

ДОГОВІР ІПОТЕКИ

Місто Одеса, двадцять дев'ятого жовтня дві тисячі дев'ятого року.

СТОРОНА 1: Юридична особа за законодавством України - Публічне акціонерне товариство "Акціонерний комерційний банк "КІІВ", місцезнаходження: 01030, м. Київ, Шевченківський район, вул. Богдана Хмельницького, 16-22, надалі за текстом - "Іпотекодержатель", в особі начальника управління інвестиційних проєктів ПАТ "АКБ "КІІВ" Гуденка Олександра Ілліча, який зареєстрований за адресою: м. Одеса, вул. Комітетська, буд. 14Б, кв. № 20, ідентифікаційний номер 2795319036, який діє на підставі Довіреності від 28 жовтня 2009 року, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Соломоною Вікторією Вікторівною за реєстром № 1362

та,

СТОРОНА 2: Юридична особа за законодавством України - Товариство з обмеженою відповідальністю "Прогресбуд-Інвест", місцезнаходження: 65026, Одеська область, м. Одеса, вул. Приморська, буд. 49, надалі за текстом - "Іпотекодавець", свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності від 11.10.2005 року, в особі Тодорашка Андрія Вікторовича, який діє на підставі Статуту, зареєстрованого виконавчим комітетом Одеської міської ради за № 15561020000012582 від 11.10.2005р., ідентифікаційний код 33812782, який є майновим поручителем за зобов'язаннями Товариства з обмеженою відповідальністю "Паланиця", місцезнаходження: 65026, м. Одеса, площа Катерининська, буд. 4, надалі за текстом - "Позичальник" за Договором про надання кредиту №001/09 від 29.10.2009 року, надалі за текстом - "Основне зобов'язання",

надалі за текстом також разом - "Сторони", а окремо "Сторона",
уклали цей Договір про наступне:

СТАТТЯ 1.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Іпотекодавець передає в іпотеку Іпотекодержателю у якості забезпечення виконання Позичальником Основного зобов'язання, наступне нерухоме майно: земельну ділянку (кадастровий номер 5110137300:08:006:0007), площею 0,4993 га, цільове призначення: для будівництва жилого 3-секційного будинку, 9-16 поверхів, вартістю згідно Звіту про експертну грошову оцінку "Центру економіко-правового забезпечення" від 26.10.2009р. - 7 874 000,00 (сім мільйонів вісімсот сімдесят чотири тисячі) гривень, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Пестеля, 31 та належить Іпотекодавцю на праві власності на підставі Державного акту на право власності на земельну ділянку серія ЯГ №915002, зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю за № 020650500028 від 18.07.2006р., надалі за текстом - "Предмет іпотеки".

1.2. Вартість Предмету іпотеки за згодою Сторін становить 7 874 000,00 (сім мільйонів вісімсот сімдесят чотири тисячі) гривень.

1.3. Балансова вартість Предмету іпотеки становить 15 708 274,00 (п'ятнадцять мільйонів сімсот вісім тисяч двісті сімдесят чотири) гривень.

1.4. **Зміст та розмір Основного зобов'язання, строк і порядок його виконання:**

1.4.1. повернення кредиту в сумі 50 000 000,00 (п'ятдесят мільйонів) гривень, з порядком погашення та в строки, що встановлені договором, яким обумовлене Основне зобов'язання, але в будь-якому випадку не пізніше ніж до 28.10.2011 року, а також дострокового погашення у випадках, передбачених договором, яким обумовлене Основне зобов'язання.

1.4.2. сплата процентів за користування кредитом у розмірі, визначеному договором, яким обумовлене Основне зобов'язання, а також додатковими угодами про внесення змін (доповнень) до договору, яким обумовлене Основне зобов'язання, згідно з якими буде змінюватись розмір процентної ставки, а також сплата комісій у розмірі, строки та в порядку, що визначені договором, яким обумовлене основне зобов'язання;

1.4.3. сплата неустойки (пені, штрафу), у розмірі, в строки та в порядку, що визначені договором, яким обумовлене Основне зобов'язання;

1.4.4. відшкодування витрат, пов'язаних з пред'явленням вимог за Основним зобов'язанням, та збитків, завданих порушенням Основного зобов'язання.

ВМОН-718909

1.5. Іпотекою за цим Договором також забезпечуються вимоги Іпотекодержателя щодо відшкодування витрат, пов'язаних із зверненням стягнення на Предмет іпотеки, витрат на утримання і збереження Предмета іпотеки, витрат на страхування Предмета іпотеки, збитків, завданих порушенням умов цього Договору.

1.6. Іпотекодавець гарантує, що на Предмет іпотеки не існує прав та вимог інших осіб, в тому числі тих, що не зареєстровані у встановленому законом порядку, а також те, що на передачу Предмету іпотеки в іпотеку за цим Договором є всі належні повноваження керівника та дозволи органів управління Іпотекодавця.

1.7. За наявності прав чи вимог інших осіб на Предмет іпотеки, в тому числі підтверджених виконавчими документами, Іпотекодержатель має переважне право отримати задоволення своїх вимог за рахунок Предмета іпотеки.

1.8. Заміна Предмету іпотеки здійснюється Іпотекодавцем тільки за письмовою згодою Іпотекодержателя.

1.9. Наступні іпотеки Предмета іпотеки забороняються, крім передачі Предмета іпотеки в наступну іпотеку Іпотекодержателю.

1.10. Предмет іпотеки залишається в користуванні і володінні Іпотекодавця відповідно до його функціонального призначення та технічних можливостей.

1.11. Сторони погоджуються, що одночасно з нотаріальним посвідченням цього Договору нотаріус накладає, згідно з чинним законодавством України, заборону відчуження Предмета іпотеки.

1.12. Іпотекодавець ознайомлений з умовами договору, яким обумовлене Основне зобов'язання, ніяких заперечень, а також непорозумінь його положень не має.

1.13. За цим Договором застава не випускається.

1.14. Обтяження Предмета іпотеки за цим Договором підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому чинним законодавством України. Внесення плати за державну реєстрацію обтяження Предмета іпотеки іпотекою за цим Договором здійснюється за рахунок Іпотекодавця.

СТАТТЯ 2.

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Іпотекодавець зобов'язаний:

2.1.1. надавати Іпотекодержателю можливість перевірки стану і правильності використання Предмета іпотеки, надавати йому відповідні документи за першою вимогою;

2.1.2. вживати всіх необхідних заходів щодо захисту Предмета іпотеки від зазіхань будь-яких третіх осіб;

2.1.3. не здійснювати дій, що викликають погіршення (пошкодження) Предмета іпотеки;

2.1.4. без письмової згоди Іпотекодержателя не відчужувати Предмет іпотеки, а також не передавати його в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування;

2.1.5. не пізніше наступного дня після настання змін надавати Іпотекодержателю відомості про будь-які зміни, що відбулися чи відбуваються з Предметом іпотеки, в тому числі, про зазіхання на нього з боку третіх осіб;

2.1.6. протягом двох робочих днів від дати укладення цього Договору застрахувати Предмет іпотеки на повну його вартість на користь Іпотекодержателя з попереднім погодженням останнім умов такого страхування, та надати Іпотекодержателю відповідний договір страхування;

2.1.7. без встановленого дозволу відповідних державних органів та письмової згоди Іпотекодержателя не здійснювати перебудови та/або переіпланування Предмета іпотеки;

2.1.8. сплачувати всі передбачені чинним законодавством України податки та збори, а також нести інші витрати, пов'язані з Предметом іпотеки;

2.1.9. у разі загибелі або зниження вартості Предмета іпотеки, в тому числі, внаслідок його випадкового знищення, випадкового пошкодження, або псування, протягом трьох днів від дня надходження відповідної вимоги Іпотекодержателя повністю або частково замінити Предмет іпотеки на інше майно за погодженням з Іпотекодержателем;

2.1.10. внести плату за державну реєстрацію обтяження Предмета іпотеки іпотекою за цим Договором;

2.1.11. передати Іпотекодержателю на зберігання за актом приймання-передачі оригінали правовстановлювальних документів на Предмет іпотеки.

2.2. Іпотекодавець має право:

2.2.1. після повного виконання всіх забезпечених іпотекою вимог без будь-яких обмежень розпоряджатися Предметом іпотеки;

2.2.2. володіти та користуватися Предметом іпотеки відповідно до його функціонального призначення та технічних можливостей.

2.3. Іпотекодержатель зобов'язаний:

2.3.1. якщо сума, одержана від реалізації Предмета іпотеки, перевищує розмір забезпечених іпотекою вимог Іпотекодержателя, повернути різницю Іпотекодавцю.

2.4. Іпотекодержатель має право:

2.4.1. вимагати від будь-яких третіх осіб припинення зазіхань на Предмет іпотеки;

2.4.2. вимагати від Іпотекодавця вжиття заходів, необхідних для захисту Предмета іпотеки від зазіхань з боку третіх осіб;

2.4.3. у разі невиконання або неналежного виконання Позичальником Основного зобов'язання, задовольнити свої забезпечені іпотекою вимоги шляхом звернення стягнення на Предмет іпотеки;

2.4.4. у разі невиконання Іпотекодавцем хоча б одного із своїх обов'язків, встановлених згідно з п. п. 2.1.1. - 2.1.10. (2.1.11.) цього Договору, вимагати дострокового виконання Позичальником Основного зобов'язання, а у разі його невиконання - задовольнити свої забезпечені іпотекою вимоги шляхом звернення стягнення на Предмет іпотеки;

2.4.5. за погодженням із Іпотекодавцем здійснювати переоцінку Предмета іпотеки у зв'язку зі змінами кон'юнктури ринку, інших факторів, а також у разі пролонгації дії Основного зобов'язання;

2.4.6. за рахунок коштів, отриманих від реалізації Предмета іпотеки, відповідно до чинного законодавства України задовольнити свої забезпечені іпотекою вимоги;

2.4.7. у разі виникнення права звернення стягнення на Предмет іпотеки, реалізувати його відповідно до приписів чинного законодавства України, зокрема, Законів України "Про іпотеку", "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" тощо;

2.4.8. задовольнити свої забезпечені іпотекою вимоги за Основним зобов'язанням за рахунок сум страхового відшкодування у разі випадкового знищення, випадкового пошкодження, або псування Предмета іпотеки та ненадання Іпотекодавцем належної заміни;

2.4.9. вимагати заміни Предмета іпотеки у разі непогодження Іпотекодавця на здійснення переоцінки його вартості, відповідно до п. 2.4.5. цього Договору, а також у разі його загибелі або зниження його вартості, в тому числі внаслідок випадкового знищення, випадкового пошкодження, або псування Предмета іпотеки;

2.4.10. у разі, якщо сума, одержана від реалізації Предмета іпотеки, не покриває всіх вимог Іпотекодержателя, забезпечених іпотекою, він має право отримати решту суми з іншого майна Іпотекодавця у порядку, встановленому законом;

2.4.11. у разі визнання судом примусової реалізації Предмета іпотеки такою, що не відбулася, придбати Предмет іпотеки за ціною, яка повністю задовольняє його вимоги, забезпечені іпотекою, шляхом їх заліку;

2.4.12. направляти доходи, отримані в результаті управління Предметом іпотеки згідно з п. 4.5. цього Договору, на задоволення своїх забезпечених іпотекою вимог.

СТАТТЯ 3.**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

3.1. У разі порушення Іпотекодавцем умов, визначених п. п. 2.1.1. - 2.1.10. (2.1.11.) цього Договору, Іпотекодержатель має право достроково звернути стягнення на Предмет іпотеки в порядку, визначеному п. 2.4.4. цього Договору.

3.2. У разі порушення Іпотекодавцем умов п. п. 2.1.1. - 2.1.10. (2.1.11.) цього Договору, Іпотекодавець зобов'язаний сплатити Іпотекодержателю штраф у розмірі 25 (Двадцять п'ять) відсотків від загальної вартості Предмета іпотеки, визначеної в п. 1.2. цього Договору, за кожний випадок.

3.3. Сплата штрафу, передбаченого п. 3.2. цього Договору, не звільняє Іпотекодавця від виконання зобов'язання в натурі.

СТАТТЯ 4.**ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ
ТА ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЯ**

4.1. У разі невиконання або неналежного виконання Позичальником Основного зобов'язання, Іпотекодержатель має право задовольнити свої забезпечені іпотекою вимоги шляхом звернення стягнення на Предмет іпотеки.

4.2. У разі порушення Іпотекодавцем обов'язків, встановлених цим Договором, Іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання Основного зобов'язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на Предмет іпотеки.

ЗМОН 718910

4.3. У разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи – Іпотекодавця, Іпотекодержатель має право звернути стягнення на Предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання Основного зобов'язання;

4.4. Іпотекодавець в будь-який час до моменту реалізації Предмета іпотеки має право припинити звернення на нього стягнення шляхом повного виконання забезпечених іпотекою зобов'язань.

4.5. Після прийняття рішення про звернення стягнення на Предмет іпотеки, з метою забезпечення його належного господарського використання згідно з його цільовим призначенням, а також отримання доходів, Предмет іпотеки передається Іпотекодержателю, або третій особі за погодженням між Іпотекодавцем та Іпотекодержателем, в управління на період до його реалізації у порядку, встановленому цим Договором. Управління Предметом іпотеки відповідно до цього пункту може здійснюватись, зокрема, шляхом його передачі в найом (оренду), лізинг, інше платне користування тощо.

4.6. Іпотекодержатель за своїм вибором звертає стягнення на Предмет іпотеки в один із наступних способів:

4.6.1. на підставі рішення суду; або

4.6.2. на підставі виконавчого напису нотаріуса; або

4.6.3. шляхом передачі Іпотекодержателю права власності на Предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань в порядку, встановленому статтею 37 Закону України „Про іпотеку”; або

4.6.4. шляхом продажу Предмета іпотеки Іпотекодержателем від свого імені будь-якій особі-покупцеві на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38 Закону України „Про іпотеку”; або

4.6.5. шляхом організації Іпотекодержателем продажу Предмета іпотеки через укладення договору купівлі-продажу Предмета іпотеки між Іпотекодавцем та відповідним покупцем в порядку, встановленому статтею 6 Закону України „Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”.

4.7. У разі звернення стягнення на Предмет іпотеки на підставі рішення суду, реалізація Предмета іпотеки здійснюється у спосіб, зазначений у відповідному рішенні суду, а саме:

4.7.1. шляхом продажу Предмета іпотеки Іпотекодержателем від свого імені будь-якій особі-покупцеві на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38 Закону України „Про іпотеку”; або

4.7.2. або шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження.

4.8. У разі звернення стягнення на Предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса реалізація Предмета іпотеки здійснюється шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження.

СТАТТЯ 5. ВРЕГУЛЮВАННЯ СПОРІВ

5.1. Усі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами за цим Договором підлягають врегулюванню шляхом взаємних консультацій та переговорів.

5.2. Всі розбіжності щодо укладення, виконання, розірвання, зміни, визнання недійсним повністю або частково, а також з будь-яких інших питань, що стосуються даного Договору, становлять предмет спору та підлягають розгляду в Господарському суді м.Києва, згідно з чинним законодавством України.

СТАТТЯ 6. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

6.1. Всі додатки, зміни та доповнення до цього Договору мають бути вчинені в письмовій формі та підписані належним чином уповноваженими на те представниками Сторін, з обов'язковим посиланням на цей Договір.

6.2. Усі повідомлення за цим Договором будуть вважатися зробленими належним чином, у випадку якщо вони здійснені у письмовій формі та надіслані рекомендованим листом, кур'єром, телеграфом, або врученні особисто за зазначеними адресами Сторін. Датою отримання таких повідомлень буде вважатися дата їх особистого вручення, або дата поштового штемпеля відділення зв'язку одержувача.

6.3. Цей Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до припинення Основного зобов'язання. Дія цього Договору також припиняється з інших підстав, передбачених чинним законодавством України, зокрема, Законом України „Про іпотеку”.

6.4. Недійсність окремих положень цього Договору не тягне за собою недійсність Договору в цілому, оскільки можна припустити, що цей Договір міг би бути укладений без включення до нього таких положень.

6.5. Назви статей цього Договору використовуються лише для зручності та жодним чином не впливають на їх зміст і тлумачення.

6.6. Сторони підтверджують, що вони є платниками податку на прибуток на загальних умовах відповідно до Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств".

6.7. Цей Договір складено в трьох оригінальних примірниках українською мовою, один з яких зберігається в справах державної нотаріальної контори/приватного нотаріуса, а решта видається його Сторонам, причому всі примірники цього Договору мають однакову юридичну силу.

СТАТТЯ 7.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

СТОРОНА 1.

ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ

Публічне акціонерне товариство
"Акціонерний комерційний банк
"КИЇВ"

Україна, 01030, м. Київ,
вул. Б.Хмельницького, 16-22
Код ЄДРПОУ 14371869
факс. (+38044) 206-519
За довіреністю



СТОРОНА 2.

ІПОТЕКОДАВЕЦЬ

Товариство з обмеженою
відповідальністю "Прогресбуд-
Інвест"

Україна, 65026, Одеська обл., м.Одеса,
вул.Приморська, буд.49,
код ЄДРПОУ 33812782

Директор



А.В. Тодорашко

місто Одеса

"29" жовтня 2009 року цей договір посвідчено мною, Фольгіною А.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особу громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, правоздатність Публічного акціонерного товариства "Акціонерний комерційний банк "КИЇВ", Товариства з обмеженою відповідальністю "Прогресбуд-Інвест", повноваження їх представників та належність права власності на земельну ділянку Товариства з обмеженою відповідальністю "Прогресбуд-Інвест", що передається в іпотеку, перевірено.

У відповідності до статті 2 Закону України цей договір підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № 29

Стаття 31 Закону України "Про нотаріат".

Русков



Приватний нотаріус

Фольгіна А.В.

Забора на відчуження

м. Одеса, 29 жовтня 2009 року мною, Фольгіною А.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, на підставі статті 73 Закону України «Про нотаріат» та у зв'язку з посвідченням цього Договору, іпотека накладається заборона відчуження зазначеної в Договорі земельної ділянки, що розташована за адресою м. Одеса, вул. Пестеля, 31, та є власністю іпотекодавця, до припинення дії цього Договору.



Зареєстровано в реєстрі за № 30

Стаття 31 Закону України "Про нотаріат".

Приватний нотаріус

Фольгіна А.В.

Фольгіна А.В.



ВМОН № 718911