

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ  
В КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО ПО СКОРИНГОВЫМ ПРОГРАММАМ**  
(действуют с 02.02.2026г.)

**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: 350000, Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.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 скоринговым программам, 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 скоринговым программам, опубликованные на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу: <a href="https://kk.bank/">https://kk.bank/</a> , содержащие основные условия предоставления, обслуживания, обеспечения 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>Скоринговые программы</b>      | Программа кредитования «Актив-Транзакт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <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, в которых указаны данные условия |
| Цели кредитования                    | п. 2.2 Индивидуальных условий кредитования            |

|                                                                                                                                |                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Максимальный лимит кредитной линии/ максимальный лимит задолженности кредитной линии/ максимальный лимит овердрафтного кредита | п. 2.4 Индивидуальных условий ипотеки                                         |
| 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                                                                                               | п. 2.5 Индивидуальных условий ипотеки                                         |
| 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 (заклад, 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/нежилого здания/сооружения, нежилого помещения (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. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки в порядке, установленном действующим законодательством и Договором об ипотеке.
- 3.2.5. Обратиться 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 взысканием 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<br>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.
- 5.5. Применение Банком санкций, предусмотренных п. 5.2 настоящих Общих условий ипотеки, в виде штрафа и (или) неустойки не освобождает Залогодателя от надлежащего исполнения соответствующих обязательств.

## 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 скрывает 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.