та юридичним особам право доступу до інформації щодо діяльності ДПУ в обсязі, передбаченому Законом України "Про доступ до публічної інформації", та надає таку інформацію:

- відомості про фінансові показники діяльності Установи та її економічний стан, які підлягають обов'язковому оприлюдненню;
- перелік керівників Установи та її відокремлених підрозділів;
- перелік фінансових послуг, що надаються ДПУ;
- ціну/тарифи фінансових послуг;
- іншу інформацію з питань надання фінансових послуг та інформацію, право на отримання якої закріплено в Законах України.

4.2. Установа, відповідно до вимог статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», до укладення з Позичальником Договору додатково надає йому інформацію про:

- фінансову Послугу, що пропонується надати Установою, із зазначенням вартості цієї Послуги для потенційного Позичальника, якщо інше не передбачено законами з питань регулювання окремих ринків фінансових послуг;
- умови надання Установою додаткових фінансових послуг та їх вартість;
- порядок сплати платежів, податків і зборів за рахунок потенційного Позичальника в результаті отримання Послуги;
- правові наслідки та порядок здійснення розрахунків з Позичальником внаслідок дострокового (повного або часткового) погашення кредиту;
- механізм захисту Установою прав споживачів та порядок урегулювання спірних питань, що виникають у процесі надання Послуги;
- реквізити органу, який здійснює державне регулювання ринків фінансових послуг (адреса, номер телефону тощо), а також реквізити органів з питань захисту прав споживачів;

- розмір винагороди Установи у разі, коли вона пропонує фінансові послуги, що надаються іншими фінансовими установами.

4.3. Установа розкриває шляхом розміщення на безоплатній основі в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на власному веб-сайті (веб-сторінці) в обсязі та в порядку, встановленому нормативними актами, таку інформацію:

- повне найменування, ідентифікаційний код та місцезнаходження Установи;
- перелік фінансових послуг, що надаються Установою;
- відомості про власників істотної участі (у тому числі осіб, які здійснюють контроль за Установою);
- відомості про склад наглядової ради та виконавчого органу ДПУ;
- відомості про відокремлені підрозділи Установи;
- відомості про ліцензії та дозволи, видані Установі;
- річну фінансову та консолідовану звітність Установи;
- відомості про порушення провадження у справі про банкрутство, застосування процедури санації Установи;
- рішення про ліквідацію Установи;
- іншу інформацію про Установу, що підлягає оприлюдненню відповідно до вимог законодавства.

4.4. Установа забезпечує доступність інформації, розміщеної на власному веб-сайті (веб-сторінці) відповідно до вимог Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», не менше ніж за останні три роки.

5. Порядок проведення внутрішнього контролю щодо дотримання законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при наданні Послуг.

5.1. Відповідно до Статуту ДПУ, органами управління Установою є наглядова рада і правління. З метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту в Установі утворена служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна наглядовій раді.

5.2. Внутрішній контроль в Установі – це процес, який здійснюється наглядовою радою, правлінням та іншим персоналом ДПУ, спрямований на забезпечення розумної впевненості в досягненні цілей, пов'язаних з операційною діяльністю, складанням звітності та комплаєнс.

5.3. Внутрішній контроль в ДПУ складається з п'яти наступних компонентів:

- контрольне середовище;
- оцінка ризиків;
- контрольні процедури;
- інформація та комунікації;
- процедури моніторингу.

Система внутрішнього контролю ДПУ знижує до прийняттого рівня ризику недосягнення Установою цілей, які відносяться до операційної діяльності, складання звітності та комплаєнс. Для цього ДПУ забезпечує, щоб:

- кожний з п'яти компонентів внутрішнього контролю існував і працював;
- п'ять компонентів функціонували разом інтегрованим чином.

5.4. Для надання Послуги та здійснення внутрішнього контролю в ДІУ створюється окремий структурний підрозділ, який підпорядковується одному з заступників голови правління. Діяльність цього підрозділу регламентується відповідним положенням, а права і обов'язки його працівників - посадовими інструкціями. Порядок надання Послуги, а також послідовність та зміст дій структурних підрозділів ДІУ, що забезпечують цей процес, викладені у окремих нормативних документах, затверджених правлінням ДІУ.

5.5. В Установі забезпечується чіткий розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також запроваджено чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи Установи. До процесу управління ризиками залучені наглядова рада та правління Установи.

У процесі управління ризиками правління Установи делегує частину своїх функцій і повноважень профільним колегіальним органам: Кредитно-інвестиційному комітету, Комітету по управлінню активами та пасивами, Комітету з питань проблемних боргів, Технологічному комітету.

В Установі створений та функціонує відділ ризиків, укомплектований кваліфікованими кадрами. Належну увагу в Установі приділено розподілу функцій і повноважень з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи Установи, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків, і доведені до відома виконавців, завдяки чому персонал Установи розуміє свої функції, обов'язки та повноваження, свою роль в організації і процесі здійснення контролю ризиків.

5.6. Усі процедури, які регламентують надання Послуги в Установі, передбачають контрольні процедури, які допомагають забезпечити виконання розпоряджень керівництва по зниженню ризиків для досягнення відповідних цілей.

5.7. Установа отримує, формує та використовує значущу та якісну інформацію для підтримки функціонування системи внутрішнього контролю. В ДІУ здійснюється внутрішній обмін інформацією, в тому числі інформацією про цілі та обов'язки в межах внутрішнього контролю за наданням Послуги.

5.8. Служба внутрішнього аудиту Установи здійснює періодичні оцінки компонентів внутрішнього контролю з метою упевнитися в тому, що вони існують та працюють. У випадку наявності недоліків внутрішнього контролю, аудиторі своєчасно інформують про це сторони, відповідальні за здійснення коригуючих дій, включаючи правління та наглядову раду Установи.

6. Відповідальність посадових осіб, до посадових обов'язків яких належать безпосередньо робота з Позичальниками, укладання та виконання Договорів.

6.1. Посадові особи та працівники Установи, до службових (посадових) обов'язків яких належать безпосередньо робота з Позичальниками, укладання та виконання Договорів, за невиконання або неналежне виконання вимог цих Правил та/або Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 913 від 07.12.2016 р., та/або законодавства України з питань регулювання діяльності з надання фінансових послуг, та/або неналежну роботу з Позичальниками, та/або неналежне укладання та (або) виконання Договорів, несуть відповідальність в межах, передбачених законодавством України.

6.2. Працівники ДІУ, до службових (посадових) обов'язків яких належить безпосередньо робота з надання Послуг, зобов'язані:

- забезпечувати відповідно до затвердженого режиму роботи присутність уповноваженої особи по роботі з Позичальниками за місцезнаходженням Установи;
- виконувати свої обов'язки, визначені посадовими інструкціями, цими Правилами та іншими внутрішніми нормативними актами Установи;
- керуватись у своїй роботі чинним законодавством України;
- не задавати шкоди інтересам Установи, не порушувати прав та інтересів Позичальників.

7. Опис завдань, які підлягають виконанню кожним підрозділом Установи.

7.1. Установа самостійно визначає свою організаційну структуру, встановлює чисельність працівників і штатний розпис.

7.2. Функції, права та обов'язки структурних підрозділів ДПУ визначаються положеннями про них, які затверджуються в порядку, визначеному Статутом ДПУ.

7.3. Працівники Установи виконують покладені на них завдання відповідно до своїх посадових інструкцій, окремих наказів Голови правління, рішень колегіальних органів Установи та відповідно до внутрішніх положень Установи.

7.4. Органами управління ДПУ є наглядова рада і правління.

7.5. Наглядова рада утворюється Кабінетом Міністрів України, її порядок формування та кількісний склад визначаються Положенням про наглядову раду. Наглядова рада ДПУ здійснює нагляд за діяльністю, фінансовою стабільністю Установи і дотриманням нею мети діяльності.

7.6. Правління ДПУ є виконавчим органом Установи, який здійснює поточне керівництво її діяльністю і несе відповідальність за ефективність роботи Установи. Правління підзвітне і підконтрольне Кабінетові Міністрів України та наглядовій раді в межах, визначених Статутом ДПУ. До компетенції правління належить, зокрема вирішення питань господарської діяльності, фінансування, ведення фінансового обліку, складення звітності, проведення операцій та інших питань діяльності Установи; затвердження документів Установи у межах повноважень, визначених Статутом ДПУ та Положенням про правління; забезпечення виконання рішень наглядової ради тощо.

7.7. Здійснення ДПУ операцій з надання Послуг базується на принципі колегіальності в прийнятті управлінських рішень. Для забезпечення принципу колегіальності в прийнятті рішень правлінням ДПУ створені та функціонують такі колегіальні органи:

- комітети:
 - кредитно-інвестиційний комітет;
 - комітет по управлінню активами та пасивами;
 - комітет з питань проблемних боргів;
 - тендерний комітет;
 - технологічний комітет;
- комісії:
 - інвентаризаційна комісія;
 - експертна комісія;
 - комісія щодо дебіторської та кредиторської заборгованості;
 - комісія для оприбуткування та списання необоротних активів ДПУ

7.8. Завдання, які підлягають виконанню кожним підрозділом Установи при наданні Послуг наступні.

7.8.1. Основними завданнями підрозділів з надання Послуг є організація та здійснення роботи з Позичальниками по доведенню до них умов надання Послуг, передбачених цими Правилами, приймання Заявок та інших документів для укладання Договорів, перевірки зазначених документів, підготовка та ініціювання прийняття Установою необхідних рішень для укладання Договорів або змін до них, здійснення контрольних функцій та моніторингу надходження платежів в погашення заборгованості за кредитом.

7.8.2. Основними завданнями бухгалтерської служби Установи є правильне відображення в бухгалтерському обліку, в фінансовій та податковій звітності операцій з надання Послуги, відображення нарахованих та отриманих процентів за користування коштами на підставі укладених Договорів, з урахуванням вимог чинного законодавства України.

7.8.3. Основними завданнями працівників юридичної служби Установи є супроводження та аналіз правових аспектів операцій з надання Послуги, розробка Договорів та контроль за дотриманням норм чинного законодавства при їх укладанні, здійснення державної реєстрації або припинення застави за кредитом, захист прав та інтересів Установи відповідно до чинного законодавства.

7.8.4. Основними завданнями працівників служби з управління ризиками Установи є виявлення та оцінка ризиків, оцінка фінансового стану Позичальників, визначення розміру резервів та забезпечень Установи.

7.8.5. Основними завданнями служби безпеки є участь здійсненні заходів, необхідних для забезпечення фінансово-економічної та інформаційної безпеки Установи, моніторинг потенційних контрагентів Установи, забезпечення та контроль виконання заходів щодо запобігання корупції в Установі.

7.8.6. Основними завданнями служби по роботі з проблемними боргами є здійснення необхідних заходів по відновленню сплати прострочених платежів за кредитом, визначення активів в якості проблемних до погашення, проведення роботи з Позичальниками, заборгованість яких визнана проблемною.

7.8.7. Основними завданнями архівної служби є здійснення необхідних заходів по забезпеченню зберігання та обліку в архіві Установи оригіналів укладених Договорів та Кредитних справ.

7.8.8. Основними завданнями відповідального працівника за проведення внутрішнього фінансового моніторингу Установи є недопущення використання Установи для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму, у відповідності до вимог Правил проведення фінансового моніторингу Установи та чинного законодавства України.

фінансовий кредит для надання
іпотечних кредитів фізичним особам

КРЕДИТНИЙ ДОГОВІР № __

(примірна форма)

м. Київ

___ 20__ р.

Державна іпотечна установа (далі – Кредитор), що є фінансовою установою за законодавством України, в особі _____, який діє на підставі _____, з однієї сторони, і _____ (далі – Позичальник), що є _____ фінансовою установою в особі _____, яка діє на підставі _____, з іншої сторони, разом іменовані Сторони, відповідно до Правил надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту, затверджених постановою Правління Кредитора №__ від "___"___ 20__ уклали цей кредитний договір (далі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Кредитор надає Позичальнику на умовах цього Договору, а Позичальник зобов'язується прийняти, використати за цільовим призначенням та повернути Кредитору грошові кошти в сумі _____ грн. (далі – Кредит) та сплатити проценти за користування Кредитом в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Кредит надається Позичальнику на строк до _____ 20__ року включно, але в будь-якому випадку не пізніше дня, що передує прийняттю Національним банком України рішення щодо віднесення Позичальника до категорії неплатоспроможних.

1.2.1. Кредит надається для надання Позичальником іпотечних кредитів фізичним особам, що відповідають вимогам Стандартів надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи (далі – Стандарти ДІУ), в розмірі отриманого Кредиту згідно цього Договору.

1.2.2. Цільове використання Кредиту підтверджується сумою іпотечних кредитів, які відповідають Стандартам ДІУ, що фактично надані Позичальником фізичним особам, та здійснюється відповідно до наступного Графіку надання іпотечних кредитів (далі – Графік):

Кінцеві строки надання	Сума іпотечних кредитів, що має бути надана Позичальником фізичним особам, грн.
До ___ 20__ року	
До ___ 20__ року	

1.3. Сторони погоджуються з тим, що зобов'язання Кредитора надати Кредит Позичальнику здійснюється згідно графіку зазначеного в п. 2.1.1. Договору та при виконанні Сторонами наступних умов:

1.3.1. Укладання протягом 3 календарних днів з дати підписання даного Договору між Кредитором та Позичальником договорів застави майна та майнових прав на суму не менше ___% від суми Кредиту згідно пункту 1.1 цього Договору та передачі Позичальником Кредитору:

- оригіналів договорів, зазначених у договорі застави майнових прав, що будуть укладені Сторонами в забезпечення виконання умов цього Договору – у разі наданні в заставу майнових прав за іпотечними кредитами;
- цінних паперів на відповідальне зберігання – у разі документарної форми їх випуску;

- виписки від зберігача цінних паперів про блокування на рахунку таких цінних паперів на користь Кредитора у зв'язку із оформленням їх застави, – у разі бездокументарної форми їх випуску.

1.3.1.1. У тому разі, коли забезпеченням погашення кредиту є застава облігацій внутрішніх державних позик або цінні папери, емітентом за якими виступає ДІУ, загальний розмір застави може бути встановлений на рівні ___% (для облігацій внутрішніх державних позик) або ___% (для цінних паперів, емітентом за якими виступає ДІУ) від суми заборгованості за Кредитом.

1.3.2. Укладання між Кредитором та Позичальником договору застави майнових прав за _____ іпотечними кредитами загальною оціночною вартістю _____ гривень у заставу першої черги.

1.3.3. Укладання одночасно з договорами застави, зазначеними в п. 1.3.2. даного Договору між Кредитором та Позичальником договорів відступлення прав вимоги з відкладальними умовами.

1.4. За користування Кредитом Позичальник сплачує Кредитору проценти в порядку та розмірах згідно наступного:

1.4.1. Проценти за користування Кредитом розраховуються за фіксованою ставкою у розмірі ___% відсотків річних.

1.4.2. Проценти нараховуються за методом _____ на фактичний залишок заборгованості Позичальника за Кредитом за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі Кредиту. При нарахуванні процентів день видачі Кредиту приймається до розрахунку як 1 (один) повний день користування Кредитом, а день повернення Кредиту до розрахунку процентів не включається.

1.4.3. Нараховані проценти за користування Кредитом сплачуються Позичальником щомісячно не пізніше останнього робочого дня місяця. Сплата процентів та суми погашення основного боргу за Кредитом здійснюється Позичальником шляхом перерахування коштів на рахунок Кредитора №_____. Зарахування Позичальником коштів на будь-який інший рахунок вважається невиконанням зобов'язань Позичальника щодо повернення Кредитору Кредиту та процентів за його користування.

1.4.4. Сторони погоджуються з тим, що відсоткова ставка за користування Кредитом по цьому Договору, встановлена у пп. 1.4.1 цього Договору, може бути змінена Кредитором в односторонньому порядку у разі недотримання Позичальником строків виконання та вимог, вказаних у пп.1.2.2. цього Договору, а також у разі зміни облікової ставки Національного банку України, ставки рефінансування Кредитором іпотечних кредиторів шляхом набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, ставок залучення Кредитором фінансових ресурсів для забезпечення рефінансування Позичальника та/або у разі неналежного виконання Позичальником своїх зобов'язань за цим Договором.

З метою зміни відсоткової ставки за користування Кредитом, встановленої у пп. 1.4.1 цього Договору, Кредитор направляє Позичальнику відповідне повідомлення із зазначенням нової відсоткової ставки, а також причин, з якими Кредитор пов'язує необхідність зміни плати за користуванням Кредитом.

1.4.5. У разі згоди із запропонованою Кредитором відсотковою ставкою за користування Кредитом, Позичальник письмово повідомляє про це Кредитора у 10-ти денний термін від дня одержання відповідного повідомлення. Відсоткова ставка за користування Кредитом змінюється шляхом укладення Сторонами додаткової угоди до цього Договору про зміну відсоткової ставки за користування Кредитом.

1.4.6. У разі, якщо Позичальник не погодиться з пропозицією Кредитора щодо встановлення нової відсоткової ставки за користування Кредитом або залишить таку пропозицію Кредитора без розгляду та відповіді протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту надходження на адресу Позичальника відповідного повідомлення, Позичальник зобов'язаний протягом 5 (п'яти) днів з моменту спливу 10-ти денного строку, що визначений Сторонами як строк для розгляду пропозиції Кредитора, повністю достроково погасити заборгованість за Кредитом та сплатити усі нараховані проценти за період фактичного користування коштами Кредиту, а також сплатити інші платежі, визначені цим Договором.

1.5. Сторони погоджуються з тим, що погашення Кредиту здійснюється не пізніше строку, вказаного у п. 1.2. цього Договору грошовими коштами шляхом безготівкового перерахування залишку заборгованості за Кредитом на рахунок Кредитора, зазначений у пп. 1.4.3. цього Договору або достроково у випадках, передбачених пп. 2.2.2. та пп. 2.4.3. даного Договору.

1.6. Сторони погоджуються з тим, що при надходженні від Позичальника коштів за цим Договором, виконання зобов'язань здійснюється у наступній черговості:

- сплата прострочених нарахованих процентів за користування Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- сплата нарахованих строкових процентів за користування Кредитом;

- сплата простроченої заборгованості за Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- сплата строкової заборгованості за Кредитом;
- сплата пені, штрафів та інших платежів, передбачених цим Договором.

2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ПРАВА СТОРІН

2.1. Кредитор зобов'язується:

2.1.1. Протягом трьох робочих днів з дня підписання цього Договору та за умови виконання Позичальником вимог пункту 1.3 цього Договору перерахувати на рахунок № _____ кошти Кредиту.

2.1.2. Надавати Позичальнику безоплатні консультації з питань виконання умов цього Договору.

2.2. Позичальник зобов'язується:

2.2.1. Не пізніше дня погашення Кредиту з урахуванням Графіку надати фізичним особам іпотечні кредити, що відповідають Стандартам ДІУ.

2.2.2. В строки, обумовлені цим Договором або за день до прийняття Національним банком України рішення про віднесення Позичальника до категорії неплатоспроможних, погасити Кредит грошовими коштами та своєчасно у визначені цим Договором строки сплачувати проценти за користуванням Кредитом. У випадку неналежного виконання взятих на себе зобов'язань по цьому Договору, на першу вимогу Кредитора, сплатити штрафні санкції, а також в повному обсязі всі інші платежі та відшкодувати спричинені збитки.

2.2.3. Протягом 10 (десяти) робочих днів з дня, коли розмір забезпечення за Кредитом зменшився більше ніж на 10% від розміру, зазначеного у пп. 1.3.1 цього Договору, або додатково надати у заставу інше майно, або здійснити заміну забезпечення за Кредитом повністю або частково, або здійснити погашення Кредиту грошовими коштами. У разі надання в заставу майнових прав за іпотечними кредитами Позичальник зобов'язується надавати Кредитору 5-го числа кожного місяця довідку про залишок кредитної заборгованості станом на 1-е число звітного місяця за іпотечними кредитами, майнові права за якими передані у заставу, за формою встановленою Кредитором.

2.2.4. У разі неповернення, часткового неповернення Кредиту та/або не сплати нарахованих процентів за користування Кредитом, всіма можливими способами сприяти здійсненню Кредитором стягнення на предмети застави (в т.ч. їх продажу третім особам) з метою задоволення Кредитором всіх своїх вимог за цим Договором.

2.2.5. У разі неможливості продажу предметів застави всіма можливими способами сприяти Кредитору у переоформленні на його користь предметів застави, що є забезпеченням Кредиту, у тому числі шляхом укладення та нотаріального посвідчення відповідних правочинів.

2.3. Позичальник має право:

2.3.1. Здійснювати дострокове погашення Кредиту (часткове або повне) лише за умови надання попереднього письмового повідомлення Кредитору не менш ніж за 10 робочих днів за виключенням випадків передбачених пп.1.4.6 та пп.2.4.3 цього Договору та випадків, коли змінюється сума Кредиту при відступленні прав вимоги Позичальником Кредитору з метою цільового використання Кредиту. У разі часткового погашення Кредиту має бути укладена додаткова угода до Договору.

2.3.2. Вимагати від Кредитора належного виконання умов цього Договору.

2.4. Кредитор має право:

2.4.1. Здійснювати протягом дії цього Договору перевірки заставного майна або майнових, яке передано Позичальником в забезпечення Кредиту.

2.4.2. Вимагати від Позичальника заміни забезпечення повністю або частково, якщо розмір такого забезпечення зменшився більше ніж на 10% від розміру, зазначеного у пп. 1.3.1 цього Договору або якщо предмети застави, передані у забезпечення перестали відповідати вимогам кредитора.

2.4.3. Вимагати дострокового погашення Позичальником Кредиту, сплати нарахованих процентів та штрафних санкцій протягом 30 (тридцяти) робочих днів у випадках:

- прострочення сплати процентів за користування Кредитом понад 10 (десять) днів;
- невиконання Позичальником вимог цього Договору та укладених додаткових угод;
- виявлення фактів надання недостовірної інформації щодо свого фінансового стану та/або по предмету застави, переданого у забезпечення виконання зобов'язань за цим Договором;
- виявлення фактів невідповідності іпотечних кредитів, майнові права щодо яких надані в якості забезпечення виконання зобов'язань за цим Договором, Стандартам ДІУ.

2.4.4. У разі неповернення, часткового неповернення Кредиту та/або не сплати нарахованих процентів за користування Кредитом, Кредитор має право звернути стягнення на предмет застави без звернення до суду (у т.ч.

їх продажу третім особам) та задовольнити всі свої вимоги в сумі заборгованості Позичальника, нарахованої пені та упущеної вигоди.

2.4.5. У разі неможливості продажу предмета застави, здійснити переоформлення на свою користь права власності на такий предмет застави.

2.4.6. У разі несвоєчасного повернення Позичальником Кредиту, не сплати процентів за користування ним, нецільового використання кредитних коштів – не допускати Позичальника до участі в наступних операціях Кредитора щодо надання фінансових кредитів та операцій з набуття прав вимоги на іпотечні кредити.

2.4.7. Передавати в заставу майнові права за цим Договором третім особам (у тому числі Міністерству фінансів України) в якості забезпечення виконання зобов'язань Кредитора перед ними.

3. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

3.1. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та умов цього Договору.

3.2. За порушення взятих на себе зобов'язань з повернення суми Кредиту та/або сплати процентів за користування Кредитом, Позичальник, на вимогу Кредитора сплачує 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.

3.3. У випадку дострокового погашення Кредиту без попереднього повідомлення Кредитора, Позичальник сплачує на користь Кредитора штраф у розмірі 25% від суми дострокового погашення крім випадків передбачених пп.1.4.6, 2.2.2 та 2.4.3 цього Договору та випадків, коли дострокове погашення (часткове або повне) Кредиту пов'язано з відступленням Позичальником Кредитору прав вимоги за іпотечними кредитами Позичальником Кредитору з метою цільового використання Кредиту.

3.4. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору, крім зазначених у пунктах 3.2. та 3.3. цього Договору, винна Сторона сплачує штраф на користь іншої Сторони у розмірі 1000 (тисячі) неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

3.5. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору, крім зазначених у пунктах 3.2., 3.3. та 3.4. цього Договору, Позичальник відшкодовує Кредитору понесені ним витрати та збитки. При чому, під понесеними Кредитором витратами та завданими йому збитками розуміється:

витрати, пов'язані із запровадженням Кредитором претензійно-позовної роботи та її припиненням;
нараховані Кредитором інфляційні втрати.

4. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

4.1. У разі виникнення між Сторонами спорів за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зобов'язані все необхідне для врегулювання вказаних спорів шляхом переговорів.

4.2. Спори, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку згідно чинного законодавства.

5. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

5.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

5.2. 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.

5.3. З підписанням цього Договору та/або змін до нього, Позичальник погоджується із правом Кредитора передати в заставу майнові права за цим Договором третім особам (у тому числі Міністерству фінансів України) в якості забезпечення виконання зобов'язань Кредитора перед ними без додаткового про це інформування Позичальника.

5.4. 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 або доставлені особисто на адресу Сторін.

5.5. Сторони зобов'язані вчасно повідомляти одна одну про зміни адрес, місцезнаходження, банківських реквізитів, номерів телефонів та про всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію Договору та виконання зобов'язань по ньому.

5.6. Цей Договір укладено відповідно до внутрішніх Правил надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту.

5.7. Відносини, що виникають при укладенні та виконанні цього Договору та не врегульовані в ньому, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір складений у 2 (двох) оригінальних примірниках, автентичних за змістом, по одному для кожної із Сторін, кожний з яких має рівну юридичну силу.

6. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Кредитор

Позичальник

Місцезнаходження та поштова адреса:
Банківські реквізити:
ЄДРПОУ

Місцезнаходження та поштова адреса:
Банківські реквізити:
ЄДРПОУ

до Правил надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту

фінансовий кредит для кредитування замовників з метою будівництва об'єктів житлової нерухомості

КРЕДИТНИЙ ДОГОВІР № ____
(примірна форма)

м. Київ

« ____ » _____ 20__ р.

Державна іпотечна установа (далі – Кредитор), що є фінансовою установою за законодавством України, в особі _____, який діє на підставі _____, з одного боку,

і _____, що є _____ фінансовою установою (далі – Позичальник), в особі _____, який діє на підставі _____, з іншого боку, разом - Сторони, відповідно до Правил надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту, затверджених постановою Правління Кредитора № ____ від " ____ " ____ 20__ уклали цей кредитний договір (далі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Кредитор надає Позичальнику на умовах цього Договору, а Позичальник зобов'язується прийняти, використати за цільовим призначенням та повернути Кредитору грошові кошти в сумі _____ (далі – Кредит) та сплатити проценти за користування Кредитом в порядку та на умовах, визначених цим Договором.

1.2. Кредит надається Позичальнику на строк до _____ 20__ року.

1.3. Цільовим призначенням Кредиту є:

1.3.1. Здійснення Позичальником кредитування замовника будівництва - _____ для будівництва об'єкту житлового призначення за наступною будівельною адресою: _____.

1.3.2. Здійснення Позичальником кредитування фізичних осіб з метою придбання ними житла в об'єкті житлового призначення, визначеного у п.1.3.1. цього Договору.

1.4. Сторони погоджуються з тим, що зобов'язання Кредитора надати Кредит Позичальнику виникає з моменту укладання цього Договору та виконанням усіх наступних умов:

1.4.1. Прийняття та оформлення рішення Позичальником за Кредитом про здійснення кредитування відповідно до п.1.3. цього Договору.

1.4.2. Укладання між Кредитором та Позичальником (або майновим поручителем) договорів застави на суму, що становить загальну суму у розмірі не менше ____% від суми Кредиту згідно пункту 1.1 цього Договору.

У тому разі, коли в забезпечення погашення кредиту, Позичальником надаються облігації внутрішніх державних позик або цінні папери, емітентом за якими виступає ДІУ, загальний розмір застави може бути встановлений на рівні ____% (для облігацій внутрішніх державних позик) або ____% (для цінних паперів, емітентом за якими виступає ДІУ) від суми заборгованості за Кредитом.

1.4.3. Передачі Позичальником або майновим поручителем Кредитору:

- оригіналів або нотаріально посвідчених копій договорів, зазначених у договорі застави, що буде укладений Сторонами в забезпечення виконання умов цього Договору – у разі наданні в заставу майнових прав за іпотечними кредитами;

- цінних паперів на відповідальне зберігання – у разі документарної форми їх випуску;

- виписки від зберігача цінних паперів про блокування на рахунку таких цінних паперів на користь Державної іпотечної установи, у зв'язку із оформленням їх застави, – у разі бездокументарної форми їх випуску.

1.5. За користування Кредитом Позичальник сплачує Кредитору проценти.

1.5.1. Проценти за користування Кредитом розраховуються за фіксованою ставкою у розмірі ____ % (____) відсотків річних.

1.5.2. Проценти нараховуються за методом _____ на фактичний залишок заборгованості Позичальника за Кредитом за фактичний час користування ним, починаючи з першого дня видачі Кредиту. При нарахуванні процентів день видачі Кредиту приймається до розрахунку як 1 (один) повний день користування Кредитом, а день повернення Кредиту до розрахунку процентів не включається.

1.5.3. Проценти за користування Кредитом сплачуються Позичальником щомісячно, не пізніше останнього календарного дня кожного місяця. Сплата процентів та суми погашення основного боргу здійснюється Позичальником шляхом перерахування коштів на рахунок Кредитора № _____.

1.5.4. Сторони погоджуються з тим, що у разі зміни облікової ставки Національного банку України, ставки рефінансування ДІУ іпотечних житлових кредитів, відсоткова ставка за користування Кредитом, яка встановлена у пункті 1.5.1 цього Договору, може бути переглянута за згодою Сторін.

З метою зміни відсоткової ставки за користування Кредитом, встановленої у пункті 1.5.1 цього Договору, Кредитор направляє Позичальнику відповідне повідомлення із зазначенням нової відсоткової ставки, а також причин, з якими Кредитор пов'язує необхідність зміни плати за користуванням Кредитом.

У разі згоди із запропонованою Кредитором відсотковою ставкою за користування Кредитом, Позичальник письмово повідомляє про це Кредитора у 10-ти денний термін від дня одержання відповідного повідомлення. Відсоткова ставка за користування Кредитом змінюється шляхом укладення Сторонами додаткової угоди до цього Договору.

У разі, якщо Позичальник не погодиться з пропозицією Кредитора щодо встановлення нової відсоткової ставки за користування Кредитом або залишить таку пропозицію Кредитора без розгляду та відповіді протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту надходження на адресу Позичальника відповідного повідомлення, Позичальник зобов'язаний протягом 5 (п'яти) днів з моменту спливу 10-ти денного строку, що визначений Сторонами як строк для розгляду пропозиції Кредитора, повністю достроково погасити заборгованість за Кредитом та сплатити усі нараховані проценти за період фактичного користування коштами Кредиту, а також сплатити інші платежі, визначені цим Договором.

1.6. Сторони погоджуються з тим, що погашення Кредиту здійснюється не пізніше строку, вказаного у п.1.2. цього Договору грошовими коштами шляхом безготівкового перерахування залишку заборгованості за Кредитом на рахунок Кредитора, зазначений у пп. 1.5.3. цього Договору.

1.7. Сторони погоджуються з тим, що при надходженні від Позичальника коштів за цим Договором, виконання зобов'язань здійснюється у наступній черговості:

- сплата прострочених нарахованих процентів за користування Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- сплата нарахованих строкових процентів за користування Кредитом;
- сплата простроченої заборгованості за Кредитом (якщо прострочення буде мати місце);
- сплата строкової заборгованості за Кредитом;
- сплата пені, штрафів та інших платежів, передбачених цим Договором.

2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ПРАВА СТОРІН

2.1. Кредитор зобов'язується:

2.1.1. Протягом трьох днів з моменту підписання цього Договору та за умови виконання Позичальником вимог пункту 1.4 цього Договору перерахувати на рахунок № _____, відкритий в _____, код банку _____ кошти Кредиту у сумі, згідно пункту 1.1 цього Договору (або відповідно до наступного Графіку кредитування:

Кінцеві строки надання	Сума траншу Кредиту, грн.
До «__»__ 20__ р.	
До «__»__ 20__ р.	
До «__»__ 20__ р.	

При цьому, у разі перерахування коштів Кредиту відповідно до Графіку кредитування, Позичальник має надати до Кредитора письмовий запит про надання йому чергового траншу Кредиту не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до дати, вказаної у Графіку кредитування.

2.1.2. Надавати Позичальнику безоплатні консультації з питань виконання умов цього Договору.

2.1.3. У разі відповідності іпотечних кредитів, наданих Позичальником фізичним особам на придбання житла в об'єкті житлового призначення (після здачі його в експлуатацію та здійснення реєстрації прав власності на житло), Стандартам надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів Державної іпотечної

установи (далі – Стандарти ДІУ), здійснити набуття прав вимоги за такими іпотечними кредитами на загальну суму, що не перевищує суми, вказаної у п. 1.1. цього Договору.

2.2. Позичальник зобов'язується:

2.2.1. Протягом п'яти робочих днів з дня отримання Кредиту та за умови виконання вимог пункту 1.4 цього Договору, укласти із замовником будівництва договір про відкриття кредитної лінії (додаткову угоду до діючого договору про відкриття кредитної лінії або кредитного договору) загальною сумою не менше, ніж вказана у п. 1.1. цього Договору із рекомендованою відсотковою ставкою у розмірі _____% (_____) відсотків річних та строком погашення такого кредиту не пізніше _____ 20__ року.

2.2.2. Щомісячно, не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним, з метою підтвердження цільового використання отриманих коштів Кредиту, надавати інформацію Кредитору про результати фінансування будівництва об'єкту житлового призначення, зазначеного у п. 1.3. цього Договору (про розмір отриманого замовником будівництва фінансування, про хід завершення будівництва об'єкту житлового призначення, ступінь готовності та ін.) та про результати реалізації житла в ньому (укладені договори про іпотечний кредит із фізичними особами, обсяги реалізації житла та ін.) за формою, наведеною у додатку до цього Договору.

2.2.3. Не пізніше дати, вказаної у п. 1.2. цього Договору здійснити погашення Кредиту грошовими коштами.

2.2.4. Своєчасно, у визначені цим Договором строки, сплачувати проценти за користування Кредитом. У випадку неналежного виконання взятих на себе зобов'язань по цьому Договору, на першу вимогу Кредитора, сплатити в повному обсязі штрафні санкції, а також всі інші платежі, передбачені цим Договором.

2.2.5. Протягом 10 (десяти) робочих днів з дня, коли розмір забезпечення за Кредитом зменшився більше ніж на 10% від розміру, зазначеного у пункті 1.4.2. цього Договору, або додатково надати у заставу інше майно, або здійснити заміну забезпечення за Кредитом повністю або частково, або здійснити погашення Кредиту грошовими коштами.

2.2.6. У разі неповернення, часткового неповернення Кредиту та/або не сплати процентів за користування Кредитом, всіма можливими способами сприяти здійсненню Кредитором стягнення на предмети застави (в т.ч. шляхом їх продажу третім особам) з метою задоволення Кредитором всіх своїх вимог за цим Договором.

2.2.7. У разі неможливості продажу предметів застави, всіма можливими способами сприяти Кредитору у переоформленні на його користь предметів застави, що надані під забезпечення, у тому числі шляхом укладення та нотаріального посвідчення відповідних правочинів.

2.2.8. У разі, якщо в забезпечення за Кредитом надано майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено (квартири), розташовану в об'єкті будівництва житлового призначення, Позичальник зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з дня введення в експлуатацію цього об'єкту надати Кредитору документи (оригінали або належним чином засвідчені копії), що підтверджують факт введення в експлуатацію цього об'єкту.

2.3. Позичальник має право:

2.3.1. Здійснювати дострокове погашення Кредиту (часткове або повне) за умови надання попереднього письмового повідомлення Кредитору не менш ніж за 10 (десять) робочих днів до запланованої дати такого дострокового погашення. У разі часткового погашення Кредиту має бути укладена додаткова угода до цього Договору.

2.3.2. Вимагати від Кредитора належного виконання умов цього Договору.

2.4. Кредитор має право:

2.4.1. Здійснювати протягом дії цього Договору перевірки щодо умов зберігання предметів застави (у тому числі ініціювання здійснення оцінки предметів застави суб'єктом оціночної діяльності), перевіряти стан обслуговування іпотечних кредитів, майнові права за якими передані Позичальником в забезпечення Кредиту, тощо.

2.4.2. Вимагати від Позичальника надання підтверджень щодо цільового використання коштів Кредиту, а саме надання інформації Кредитору: про розмір отриманого фінансування забудовником (замовником будівництва), про хід завершення будівництва об'єкту житлового призначення, про укладені договори про іпотечний кредит із фізичними особами, про обсяги реалізації житла, що будується за підтримки Кредитора.

2.4.3. Вимагати від Позичальника заміни забезпечення за Кредитом повністю або частково, якщо розмір такого забезпечення зменшився більше ніж на 10% від розміру, зазначеного у пункті 1.4.2. цього Договору, або якщо предмети застави, передані у забезпечення, перестали відповідати вимогам Кредитора.

2.4.4. Вимагати дострокового погашення Позичальником Кредиту, сплати процентів за користування Кредитом та штрафних санкцій у наступних випадках:

- прострочення сплати процентів за користування Кредитом понад 10 (десять) днів;
- невиконання Позичальником вимог цього Договору та (або) додаткових угод до цього Договору;
- відсутності підтверджень від Позичальника щодо цільового використання коштів Кредиту, відмови від надання Позичальником іпотечних житлових кредитів фізичним особам для придбання житла в об'єкті житлового призначення на умовах Стандартів ДІУ;
- виявлення фактів надання Позичальником недостовірної інформації щодо свого фінансового стану та/або по предмету застави, переданого у забезпечення виконання зобов'язань за цим Договором, фактів невідповідності інформації Позичальника про хід фінансування будівництва об'єкту житлового призначення та використання коштів Кредиту.
- невиконання Позичальником умов пп. 2.2.5. та 2.2.8. цього Договору;
- невиконання іпотекодавцем умов Договору іпотеки майнових прав на нерухоме майно №__ від _____.

Вимога щодо дострокового погашення Кредиту надсилається Кредитором Позичальнику після виявлення вищезазначених обставин засобами електронної пошти Національного банку України та одночасно - на поштову адресу Позичальника, яка зазначена у цьому Договорі, рекомендованим листом з повідомленням про вручення, та вважається отриманою Позичальником через 1 (один) робочий день з дати її відправлення Кредитором. Відповідальність за неотримання Позичальником такої вимоги у зв'язку зі зміною поштової адреси Позичальника та за неповідомлення про це Кредитора, несе Позичальник.

2.4.5. У разі неповернення, часткового неповернення Кредиту та/або не сплати процентів за користування Кредитом Кредитор має право звернути стягнення на предмет застави без звернення до суду, шляхом продажу такого предмета застави третім особам, та задовольнити всі свої вимоги в сумі заборгованості Позичальника, нарахованої пені та упущеної вигоди.

2.4.6. У разі неможливості продажу предмета застави здійснити переоформлення на свою користь права власності на такий предмет застави.

2.4.7. У разі несвоєчасного повернення Позичальником Кредиту, не сплати процентів за користування ним, нецільового використання кредитних коштів – не допускати Позичальника до участі в наступних операціях Кредитора щодо надання фінансових кредитів та операцій по відступленню прав вимоги за іпотечними кредитами.

3. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

3.1. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та умов цього Договору.

3.2. За порушення взятих на себе зобов'язань з повернення суми Кредиту та/або сплати процентів за користування Кредитом, Позичальник, на вимогу Кредитора, сплачує 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.

3.3. У випадку дострокового погашення Кредиту без попереднього повідомлення Кредитора, Позичальник повинен сплатити на користь Кредитора штраф у розмірі 5% (п'яти відсотків) від суми дострокового погашення, крім випадків, коли дострокове погашення (часткове або повне) Кредиту пов'язано з відступленням Позичальником Кредитору прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими для придбання житла в об'єкті житлового призначення.

3.4. У випадку нецільового використання Позичальником коштів Кредиту або не надання Кредитору підтверджень щодо цільового використання коштів Кредиту протягом 3-х місячного терміну, Позичальник, окрім повного дострокового погашення кредиту, сплачує штраф у розмірі 5% (п'яти відсотків) від суми залишку за Кредитом.

3.5. За невиконання та/або неналежне виконання умов цього Договору, крім зазначених у пунктах 3.2., 3.3. та 3.4. цього Договору, Позичальник відшкодовує Кредитору понесені ним витрати та збитки. При чому, під понесеними Кредитором витратами та завданими йому збитками розуміється:

- витрати, пов'язані із запровадженням Кредитором претензійно-позовної роботи та її припиненням;
- нараховані Кредитором інфляційні втрати.

3.6. За невиконання та/або неналежне виконання іпотекодавцем умов Договору іпотеки майнових прав на нерухоме майно №__ від _____ (далі – Договір іпотеки майнових прав) Позичальник та іпотекодавець, що є стороною Договору іпотеки майнових прав, несуть солідарну відповідальність у розмірі 10% від вартості предмету іпотеки, що зазначена у Договорі іпотеки майнових прав.

4. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

4.1. У разі виникнення між Сторонами спорів за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони зроблять все необхідне для врегулювання вказаних спорів шляхом переговорів.

4.2. Спори, врегулювання яких неможливо досягнути шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку згідно чинного законодавства.

5. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

5.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

5.2. 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.

5.3. 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 або доставлені особисто на адресу Сторін.

5.4. Сторони зобов'язані вчасно повідомляти одна одну про зміни адрес, місцезнаходження, банківських реквізитів, номерів телефонів та про всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію Договору та виконання зобов'язань по ньому.

5.5. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання будь-якого з положень цього Договору, якщо це невиконання стало наслідком причин, що знаходяться поза сферою контролю не виконуючої Сторони. Такі причини включають: стихійне лихо, пожежі, війни, військові дії (далі — «форс-мажор»). Наведені у цьому абзаці причини мають бути підтверджені уповноваженим органом згідно чинного законодавства. Сторони дійшли згоди, що світова фінансова криза, занепад вітчизняної будівельної галузі, страйки, а також несприятливі економічні або політичні події у державі тощо не можуть визнаватися «форс-мажорними» обставинами. Період звільнення від відповідальності починається з моменту оголошення не виконуючою Стороною «форс-мажору» та закінчується чи закінчився б, якщо не виконуюча Сторона вжила б заходи, які вона і справді могла вжити для виходу з «форс-мажору». «Форс-мажор» автоматично продовжує термін виконання зобов'язань на весь період його дії та ліквідації наслідків. Про настання «форс-мажорних» обставин Сторони мають інформувати одна одну невідкладно. Якщо ці обставини триватимуть більше, ніж два дні, то кожна з Сторін матиме право відмовитись від подальшого виконання зобов'язань за цим Договором і в такому разі жодна з Сторін не матиме права на відшкодування іншою Стороною можливих збитків.

5.6. Цей Договір укладено відповідно до внутрішніх Правил надання Державною іпотечною установою коштів у позику, у тому числі на умовах фінансового кредиту.

5.7. Відносини, що виникають при укладенні та виконанні цього Договору та не врегульовані в ньому, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір складений у 2 (двох) оригінальних примірниках, автентичних за змістом, по одному для кожної із Сторін, кожний з яких має рівну юридичну силу.

6. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Кредитор

Позичальник

Місцезнаходження та поштова адреса:
Банківські реквізити:
ЄДРПОУ

Місцезнаходження та поштова адреса:
Банківські реквізити:
ЄДРПОУ