

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ  
В КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО ПО ПРОГРАММЕ «АКТИВ-ТРАНЗАКТ»**  
(действуют с 28.05.2025)

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

<b>Банк (Залогодержатель)</b>	Коммерческий банк «Кубань Кредит» общество с ограниченной ответственностью (КБ «Кубань Кредит» ООО), генеральная лицензия на осуществление банковских операций №2518 Банка России от 03.07.2012 г., расположенный по адресу: Российская Федерация, 350000, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, дом № 46 / ул. Красноармейская, дом № 32
<b>Договор об ипотеке</b>	Договор, заключенный между Залогодателем и Банком (состоящий в совокупности из настоящих Общих условий ипотеки, акцептованных Залогодателем, и Индивидуальных условий ипотеки, подписанных Сторонами), в соответствии с которым Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество в целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.
<b>Заемщик</b>	Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации, чьи обязательства обеспечиваются Договором об ипотеке.
<b>Залогодатель</b>	Юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, или физическое лицо.
<b>Индивидуальные условия договора залога об ипотеке (Индивидуальные условия ипотеки)</b>	Индивидуальные условия договора об ипотеке, подписанные Сторонами, определяющие Предмет ипотеки, Кредитный договор, Заемщика и иные условия, согласованные Сторонами.
<b>Индивидуальные условия кредитования</b>	Индивидуальные условия Кредитного договора, подписанные Банком и Заемщиком, определяющие сумму кредита, процентную ставку за пользование кредитом, дату возврата кредита и иные условия, согласованные Банком и Заемщиком.
<b>Кредит</b>	Денежные средства, предоставляемые Банком Заемщику в рамках Кредитного договора на условиях срочности, возвратности и платности.
<b>Кредитный договор</b>	Договор, заключенный между Заемщиком и Банком (состоящий в совокупности из Общих условий кредитования, акцептованных Заемщиком, и Индивидуальных условий кредитного договора, подписанных Сторонами), в соответствии с которым Банк предоставляет Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возвратить Банку полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование Кредитом, а также иные платежи, подлежащие уплате Банку в соответствии с условиями данного договора.
<b>Лимит выдачи кредитной линии</b>	Установленный Кредитным договором размер выдачи кредитных средств, в пределах которого Банк перечисляет Заемщику кредитные денежные средства на расчетный счет.
<b>Лимит задолженности кредитной линии</b>	Установленный Кредитным договором максимальный размер задолженности, в пределах которого Банк перечисляет Заемщику кредитные денежные средства на расчетный счет.
<b>Лимит овердрафтного кредита</b>	Установленный Кредитным договором максимальный размер задолженности, в пределах которого Банк перечисляет Заемщику кредитные денежные средства на расчетный счет.
<b>Максимальный лимит выдачи кредитной линии</b>	Максимальная сумма, в пределах которой Банк увеличивает (устанавливает) лимит выдачи кредитной линии в период действия Кредитного договора.
<b>Максимальный лимит задолженности кредитной линии</b>	Максимальная сумма, в пределах которой Банк увеличивает (устанавливает) лимит задолженности кредитной линии в период действия Кредитного договора.
<b>Максимальный лимит овердрафтного кредита</b>	Максимальная сумма, в пределах которой Банк устанавливает (уменьшает либо увеличивает) лимит овердрафтного кредита в период действия Кредитного договора.

<b>Общие условия ипотеки</b>	Общие условия договора об ипотеке в КБ «Кубань Кредит» ООО по программе «Актив-Транзакт», опубликованные на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: <a href="https://kk.bank/">https://kk.bank/</a> , содержащие основные условия предоставления залога недвижимого имущества, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, а также определяют возникающие права, обязанности и ответственность Сторон.
<b>Общие условия кредитования</b>	Общие условия кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в КБ «Кубань Кредит» ООО по программе «Актив-Транзакт», опубликованные на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: <a href="https://kk.bank/">https://kk.bank/</a> , содержащие основные условия предоставления, обслуживания Кредита, порядок начисления и уплаты процентов, а также определяют возникающие права, обязанности и ответственность сторон.
<b>Предмет ипотеки</b>	Недвижимое имущество, наименование, индивидуальные признаки и стоимость которого указаны в Индивидуальных условиях ипотеки.
<b>Стороны</b>	Банк и Залогодатель
<b>Структурное подразделение</b>	Структурное подразделение Банка (головной офис/дополнительный офис), осуществляющее работу с Заемщиком по приему и обработке кредитных заявок, заключению Кредитного договора и сопровождению кредита.

Настоящие Общие условия ипотеки определяют общие для всех Залогодателей условия предоставления залога, и устанавливаются Банком в одностороннем порядке в целях многократного применения.

Положения Индивидуальных условий ипотеки являются приоритетными и могут изменять положения Общих условий ипотеки. В случае если Общие условия ипотеки противоречат Индивидуальным условиям ипотеки, применяются Индивидуальные условия ипотеки.

Заключение Договора об ипотеке между Банком и Залогодателем осуществляется путем присоединения (акцепта) Залогодателя к настоящим Общим условиям ипотеки в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации и подписания Сторонами Индивидуальных условий ипотеки.

Присоединение к Общим условиям ипотеки производится в момент подписания Залогодателем/уполномоченным лицом Залогодателя Индивидуальных условий ипотеки личной подписью на бумажном носителе в структурном подразделении Банка или в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Договор об ипотеке заключается на условиях, указанных в Индивидуальных условиях ипотеки, с учетом Общих условий ипотеки, опубликованных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: <https://kk.bank/>, действующих на дату подписания Индивидуальных условий ипотеки.

## 2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЛОГА

- 2.1. Залогом по Договору об ипотеке обеспечивается исполнение Заемщиком всех денежных требований Банка по Кредитному договору в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, в том числе: своевременный и полный возврат денежных средств (кредита), полученных по Кредитному договору, уплату Банку процентов за пользование кредитом, уплату Банку повышенных процентов, неустоек, плат, суммы задолженности в соответствии с Кредитным договором и требованием Банка о досрочном возврате, а также возмещение расходов, связанных с обращением взыскания, содержанием и реализацией заложенного имущества.
- 2.2. Залогом по Договору об ипотеке обеспечиваются также следующие обязательства:
  - обязательство Заемщика возратить Банку полученные Заемщиком по Кредитному договору денежные средства при недействительности Кредитного договора, независимо от оснований, по которым Кредитный договор является или признан недействительным;
  - обязательство Заемщика возратить Банку неосновательное денежное обогащение и уплатить проценты на сумму неосновательного денежного обогащения в соответствии с требованиями законодательства РФ при признании Кредитного договора незаключенным, независимо от оснований, по которым Кредитный договор является или признан незаключенным.
- 2.3. Залогодатель подтверждает, что ему известны случаи, при наступлении которых у Банка возникает право потребовать от Заемщика досрочного возврата основного долга по кредиту уплаты процентов за пользование кредитом и выполнения иных обязательств по Кредитному договору, а также все условия Кредитного договора, в том числе:

Основные условия Кредитного договора	Пункты и приложения Индивидуальных условий кредитования и Общих условий кредитования, в которых указаны данные условия
Цели кредитования	п. 2.2 Индивидуальных условий кредитования
Максимальный лимит кредитной линии/ максимальный лимит задолженности кредитной	необходимо указать сумму цифрой и прописью, согласно п. 2.1 Индивидуальных условий кредитования

линии/ максимальный лимит овердрафтного кредита	
Платы по Кредитному договору	п. 2.4 Индивидуальных условий кредитования
Процентная ставка по Кредитному договору	п. 2.7 Общих условий кредитования, п. 2.5 Индивидуальных условий кредитования
Размер неустойки (пени), уплачиваемой Заёмщиком при возникновении просроченной ссудной задолженности	п. 2.8 Общих условий кредитования
Предельный срок возврата кредита	Необходимо указать срок, согласно п. 2.6 Индивидуальных условий кредитования
График погашения основного долга/изменения лимита задолженности кредитной линии/ изменения лимита овердрафтного кредита	Приложение № 1 к Индивидуальным условиям кредитования
Порядок начисления и уплаты процентов, неустойки (пени) и иных плат согласно Кредитному договору	Раздел 3 Общих условий кредитования
Случаи и порядок одностороннего изменения Банком процентной ставки по Кредитному договору	п. 4.2.6 Общих условий кредитования
Санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору	Раздел 5 Общих условий кредитования

- 2.4. Залогодатель также подтверждает, что ему известно, что при изменении условий кредитования по инициативе Заемщика или Залогодателя, в случаях, установленных Кредитным договором, необходимо уплатить плату согласно тарифам КБ «Кубань Кредит» ООО, действующим на дату заключения дополнительного соглашения к Кредитному договору либо соответствующему договору, обеспечивающему исполнение обязательств по Кредитному договору (залог, поручительство и др.).
- 2.5. При изменении условий кредитования по Кредитному договору Залогодатель заранее дает Банку согласие отвечать по обязательствам Заемщика на измененных условиях без оформления дополнительного соглашения к Договору об ипотеке, в случаях если:
- сумма максимального лимита кредитной линии/максимального лимита овердрафтного кредита увеличена не более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению с суммой, указанной в Индивидуальных условиях ипотеки;
  - процентная ставка по Кредитному договору увеличена не более чем на 30 (тридцать) процентных пунктов;
  - любые платы по Кредитному договору и неустойка (пени) и иные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору увеличены не более чем в 2 раза;
  - предельный срок возврата кредита увеличен на срок, не превышающий 36 (тридцать шесть) месяцев;
  - изменились сроки платежей по графику платежей без изменения предельного срока возврата кредита;
  - сумма максимального лимита кредитной линии/максимального лимита овердрафтного кредита, размер процентов, платы и вознаграждения, размер санкции уменьшены;
  - изменились условия обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору.
- Изменение и/или дополнение Кредитного договора не влечет прекращения залога.
- 2.6. Залогодатель подтверждает, что ему известно о том, что для получения услуги Банка по дистанционной (электронной) регистрации ограничения (обременения) права по Договору об ипотеке необходимо уплатить комиссию «за электронную регистрацию сделки в Росреестре» согласно тарифам Банка, действующим на дату оплаты. Комиссия должна быть оплачена не позднее дня подачи документов на электронную регистрацию.
- 2.7. Последующий залог Предмета ипотеки третьим лицам не допускается.
- 2.8. Залогодатель гарантирует, что Предмет ипотеки не продан, не отчужден иным образом, не передан в доверительное управление, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, не обременен правами Залогодержателя и/или третьих лиц, в том числе подлежащими регистрации (государственной регистрации), за исключением обременения(ий), указанного(ых) в Приложении № 1 к Индивидуальным условиям ипотеки.
- Залогодатель обязуется не осуществлять действий, направленных на возникновение указанных в настоящем пункте обстоятельств без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
- 2.9. По договоренности сторон страхование Предмета ипотеки не производится.
- 2.10. Если Предметом ипотеки является жилая недвижимость, Залогодатель подтверждает, что Предмет ипотеки не является единственным пригодным для постоянного проживания помещением для Залогодателя и членов его семьи.
- 2.11. Если Предметом ипотеки является право аренды земельного участка, в случае переоформления Залогодателем права аренды земельного участка на право собственности, ипотека распространяется на приобретаемый в собственность Залогодателя земельный участок, приобретенное право

собственности подлежит передаче в залог Банку.

- 2.12. Если Предметом ипотеки является жилого/нежилое здание/сооружение, нежилое помещение (при наличии зарегистрированного права собственности или аренды на земельный участок), в соответствии с пунктом 3 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» одновременно с объектом недвижимости в залог передается весь комплекс инженерного обеспечения и коммуникации, относящиеся к объекту недвижимости, включая:

- системы отопления, в том числе котельную установку и любое иное водонагревательное оборудование для отопления и водоснабжения (если последние находятся в закладываемом объекте недвижимости);
- внутренние сети газопровода, водопровода и водоотведения (канализации) со всеми устройствами;
- внутренние сети силовой проводки со всеми распределительными, защитными и преобразовательными устройствами, сети осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, электрические посты, включая выключатели и розетки;
- внутренние телефонные сети;
- оборудование и кабельная инфраструктура сетей пожарной сигнализации, охранной сигнализации;
- вентиляционные устройства обще-санитарного назначения, системы кондиционирования воздуха и микроклимата, если они являются конструктивными элементами закладываемого объекта недвижимости, подъемные устройства и лифты.

Встроенные котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование по принадлежности, также относятся к закладываемому объекту недвижимости.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации, включаются в состав объекта недвижимости, согласно актам разграничения балансовой принадлежности, а в случае их отсутствия, начиная от вводного вентиля или тройника у объекта недвижимости или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода.

Проводку электрического освещения и слаботочные сети включают в состав объекта недвижимости, согласно актам разграничения балансовой принадлежности, а в случае их отсутствия, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

В соответствии со ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации указанное выше имущество (оборудование) является вещью (имуществом), предназначенной для обслуживания другой, главной вещи и связанной с ней общим назначением (принадлежностью).

- 2.13. Если Предметом ипотеки является земельный участок сельскохозяйственного назначения, при наличии оснований для обращения взыскания на Предмет ипотеки залог распространяется на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы согласно Приложению №1 к настоящим Общим условиям ипотеки.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Залогодержатель обязан:**

- 3.1.1. Принять исполнение Залогодателем обеспеченного залогом обязательства, в том числе просроченной части обязательства, по возврату кредита и уплате процентов за пользование им в любое время до момента реализации Предмета ипотеки.
- 3.1.2. При исполнении Заемщиком обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору в полном объеме выдать ему документы, подтверждающие исполнение обязательств по Кредитному договору.

#### **3.2. Залогодержатель вправе:**

- 3.2.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки.
- 3.2.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки.
- 3.2.3. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, Кредитным договором и настоящим договором.
- 3.2.4. Обратить взыскание на Предмет ипотеки в порядке, установленном действующим законодательством и Договором об ипотеке.
- 3.2.5. Обратить взыскание на Предмет ипотеки, если в момент наступления срока исполнения любого из обязательств, обеспеченных заложенным имуществом, оно не будет исполнено или будет исполнено ненадлежащим образом. Частичное исполнение обеспеченного залогом обязательства рассматривается как ненадлежащее исполнение.
- 3.2.6. Если Предмет ипотеки предоставлен в залог в обеспечение других требований Залогодержателя:
- в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, потребовать от Заемщика досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, и в случае его неисполнения обратиться взыскание на

Предмет ипотеки одновременно с обращением взыскания по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом.

- в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным последующим залогом, потребовать одновременно досрочного исполнения обеспеченного предшествующим залогом обязательства и обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом.

### 3.3. Залогодатель обязуется:

- 3.3.1. Использовать Предмет ипотеки в соответствии с его целевым назначением. При этом не допускается совершение в отношении Предмета ипотеки действий, которые могут ухудшить его качество либо снизить его стоимость, за исключением естественного износа.
  - 3.3.2. Принимать все меры, необходимые для сохранения Предмета ипотеки (включая капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений), в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении реальной угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
  - 3.3.3. Не производить перепланировку, реконструкцию или какие-либо иные изменения Предмета ипотеки в течение всего времени действия Договора об ипотеке без предварительного письменного согласия Залогодержателя. В случае нарушения указанного обязательства, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя привести Предмет ипотеки в первоначальное состояние в сроки, указанные в требовании Залогодержателя.
  - 3.3.4. Нести расходы на содержание Предмета ипотеки, уплачивать налоги, сборы, пошлины, коммунальные, эксплуатационные и иные платежи, которые причитаются с него, как с собственника объектов недвижимости, указанных в Договоре об ипотеке, и предоставлять Залогодержателю, по его требованию, финансовую информацию, связанную с эксплуатацией Предмета ипотеки.
  - 3.3.5. По требованию Залогодержателя предоставлять документы, подтверждающие наличие и состояние Предмета ипотеки, а также предоставлять иные соответствующие документы и выполнять иные действия, в том числе необходимые для осмотра уполномоченными представителями Банка России Предмета ипотеки и ознакомления ими с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте её ведения.
  - 3.3.6. Без письменного согласия Залогодержателя не совершать каких-либо сделок в отношении Предмета залога и не вносить изменений в условия данных сделок, в том числе:
    - не отчуждать Предмет ипотеки в собственность другим лицам и не распоряжаться им иным образом, в том числе не совершать действий, которые могут повлечь за собой отчуждения Предмета ипотеки в будущем (на основании предварительных договоров, договоров о намерении, о совместной деятельности и других сделок);
    - не передавать другим лицам права владения, пользования и распоряжения Предметом ипотеки, в частности в доверительное управление;
    - не передавать Предмет ипотеки во владение и пользование третьим лицам, включая найм, безвозмездное пользование или аренду (субаренду), за исключением случаев, когда срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает 11 месяцев;
    - не разрешать арендаторам по договорам аренды, заключенным в отношении Предмета залога (или любой его части) сдавать арендованное имущество полностью или частично в субаренду (поднаем), за исключением случаев, когда срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает 11 месяцев, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или иным образом обременять арендуемые ими объекты по договорам аренды.
- Письменное согласие Залогодержателя в отношении Предмета залога должно быть получено Залогодателем до совершения сделки или внесения каких-либо изменений в условия сделки. Если такое согласие было дано Залогодержателем после заключения Договора об ипотеке, Залогодатель обязан сообщить Залогодержателю о подписании/совершении соответствующих договоров/сделок, их государственной регистрации и в течение 14 календарных дней с момента заключения или с момента государственной регистрации (если государственная регистрация таких прав/обременений/ограничений и договоров предусмотрена законом) предоставить копию договора/иного документа, выражающего содержание односторонней сделки, со всеми приложениями.
- 3.3.7. Не обременять Предмет ипотеки последующей ипотекой за исключением случаев, в которых Залогодержателем в последующих договорах об ипотеке выступает Банк.
  - 3.3.8. Немедленно уведомить Залогодержателя в случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними каких-либо прав на Предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь

уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки.

- 3.3.9. Письменно уведомить Залогодержателя о следующих обстоятельствах в течение 5 (пяти) календарных дней, считая с даты, когда Залогодатель узнал о возникновении указанных обстоятельств (в зависимости от субъектного состава сторон договора):
- в отношении Залогодателя возбуждено дело особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным, недееспособным;
  - возбуждено уголовное дело и (или) наступила уголовная ответственность Залогодателя либо совершено деяние, способное повлечь уголовную ответственность Залогодателя;
  - возникли обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что обязательства Залогодателя по настоящему договору не будут исполнены надлежащим образом;
  - к Залогодателю предъявлен (ы) иск (и) об уплате денежной суммы или об истребовании имущества;
  - обращено взыскание на все или часть имущества (имущественных прав) Залогодателя;
  - наложен арест на имущество Залогодателя;
  - у Залогодателя изменилось фактическое место жительства либо адрес регистрации, телефон, электронная почта (E-mail), фамилия, паспортные данные и другие обстоятельства, способные повлиять на выполнение обязательств по настоящему договору;
  - изменились банковские реквизиты, юридический и/или фактический адрес Залогодателя;
  - в арбитражный суд поступило заявление о признании Залогодателя банкротом;
  - принято решение уполномоченным органом управления Залогодателя о реорганизации, или ликвидации, или добровольном исключении из ЕГРЮЛ Залогодателя;
  - произошло изменение учредительных документов Залогодателя, единоличного исполнительного органа, состава участников/акционеров, главы КФХ, любых сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ в отношении Залогодателя;
  - о передаче Предмета ипотеки во владение и пользование третьим лицам, включая найм, безвозмездное пользование или аренду (субаренду), если имущество предоставляется в пользование на срок, не превышающий 11 месяцев.

Вместе с уведомлением Залогодатель обязан предоставить Залогодержателю документы, подтверждающие возникновение указанных обстоятельств.

- 3.3.10. Если Предметом ипотеки является жилая недвижимость, письменно уведомить о своем намерении вселить и/или зарегистрировать в Предмете ипотеки постоянных и/или временных жильцов. Фактическое вселение и/или регистрация производится только после получения письменного согласия Залогодержателя.
- 3.3.11. Если Предметом ипотеки является жилая недвижимость, снять в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки с регистрационного учета себя и обеспечить снятие с регистрационного учета всех иных проживающих в Предмете ипотеки, а также освободить Предмет ипотеки, вместе со всеми иными проживающими в ней лицами в течение тридцати календарных дней, считая с даты предъявления Залогодержателем требования об освобождении Предмета ипотеки.
- 3.3.12. В случае наличия в границах передаваемого(ых) в залог земельного(ых) участка(ах) иных зданий/строений/сооружений, права на которые не зарегистрированы, а также в случае возведения (строительства) Залогодателем зданий/строений/сооружений на заложенном(ых) земельном(ых) участке(ах) и/или на земельном(ых) участке(ах), право аренды которого находится в залоге, после государственной регистрации права собственности обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней предоставить документы, подтверждающие право собственности, и заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении Предмета залога и определении залоговой стоимости объектов.

#### **3.4. Залогодатель вправе:**

- 3.4.1. Прекратить обращение взыскания на Предмет ипотеки в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.
- 3.4.2. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность.

### **4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

- 4.1. Обращение взыскания на Предмет ипотеки и его реализация, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в следующих случаях:
- при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Кредитному договору, с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации;
  - при неудовлетворении Заемщиком требования Банка о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
  - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Однократное неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по Кредитному договору

является достаточным основанием для обращения взыскания на Предмет ипотеки, независимо от размера неисполненного обязательства и срока такого неисполнения.

- 4.3. Если обязательства по Кредитному договору подлежат исполнению периодическими платежами, обращение взыскания на Предмет ипотеки допускается, в том числе, при однократном нарушении сроков их внесения, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.
- 4.4. Требования Залогодержателя из стоимости Предмета ипотеки удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг по кредиту, начисленные проценты за пользование кредитом (в том числе повышенные проценты), платы, неустойку, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком и Залогодателем.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору об ипотеке Залогодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем каждого из обязательств, указанных в соответствующих пунктах настоящих Общих условий ипотеки, Банк вправе применить штрафы и иные санкции согласно нижеприведенной таблице, а также предъявить Залогодателю требование об их уплате:

номер пункта настоящих Общих условий ипотеки	вид, размер санкции
2.3.1-2.3.9, 2.3.12-2.3.14	неустойка в размере 1 % (одного) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в Индивидуальных условиях ипотеки
раздел 6	штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый факт.

- 5.3. Залогодатель обязуется уплатить неустойку, штраф в размере и срок, указанные в соответствующем требовании Банка.
- 5.4. Залогодатель несет ответственность за случайную гибель или случайное повреждение предмета залога. В случае случайной гибели или случайного повреждения предмета залога Залогодатель вправе восстановить имущество или заменить его другим равноценным в течение 30 (тридцати) рабочих дней. Замена имущества производится с письменного согласия Залогодержателя. В случае если Залогодатель не принимает мер по восстановлению или замене имущества, Залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

## 6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 6.1. Залогодатель настоящим в пунктах 6.2 - 6.6 настоящих Общих условий ипотеки заверяет Залогодержателя о нижеследующем, и признает, что Залогодержатель заключил Договор об ипотеке, полагаясь на такие заверения Залогодателя. Каждое из заверений, изложенных в настоящем разделе, считается длящимся на весь срок действия Договора об ипотеке.
- 6.2. Были совершены, соблюдены и получены все действия, условия, разрешения, одобрения и согласования, совершение, соблюдение и получение которых требуется для того, чтобы Залогодатель мог на законных основаниях заключить Договор об ипотеке, осуществлять свои права и выполнять свои обязательства по Договору об ипотеке; обеспечить правомерность, действительность, юридическую силу обязательств, принятие которых Залогодателем непосредственно предусмотрено в Договоре об ипотеке.
- 6.3. Насколько это известно Залогодателю, не имеет места и не существует угрозы начала судебных действий или административных разбирательств в каком-либо суде или органе, которые, могли бы оказать существенное негативное воздействие на деятельность или финансовое состояние Залогодателя и привести к невозможности Залогодателя надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору об ипотеке, за исключением судебных действий и разбирательств, о которых Залогодатель письменно уведомил Залогодержателя при заключении Договора об ипотеке.
- 6.4. Вся информация, представленная Залогодателем Залогодержателю в связи с настоящим договором, является верной, полной и точной, и он не скрыл обстоятельств, которые могли бы, в случае их выяснения, негативно повлиять на решение Залогодержателя заключить настоящий договор.
- 6.5. Залогодатель, являющийся юридическим лицом, заверяет Банк о нижеследующем:
- 6.5.1. Залогодатель является юридическим лицом, надлежащим образом учрежденным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, наделенным всеми полномочиями и юридическими правами, а также предпринял все необходимые в силу российского законодательства или устава/внутренних положений Залогодателя корпоративные, правовые и иные действия, необходимые для заключения, совершения и исполнения им условий настоящего договора.

- 6.5.2. Принятие и исполнение Залогодателем обязательств по настоящему договору не влекут за собой: нарушения какого-либо из положений учредительных и внутренних документов Залогодателя; нарушения обязательств перед третьими лицами по договорам, стороной которых является Залогодатель.
- 6.5.3. Залогодатель не предпринимал никаких корпоративных действий, не имеет места и не существует угрозы, насколько это известно Залогодателю, начала каких-либо иных действий или судебных разбирательств против Залогодателя с целью его ликвидации, введения процедур банкротства, а также назначения ликвидатора, внешнего управляющего, временного управляющего или аналогичного должностного лица в отношении него.
- 6.5.4. Залогодатель осуществляет свою деятельность и операции с соблюдением всех законов, нормативных актов и предписаний государственных органов, имеющих силу закона, применимых и относящихся к нему.
- 6.6. Залогодатель, являющийся физическим лицом, подтверждает, что не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить Договор об ипотеке на невыгодных для себя условиях.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

- 7.1. В соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ, п. 2 ст. 434 ГК РФ Стороны договорились, что Договор об ипотеке может быть заключен и подписан сторонами любым из следующих способов:
- на бумажном носителе собственноручными подписями уполномоченных лиц сторон;
  - в электронной форме усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных лиц сторон. Договор, оформленный в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных лиц сторон, в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 г. №63-ФЗ «Об электронной подписи» признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями сторон и заверенному печатями сторон, и является надлежащим доказательством при возникновении споров, вытекающих из Договора об ипотеке.
- 7.2. С переводом (переходом) долга по Кредитному договору на другое лицо залог по Договору об ипотеке не прекращается. Залог обеспечивает исполнение денежных обязательств по Кредитному договору любым новым должником, к которому перешли права и обязанности Заемщика на основании сделки или на основании закона, в том числе в порядке универсального правопреемства.
- 7.3. Прекращение Кредитного договора (за исключением прекращения надлежащим исполнением) не влечет прекращения Договора об ипотеке.
- 7.4. Изменение или расторжение Договора об ипотеке совершается путем заключения соглашений, подписанных любым из способов, указанных в п. 7.1 настоящих Общих условий ипотеки, если иное не предусмотрено законом и Индивидуальными условиями ипотеки.
- 7.5. При толковании Договора об ипотеке используемые в нем слова в единственном числе, могут пониматься во множественном числе и наоборот, где это требуется по смыслу текста договора.
- 7.6. Все заявления, уведомления, требования, запросы и иные юридически значимые сообщения, направляемые в соответствии с Договором об ипотеке или в связи с ним (далее - сообщения), должны составляться в письменной форме, и будут считаться поданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом (в т.ч. электронным заказным письмом), по телеграфу (в т.ч. электронной телеграммой), по электронной почте (E-mail) или доставлены нарочно (в т.ч. курьерской доставкой) по адресам, указанным в Договоре об ипотеке.
- Стороны признают обязательную юридическую силу за перепиской по адресам E-mail, указанным в Договоре об ипотеке, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем), и соглашаются с тем, что любая корреспонденция, отправленная с адресов электронной почты, указанных в Договоре об ипотеке, является исходящей от надлежащим образом уполномоченных представителей сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе.
- 7.7. Датой направления сообщения в зависимости от способа отправки считается:
- дата штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии письма / дата, указанная в почтовой квитанция об отправке заказного письма;
  - дата штемпеля телеграфа места отправления на копии телеграммы/дата, указанная в уведомлении с параметрами отправленной телеграммы/дата отправки, указанная в уведомлении телеграфа о вручении отправленной телеграммы;
  - дата личного вручения юридически значимого сообщения стороне Договора об ипотеке;
  - дата отправления сообщения по электронной почте (E-mail).
- 7.8. Любые сообщения, направленные Залогодержателем Залогодателю, считаются полученными надлежащим образом:
- при отправке почтой – в дату вручения адресату, указанную в уведомлении о вручении/отчете об отслеживании почтового отправления на сайте «Почта России», или по истечении 14 календарных



дней с момента отправки письма, в зависимости от того, какой срок наступит ранее;

- при отправке телеграфом – в дату вручения адресату, указанную в уведомлении телеграфа о вручении отправленной телеграммы;
- при нарочном вручении – в дату доставки адресату курьером, или в дату, указанную стороной настоящего договора (ее представителем или уполномоченным лицом) на копии документа при его вручении;
- при отправке по электронной почте – спустя 2 часа после отправления письма.

- 7.9. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменении своего места нахождения и банковских реквизитов. Неисполнение стороной условий настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренное настоящими Общими условиями ипотеки уведомление не было произведено надлежащим образом.
- Каждая из сторон несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным в Договоре об ипотеке, а также риск отсутствия по указанным адресам своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресам, указанным в Договоре об ипотеке, считаются полученными стороной, даже если она не находится по указанным адресам.
- 7.10. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.
- 7.11. Любой спор, возникающий из Договора об ипотеке, в случае его подведомственности арбитражному суду подлежит разрешению в Арбитражном суде Краснодарского края; в случае подведомственности спора суду общей юрисдикции он подлежит рассмотрению в Первомайском районном суде г. Краснодара.
- 7.12. Государственная пошлина за государственную регистрацию ипотеки уплачивается в соответствии с действующим законодательством.
- 7.13. К отношениям между Залогодателем, являющимся третьим лицом, Заемщиком и Залогодержателем правила пунктов 1, 2, 5 статьи 364, статей 365-366, пунктов 3, 5, 6 статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

**Если в залог передается земельный участок сельскохозяйственного назначения:**

1. При наличии оснований для обращения взыскания на Предмет ипотеки залог распространяется на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы.
2. Залогодержатель вправе:
  - 2.1. Обратить взыскание на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы в порядке, установленном действующим законодательством и Договором об ипотеке.
  - 2.2. Обратить взыскание на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы, если в момент наступления срока исполнения любого из обязательств, обеспеченных заложенным имуществом, оно не будет исполнено или будет исполнено ненадлежащим образом. Частичное исполнение обеспеченного залогом обязательства рассматривается как ненадлежащее исполнение.
  - 2.3. Если Предмет ипотеки предоставлен в залог в обеспечение других требований Залогодержателя:
    - в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом, потребовать от Заемщика досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, и в случае его неисполнения обратиться взыскание на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы, одновременно с обращением взыскания по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом;
    - в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным последующим залогом, потребовать одновременно досрочного исполнения обеспеченного предшествующим залогом обязательства и обращения взыскания на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы, по требованиям, обеспеченным предшествующим залогом.
3. Обращение взыскания на полученные в результате использования Предмета ипотеки плоды, продукцию и доходы осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в случаях, указанных в п. 4.1 настоящих Общих условий ипотеки.
4. При наличии оснований для обращения взыскания на Предмет ипотеки, Залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет полученных в результате использования Предмета ипотеки плодов, продукции и доходов.