

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**Правлінням публічного**  
**акціонерного товариства**  
**«Агентство по рефінансуванню**  
**житлових кредитів»**  
**Протокол № 48 від «30» вересня 2013 р.**

**ВНУТРІШНІ ПРАВИЛА**  
**щодо надання фінансових кредитів**  
**публічного акціонерного товариства**  
**«Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»**

*(Нова редакція)*

**м. Київ**

## Зміст:

1. Вступ.....	2
2. Принципи операційної моделі АРЖК.....	2
3. Види фінансових операцій АРЖК та контрагенти.....	2
4. Фінансовий механізм рефінансування банків-оригіраторів.....	3
4.1. Відступлення права вимоги за пулом іпотечних кредитів ...	3
4.2. Формування іпотечного покриття та реєстрація випуску звичайних іпотечних облігацій.....	5
4.3. Публічне розміщення звичайних іпотечних облігацій.....	6
4.4. Рефінансування банків-оригіраторів (розрахунки).....	6
5. Засоби управління ризиками інвесторів.....	7
5.1. Засоби управління кредитним ризиком.....	8
5.2. Засоби управління ризиком ліквідності.....	8
5.3. Засоби управління валютним ризиком.....	9
5.4. Засоби управління ризиком процентної ставки.....	10
5.5. Засоби управління ринковим ризиком.....	10
5.6. Засоби управління ризиком дефолту банку-оригінатора.....	11
5.7. Засоби управління ризиком дефолту емітента (АРЖК).....	12
5.8. Засоби управління операційним ризиком.....	13
6. Аудит іпотечного покриття.....	13
7. Управління іпотечним покриттям.....	14
8. Актуалізація вартісних характеристик предмету іпотеки .....	15
9. Відбір кредитів для формування іпотечного покриття.....	15
10. Функціональне забезпечення діяльності АРЖК.....	17
11. Основні операційні процедури АРЖК.....	18
12. Вимоги до інформаційної системи .....	19
13. Порядок доступу до інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг, та система захисту інформації.....	21
13.1. Порядок доступу до інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг.....	21
13.2. Система захисту інформації.....	22
14. Порядок зберігання документів та інформації.....	22
14.1. Порядок зберігання оригіналів договорів, пов'язаних з наданням фінансових послуг .....	22
14.2. Порядок зберігання договорів відступлення іпотечних кредитів та інших документів АРЖК, порядок доступу до документів.....	23
14.3. Порядок доступу до документів, пов'язаної з наданням фінансових послуг, та система захисту інформації.....	24
15. Порядок проведення внутрішнього контролю щодо дотримання законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при здійсненні операцій з надання фінансових послуг.....	25
16. Відповідальність посадових осіб та осіб до посадових обов'язків яких належать безпосередня робота з клієнтами, укладання та виконання договорів.....	25

## **1. Вступ**

1.1. В цьому документі викладено основні фінансові механізми та інструменти разом з іншими важливими аспектами діяльності публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» (далі - АРЖК).

1.2. Діяльність АРЖК спрямована на забезпечення доступу банків-іпотечних кредиторів до ринку капіталів з метою зменшення впливу ризику ліквідності від надання довгострокових кредитів, зменшення вартості запозичень та покращення ринкової конкуренції.

1.3. АРЖК діє відповідно до ринкових принципів, не користуючись державними гарантіями і тому має забезпечити довіру до себе з боку інвесторів через надійні механізми їх захисту.

1.4. Ці внутрішні правила підготовлено з використанням досягнень проекту технічної допомоги Світового банку „Розширення доступу до ринків фінансових послуг” P4020-UA1.5.1.3-IC. Звіт міжнародного консультанта з питань іпотечного кредитування Дугласа Б. Даймонда від 07 листопада 2004р.

## **2. Принципи операційної моделі АРЖК**

2.1. Консервативний підхід до управління ринковими та фінансовими ризиками;

2.2. Обмежений і виключний перелік фінансових операцій;

2.3. Однорідність та висока якість іпотечних активів;

2.4. Вільний доступ до рефінансування з боку банків-іпотечних кредиторів в обсягах, які залежать від їх фінансового стану та рівня капіталізації.

## **3. Види фінансових операцій АРЖК та контрагенти**

3.1. Виключним видом фінансових операцій АРЖК є надання фінансових кредитів за рахунок власних та/або залучених коштів.

3.2. АРЖК може здійснювати іншу діяльність, не заборонену чинним законодавством України, яка має допоміжний характер на досягнення мети АРЖК. В тому числі, АРЖК має право придбавати (зворотно відступати) права за кредитними договорами, договорами забезпечення (включаючи поруку, заставу, іпотеку, інше), договорами страхування; формувати та здійснювати ведення реєстру іпотечного покриття; здійснювати обслуговування іпотечних активів; здійснювати діяльність з випуску, розміщення, погашення та викупу звичайних іпотечних облігацій; здійснювати операції з нерухомим майном, включаючи його придбання, відчуження, передачу/прийняття в тимчасове користування, звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки тощо.

3.3. Контрагентами АРЖК виступають наступні суб'єкти:

*Банки-оригінатори* – банки, що відступають на користь АРЖК іпотечні кредити та отримують рефінансування;

*Управителі іпотечним покриттям* – ліцензовані банки та небанківські фінансові установи, що виконують функції управління іпотечним покриттям в обсягах встановлених Законом України "Про іпотечні облігації" (далі – Закон);

*Аудитори іпотечного покриття* – аудиторські компанії (аудитори), які мають право проводити перевірки фінансових установ і які виконують функції періодичного аудиту іпотечного покриття в обсягах встановлених Законом;

*Резервні сервісні банки* – великі мережеві банки, що здійснюють обслуговування та викуповують іпотечне покриття і перебирають на себе усі зобов'язання банку-оригінатора (обслуговуючої установи), в разі невиконання ним певних умов угоди з АРЖК;

*Оцінювачі* – незалежні ліцензовані оціночні компанії, які проводять періодичну актуалізацію вартісних характеристик предмету іпотеки по кредитах, що пропонуються до включення в іпотечне покриття або включені до іпотечного покриття;

*Рейтингові агентства* – рейтингові агентства, які мають Свідоцтво про включення до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств та які мають право визначати рейтингові оцінки.

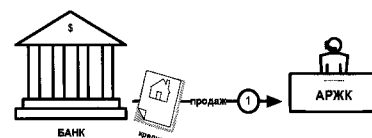
#### 4. Фінансовий механізм рефінансування банків-оригінаторів

Рефінансування банків проводиться через надання їм фінансових кредитів за рахунок надходжень від первинного розміщення звичайних іпотечних облігацій, які забезпечуються іпотечним покриттям з кредитів, юридичні права вимоги на які відступлені банками (що отримують рефінансування) на користь АРЖК із зобов'язанням зворотного викупу.



- 1- відступлення права вимоги за пулом іпотечних кредитів;
- 2- формування іпотечного покриття та реєстрація випуску звичайних іпотечних облігацій;
- 3- публічне розміщення звичайних іпотечних облігацій;
- 4- рефінансування банків-оригінаторів (розрахунки).

##### 4.1. Відступлення права вимоги за пулом іпотечних кредитів



Відбір кредитів, які увійдуть до складу іпотечного покриття за облігаціями, проводитиметься на підставі *Договору про конфіденційність (Додаток №1)*. Для відбору кредитів, скановані примірники первинних документів за кредитами та

інформаційні форми передаються до АРЖК захищеними засобами його WEB порталу.

Первинні документи за кредитами, права вимоги за якими підлягатимуть відступленню, фізично не переміщуються, а продовжують зберігатися в банку. Оформлення відступлення кредитів проводиться на підставі оригіналів договорів кредиту, іпотеки, поруки, які банк-оригінаитор передає АРЖК, після чого АРЖК їх передає на відповідальне зберігання банку-оригінаитору, який виконує функцію обслуговуючої установи. Прийом та передача оригіналів договорів здійснюється на підставі Акту прийому-передачі.

Відступлення кредитів проводиться на підставі *Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою (Додаток №2)* (далі - *Договір відступлення*), який включає наступні основні складові:

1. *Договором відступлення* визначається ціна придбання пулу кредитів, яка дорівнює сумі залишку непогашеної заборгованості за відступленими кредитними договорами на дату відступлення. Договором передбачено, що до АРЖК переходять всі права вимоги за відступленими кредитними договорами, включаючи суму основної заборгованості, суму процентів, комісії тощо.
2. *Договором відступлення* передбачається зобов'язання банку-оригінаитору здійснити зворотний викуп пулу кредитів в дату погашення іпотечних облігацій, що забезпечені цим пулом. Розрахунки проводитимуться в сумі, яка дорівнює сумі заборгованості на дату зворотного викупу.
3. В *Договорі відступлення* визначаються конкретні умови, за яких продаж пулу кредитів може бути здійснено АРЖК іншим покупцям, відмінним від банку-оригінаитора.
4. В *Договорі відступлення* передбачається зобов'язання банку здійснити зворотній викуп окремих кредитів, в разі їх невідповідності вимогам Закону та/або настання інших обставин визначених в *Договорі відступлення*.
5. В *Договорі відступлення* передбачається зобов'язання банку здійснити відступлення додаткових кредитів протягом дії *Договору відступлення*, в разі відповідного звернення АРЖК на підставах, визначених в *Договорі відступлення*;
6. *Договором відступлення* встановлюються відкладальні умови, за яких пул кредитів має бути викуплений банком-оригінаитором (в т.ч. достроково):
  - настання терміну погашення іпотечних облігацій АРЖК;
  - нездійснення банком викупу неналежних кредитів, якщо обсяг таких кредитів в пулі іпотечних активів досяг 3% від його обсягу;
  - застосування Національним банком України заходів впливу до банку у вигляді призначення тимчасової адміністрації або обмеження, зупинення чи припинення здійснення окремого виду операцій, що унеможлиблює виконання банком зобов'язань за договором;
  - пред'явлення управителем іпотечного покриття вимоги до АРЖК щодо погашення іпотечних облігацій у випадку дефолту АРЖК;
  - нездійснення реєстрації Звіту про результати розміщення Іпотечних облігацій або відмова в реєстрації випуску або скасування реєстрації випуску іпотечних облігацій Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР);

- отримання банком письмового повідомлення від АРЖК про односторонню відмову від *Договору про обслуговування іпотечних активів* або про намір його розірвання;
- отримання банком письмового повідомлення від АРЖК про намір розірвання *Договору відступлення* з підстав, визначених у ньому.

Відступлення прав вимоги на іпотеку, яка забезпечує виконання зобов'язань за кредитними договорами відбувається на підставі *Договору відступлення прав вимоги за договорами іпотеки*. Відступлення прав вимоги на інше забезпечення (крім поруки) відбувається на підставі *Договорів відступлення прав вимог за договорами забезпечення*.

Набуваючи юридичні права власності на іпотечні активи, АРЖК реєструється як новий кредитор за іпотечними кредитами. За дорученням АРЖК банк-оригіна́тор (обслуговуюча установа) повідомляє боржників про заміну кредитора (іпотекодержателя), місце та інші умови обслуговування.

Витрати на внесення інформації до державних реєстрів розподіляються між АРЖК та банком-оригіна́тором в пропорціях, що визначаються договором.

До складу іпотечного покриття можуть бути включені іпотечні кредити, надані в іноземній валюті. В такому випадку, в *Договорі відступлення* фіксується курс, за яким визначається ціна придбання та ціна зворотного викупу іпотечних кредитів (включаючи достроковий продаж окремих кредитів), а саме, офіційний курс НБУ, який встановлений на дату відступлення (або на дату, яка передує відступленню) пулу кредитів.

#### **4.2. Формування іпотечного покриття та реєстрація випуску звичайних іпотечних облігацій**



Для кожного випуску звичайних іпотечних облігацій формується окреме іпотечне покриття, відомості про яке підлягають унесенню до реєстру іпотечного покриття. Формування реєстру іпотечного покриття відбувається відповідно до вимог НКЦПФР, встановлених «Положенням про іпотечне покриття звичайних іпотечних облігацій, порядок ведення реєстру іпотечного покриття та управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій».

На момент реєстрації випуску іпотечних облігацій іпотечне покриття формується виключно з іпотечних активів, які відповідають вимогам Закону, НКЦПФР, проспекту емісії, права вимоги на які належать АРЖК відповідно до *Договору відступлення*. Протягом строку обігу іпотечних облігацій до складу іпотечного покриття також можуть включатися інші активи, передбачені Законом та проспектом емісії.

Для обслуговування іпотечних активів в складі іпотечного покриття АРЖК укладає з банком-оригіна́тором, який виконує функцію обслуговуючої установи, *Договір про обслуговування іпотечних активів (додаток №3)*.

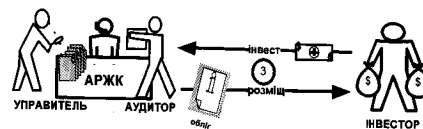
Для реєстрації випуску іпотечних облігацій відповідність розміру його іпотечного покриття даним бухгалтерського обліку і фінансової звітності АРЖК та вимогам Закону підтверджується аудиторським висновком.

Обсяги випуску облігацій визначаються виходячи з залишку заборгованості по кредитах в складі іпотечного покриття на момент подачі документів до НКЦПФР для реєстрації випуску, зменшеного з урахуванням коефіцієнту іпотечного покриття, визначеного в проспекті емісії та який не може перевищувати значення 0,9, встановлене Законом.

До моменту реєстрації випуску облігацій АРЖК укладає з управителем договір про управління іпотечним покриттям.

Для реєстрації випуску облігацій АРЖК формує проспект емісії, приймає рішення про розміщення звичайних іпотечних облігацій та подає до НКЦПФР документи, визначені «Положенням про порядок реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій, проспекту емісії, звіту про результати розміщення іпотечних облігацій, погашення та скасування реєстрації випуску іпотечних облігацій».

#### 4.3. Публічне розміщення звичайних іпотечних облігацій



Після реєстрації НКЦПФР проспекту емісії та випуску звичайних іпотечних облігацій, АРЖК організовує публічне розміщення облігацій шляхом укладання договорів з першими власниками самостійно або через андеррайтера, що уклав договір про андеррайтинг (якщо це передбачено в проспекті емісії).

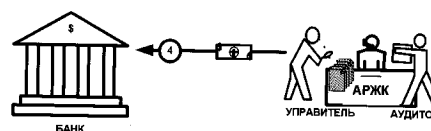
Ціна продажу у перший день розміщення, визначений проспектом емісії, складає 100% номінальної вартості облігацій. Ціна продажу облігацій при їх розміщенні в подальшому встановлюється в процесі переговорів.

Розміщення звичайних іпотечних облігацій може здійснюватися на біржовому або позабіржовому ринку в терміни, визначені проспектом емісії, але не пізніше одного року з дати початку укладання договорів з першими власниками.

За результатами розміщення звичайних іпотечних облігацій АРЖК подає для реєстрації до НКЦПФР звіт про результати розміщення.

На наступний день після реєстрації НКЦПФР звіту про результати розміщення та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску починається обіг облігацій.

#### 4.4. Рефінансування банків-оригіновів (розрахунки)



Згідно з Договором відступлення, розрахунки за операціями з відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою проводяться в декілька етапів:

1. Після отримання коштів від інвесторів за розміщені іпотечні облігації, АРЖК перераховує банку-оригінатору частину ціни придбання пулу відступлених кредитів, яка дорівнює сумі коштів, отриманих від розміщення облігацій.

2. Після зарахування банком-оригінатором на рахунок АРЖК чергових платежів від боржників за відступленими кредитними договорами, АРЖК здійснює чергові часткові платежі в погашення своєї заборгованості за відступлені кредити в розмірі та в терміни, визначені *Договором відступлення*.

3. У разі дострокового зворотного викупу банком-оригінатором неналежного кредиту, АРЖК здійснює розрахунки з банком-оригінатором в порядку, визначеному *Договором відступлення*.

4. При настанні однієї з відкладальних умов, передбачених *Договором відступлення*, банк-оригінатор перераховує АРЖК ціну зворотного викупу, а АРЖК здійснює остаточний розрахунок за відступлені права вимоги за кредитними договорами в сумі, яка розраховується як різниця між ціною придбання пулу відступлених кредитів і всіма здійсненими частковими платежами, перерахованими раніше.

Враховуючи, що права вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою, відступаються банком-оригінатором на встановлений строк із зобов'язанням зворотного викупу, відступлені кредитні договори продовжуються визнаватись в бухгалтерському обліку банку-оригінатора. При цьому, згідно із МСБО 39 та МСБО 32 кошти, сплачені АРЖК банку-оригінатору визнаються як наданий фінансовий кредит.

На підставі *Договору про обслуговування іпотечних активів* банк-оригінатор перераховує АРЖК проценти, нараховані на суму заборгованості боржників за відступленими кредитними договорами, комісії та інші платежі, що належать АРЖК згідно *Договору відступлення*.

Згідно з *Договором про обслуговування іпотечних активів* АРЖК сплачує банку-оригінатору винагороди за наступні послуги:

- обслуговування кредитів, забезпечених іпотекою, права вимоги за якими відступлені АРЖК;
- відповідальне зберігання документації, пов'язаної із виконанням *Договору відступлення*.

## **5. Засоби управління ризиками інвесторів**

Засоби захисту інтересів інвесторів забезпечується через мінімізацію впливу наступних ризиків:

- кредитний ризик
- ризик ліквідності
- валютний ризик
- ризик процентної ставки
- ринковий ризик
- ризик дефолту банку-оригінатора
- ризик дефолту емітента (АРЖК)



- операційний ризик

## 5.1. Засоби управління кредитним ризиком.

Кредитний ризик – ризик, що загрожує доходам та капіталу АРЖК та пов'язаний з припиненням надходження платежів по іпотечних кредитах, з яких сформоване іпотечне покриття, внаслідок неплатоспроможності фізичних осіб – позичальників або за інших обставин.

Вплив кредитного ризику мінімізуються шляхом:

А) Включення до складу іпотечного покриття кредитів з категорією якості I, II (немає ризику, або ризик є мінімальним, або ризик помірний) відповідно до критеріїв та правил, визначених нормативно-правовими документами НБУ, які визначають порядок віднесення активів до відповідних категорій якості.

Б) Підтримки належного стану іпотечного покриття через виконання банком-оригінатором умов укладеного з АРЖК *Договору відступлення* в частині зворотного викупу кредитів, які перестали відповідати встановленим вимогам до іпотечного покриття, внаслідок настання таких умов:

- боржником порушується регулярність платежів протягом 90 (дев'яноста) календарних днів поспіль (платежі в погашення основної заборгованості та на сплату процентів не надходять або надходять не в повній сумі);
- категорія ризику кредитної операції за Кредитом не відповідає вимогам Закону;
- припинення дії договору страхування за відсутності укладання нового договору щодо того ж предмету іпотеки, несплата боржником чергових страхових платежів за договором страхування;
- існує істотне пошкодження, знищення або втрата предмету іпотеки, зменшення його вартості;
- сума основної заборгованості перевищує 75% вартості предмету іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності;
- виявлено інші невідповідності вимогам АРЖК до іпотечних активів, встановленим *Договором відступлення*, а також вимогам, встановленим Законом або іншим нормативно-правовим актом України.

АРЖК має право включати, виключати або замінювати окремі іпотечні та інші активи у складі іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій за умови, що іпотечне покриття за результатами таких дій відповідатиме вимогам, установленим Законом та проспектом емісії.

## 5.2. Засоби управління ризиком ліквідності

Ризик ліквідності АРЖК полягає у виникненні обставин, за яких можуть бути порушені повнота грошового потоку або періодичність платежів, які генеруються іпотечним покриттям, внаслідок порушення встановленого коефіцієнту або характеристик іпотечного покриття, що може вплинути на здатність АРЖК виплачувати власникам облігацій процентний дохід та своєчасно погасити облігації.

Відповідно до вимог Закону, протягом строку обігу іпотечних облігацій, коефіцієнт їх іпотечного покриття (співвідношення між несплаченою АРЖК основною сумою боргу за відповідним випуском облігацій і розміром їх іпотечного покриття) не повинен перевищувати значення 0,9. Якщо окремі іпотечні кредити видані в іноземній валюті, розрахунок розміру іпотечного покриття здійснюється у національній валюті України по офіційному курсу гривні до іноземної валюти, встановленому НБУ.

Мінімізація ризику ліквідності здійснюватиметься шляхом запровадження належного управління активами та пасивами, забезпечення надійного механізму моніторингу та аналізу грошових потоків і відповідності активів та зобов'язань.

Для підтримки значення коефіцієнту іпотечного покриття в межах, встановлених проспектом емісії, протягом періоду обігу облігацій виплата номінальної вартості облігацій їх власникам здійснюватиметься частинами, пропорційно прогнозованому обсягу погашення кредитів, включених до іпотечного покриття. Різниця між номінальною вартістю облігації та загальною сумою виплачених частин номінальної вартості облігації становить амортизаційну вартість облігації та визначає розмір зобов'язання АРЖК за облігацією.

Кошти від погашення кредитів та зворотного відступлення банку-оригінатору окремих кредитів, виключених АРЖК з іпотечного покриття, розміщуються АРЖК на окремому депозитному рахунку. Відповідно до чинного законодавства, для дотримання встановленого проспектом емісії значення коефіцієнту іпотечного покриття, кошти на цьому депозитному рахунку також будуть включатися до складу іпотечного покриття як інші активи.

Своєчасне погашення АРЖК облігацій забезпечується також умовами *Договору відступлення*, згідно з яким банк-оригінатор зобов'язується здійснити зворотний викуп пулу кредитів. Кошти, що надходять від зворотного продажу пулу кредитів, в той же день під контролем управителя будуть спрямовані на розрахунки з власниками іпотечних облігацій.

З метою заощадження коштів на оформлення повторного викупу, залишок заборгованості по кредитах, що слугували покриттям по випуску, обіг якого закінчився, можуть бути переведеними до складу іншого іпотечного покриття наступного випуску. В цьому випадку погашення зобов'язань АРЖК перед інвесторами може бути здійснене за рахунок короткотермінового кредиту від банку (замість виконання опціону на викуп пулу), після чого сторони укладають новий *Договір відступлення* з наступною організацією нового випуску.

### **5.3. Засоби управління валютним ризиком**

Валютний ризик виникатиме у разі включення до іпотечного покриття валютних кредитів і полягає у перевищенні встановленого проспектом емісії та Законом значення коефіцієнту іпотечного покриття внаслідок здешевлення іноземної валюти до національної валюти (по офіційному курсу гривні до іноземної валюти, встановленому НБУ), що може спричинити нестачу коштів для розрахунків з власниками облігацій.

Для мінімізації валютного ризику, АРЖК та банком-оригінатором в *Договорі відступлення* фіксуватиметься еквівалент, за яким будуть проводитись усі

майбутні розрахунки в національній валюті. Цей еквівалент дорівнюватиме офіційному курсу гривні до іноземної валюти (в якій наданий кредит), встановленому НБУ на день укладення *Договору відступлення*.

Кошти в іноземній валюті, що надходять від позичальників в погашення заборгованості по кредитах та сплаті процентів, перераховуватимуться АРЖК обслуговуючою установою (банком-оригінатором) у національній валюті, виходячи із зазначеного в *Договорі відступлення* еквіваленту. Таким чином, зміни поточного офіційного курсу валют не будуть впливати на обсяги коштів в національній валюті, які АРЖК отримуватиме від іпотечних активів. За цим еквівалентом буде також проводитися розрахунок залишку заборгованості за валютними кредитами при їх зворотному викупі банком-оригінатором.

У випадку стійкої ринкової тенденції щодо значного укріплення національної валюти, внаслідок чого коефіцієнт іпотечного покриття перевищуватиме значення, встановлене проспектом емісії, *Договором відступлення* передбачатиметься зобов'язання банку-оригінатора здійснити зворотний викуп кредитів в іноземній валюті по зафіксованому в *Договорі відступлення* еквіваленту. Отримані від зворотного відступлення кошти АРЖК спрямовуватиме на заміну іпотечних активів або на викуп облігацій.

Коливання курсу в бік знецінення національної валюти до іноземної збільшуватиме обсяг іпотечного покриття і не впливатиме на здатність Емітента своєчасно розрахуватися із власниками облігацій.

#### **5.4. Засоби управління ризиком процентної ставки**

Ризик процентної ставки полягає в невідповідності суми процентних доходів, які генерує іпотечне покриття, сумі витрат на сплату процентного доходу по облігаціях.

Мінімізація впливу такого ризику здійснюється через:

- перевищення сукупного доходу за активами у складі іпотечного покриття (з урахуванням середньозваженої процентної ставки) над виплатами за іпотечними облігаціями за кожний процентний період;
- дотримання значення коефіцієнту іпотечного покриття, яким забезпечується поточне перевищення обсягів іпотечного покриття (за яким отримується процентний дохід) над обсягом зобов'язань АРЖК по облігаціях.

#### **5.5. Засоби управління ринковим ризиком**

Ринковий ризик полягає у невідповідності вартості предмету іпотеки наявній ринковій кон'юктурі внаслідок зменшення цін на житлову нерухомість. Таке зменшення цін може спричинити перевищення значення співвідношення суми кредиту до дійсної вартості житлової нерухомості, яка передана в іпотеку, понад встановлені Законом 75 відсотків.

Вплив цього ризику мінімізується через підтвердження відповідності значення вищезазначеного співвідношення по кожному іпотечному кредиту, якого включено до іпотечного покриття, з урахуванням максимальних та мінімальних ринкових цін на аналогічну житлову нерухомість по місцю її розташування. Така

актуалізація проводиться по кредитах, які були надані в минулі роки та не пройшли переоцінку предмета іпотеки за останні 12 місяців. У разі суттєвих змін цін на ринку житлової нерухомості, протягом періоду обігу облігацій, здійснюється камеральна актуалізація вартісних характеристик предмету іпотеки із залученням незалежного оцінювача (далі – Оціночна компанія). У разі перевищення поточного значення співвідношення залишку заборгованості по кредиту до оціночної вартості житлової нерухомості предмета іпотеки понад законодавчо встановлені 75 відсотків (за результатами актуалізації вартості), кредити будуть вилучатися з іпотечного покриття з наступним зворотним їх відступленням банку-оригінатору.

Протягом періоду обігу іпотечних облігацій вплив цього ризику буде зменшуватися внаслідок поступового (планового та дострокового) погашення заборгованості по кредитах.

## **5.6. Засоби управління ризиком дефолту банку-оригінатора**

Ризик дефолту банку-оригінатора – ризик невиконання банком-оригінатором функцій обслуговуючої установи або його нездатності здійснити зворотний викуп кредитів, що може призвести до порушення зобов'язань АРЖК перед власниками іпотечних облігацій.

Для мінімізації впливу такого ризику, в тому числі пов'язаного із банкрутством банку-оригінатора, АРЖК встановлює коефіцієнт іпотечного покриття для банка-оригінатора, який розраховується як співвідношення між не сплаченою Емітентом основною сумою боргу за відповідним випуском облігацій і розміром їх іпотечного покриття, яке сформоване з іпотечних активів, які відступлені банком-оригінатором та коштів на депозитному рахунку АРЖК (від погашення таких кредитів та зворотного відступлення банку-оригінатору окремих кредитів). Значення коефіцієнта іпотечного покриття встановлюється Наглядовою Радою для кожного банка-оригінатора на рівні нижчому ніж вимагається Законом та диференційовано в розрізі чотирьох груп банків-оригінаторів (відповідно до класифікації банків НБУ) з урахуванням їх фінансових показників: I - Системоутворюючі та великі банки; II - Середні банки; III - Малі банки.

Ризик неналежного виконання обслуговуючою установою своїх функцій мінімізується через дієвий механізм дострокового розірвання договору про обслуговування іпотечних активів та передачі АРЖК іпотечних активів на обслуговування резервному сервісному банку, з яким укладено договір про резервне обслуговування іпотечних активів.

У разі розірвання договору про обслуговування з банком-оригінатором або за настання інших умов, визначених договором відступлення, банк-оригінатор зобов'язаний здійснити зворотний викуп усіх кредитів, що складають іпотечне покриття, з одночасним викупом АРЖК іпотечних облігацій та їх погашенням.

У випадку неможливості виконати банком-оригінатором зобов'язання про зворотний викуп кредитів, АРЖК переводить іпотечні активи на обслуговування в резервний сервісний банк та вживає заходи щодо продажу іпотечних активів третім особам за ринковою ціною, яка не може бути меншою ніж залишок заборгованості по кредитах скоригований (зменшений) на коефіцієнт іпотечного покриття, встановлений для банка-оригінатора.

Якщо протягом 30 (тридцяти) днів АРЖК не здійснить продаж третім особам іпотечних активів, які були переведені на обслуговування в резервний сервісний банк, останній, за договором з АРЖК приймає рішення щодо викупу іпотечних активів за ціною, скоригованою на встановлений для банку-оригінатора коефіцієнт іпотечного покриття (з дисконтом).

Під контролем управителя іпотечного покриття кошти від продажу іпотечних активів спрямовуються на викуп іпотечних облігацій

Таким чином, значення коефіцієнту іпотечного покриття, встановленого для банку-оригінатора, визначає максимальний рівень його фінансової відповідальності в разі неналежного виконання ним своїх зобов'язань, що в свою чергу, підвищує рівень захисту власників облігацій.

### **5.7. Засоби управління ризиком дефолту емітента (АРЖК)**

Дефолт емітента настає у разі:

- невиконання або неналежного виконання грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями у строки, визначені у проспекті емісії;
- порушення щодо Емітента провадження у справі про банкрутство.

Технічним дефолтом вважається порушення емітентом передбачених Законом та проспектом емісії вимог до іпотечного покриття та/або його характеристик без порушення виконання зобов'язань перед власниками звичайних іпотечних облігацій. Технічний дефолт не тягне за собою наслідків, що настають у разі дефолту.

Для запобігання технічного дефолту емітент здійснюватиме наступні заходи:

- зворотний продаж окремих іпотечних активів банку-оригінатору, викуп у банка-оригінатора нових іпотечних активів і включення їх до іпотечного покриття;
- включення до іпотечного покриття інших активів (коштів, розміщених на депозитному рахунку або державних цінних паперів або цінних паперів, повністю гарантованих державою);
- частковий викуп іпотечних облігацій, що перебувають в обігу.

Мінімізація ризику дефолту з боку емітента забезпечується багаторівневим механізмом захисту інтересів власників облігацій:

- ефективний механізм посилення фінансової відповідальності банків-оригінаторів через диференційоване встановлення коефіцієнтів іпотечного покриття (в залежності від групи та рівня проблемної заборгованості);
- стабільні платежі по кредитах платоспроможних позичальників з підтвердженою кредитною історією. Наявність back-up сервісера по збиранню платежів;
- надійне джерело погашення облігацій – надходження від зворотного відступлення залишків пулу банку-оригінатору (чи back-up сервісному банку) при погашенні облігацій;
- іпотека житлової нерухомості з підтвердженими (актуальними) вартісними характеристиками для розрахунку LTV (не більше 75%);

- цільові депозити на рахунках держбанків та власний капітал і резерви ПАТ «АРЖК».

## **5.8. Засоби управління операційним ризиком**

Операційний ризик – ризик емітента, який виникає внаслідок недоліків його корпоративного управління та систем внутрішнього контролю, неадекватності інформаційних технологій і процесів обробки інформації з позицій керованості, універсальності, надійності роботи.

Управління операційним ризиком здійснюється АРЖК через:

- обмеження видів діяльності АРЖК, що дозволяє виключити ризики, пов'язані з наданням інших непрофільних фінансових послуг, відмінних від послуг з рефінансування банків-оригіноваторів, залучення фінансових активів та операцій, які супроводжують такі послуги;
- розмежування та обмеження повноважень посадових осіб та керівних органів АРЖК щодо прийняття фінансових рішень, відповідно до Статуту та Закону України «Про акціонерні товариства»;
- ефективні процедури внутрішнього та зовнішнього контролю за якістю іпотечних активів;
- стандартизацію та автоматизацію бізнес-процесів;
- контроль за дотриманням встановлених процедур щодо запобігання операційних ризиків;
- захист інформації;
- адекватність стратегії щодо інформаційних технологій;
- забезпечення внутрішнього контролю за документообігом та зберіганням первинних документів.

## **6. Аудит іпотечного покриття**

6.1. Аудитори (аудиторські фірми), які можуть проводити перевірку іпотечного покриття, мають бути внесені до Реєстру аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, що здійснюють діяльність на ринку цінних паперів.

6.2. Протягом строку обігу іпотечних облігацій аудиторська перевірка іпотечного покриття проводиться стосовно його відповідності вимогам Закону та проспекту емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій.

6.3. Перевірки проводяться аудитором (аудиторською фірмою) на підставі договору про проведення перевірки іпотечного покриття, укладеному між управителем, АРЖК та аудитором (аудиторською фірмою).

6.4. Планові перевірки іпотечного покриття проводяться в строки, встановлені у проспекті емісії відповідного випуску звичайних іпотечних облігацій, але не рідше одного разу на рік, позапланові — на вимогу управителя або НКЦПФР.

6.5. Аудитор (аудиторська фірма) подає управителю звіт за результатами перевірки іпотечного покриття, на підставі якого управитель складає власний звіт, що подається НКЦПФР і власнику звичайних іпотечних облігацій на його вимогу, а також розміщується у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР

про ринок цінних паперів, на веб-сайті емітента та на веб-сайті управителя.

6.6. Порядок проведення перевірки іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій, вимоги до звіту управителя за результатами такої перевірки, порядок його подання до НКЦПФР і розміщення у загальнодоступній інформаційній базі даних про ринок цінних паперів встановлюються НКЦПФР.

## **7.Управління іпотечним покриттям**

7.1. Управителем іпотечного покриття може бути банк або небанківська фінансова установа, яка отримала ліцензію на управління іпотечним покриттям, видану НКЦПФР.

7.2. Управитель здійснює свої повноваження на підставі договору з АРЖК про управління іпотечним покриттям. Після придбання звичайних іпотечних облігацій їх власники вважаються такими, що приєдналися до договору про управління іпотечним покриттям.

7.3. Договір про управління іпотечним покриттям укладається на строк до припинення застави іпотечного покриття.

7.4. Управління іпотечним покриттям звичайних іпотечних облігацій покладається на управителя, який в інтересах власників іпотечних облігацій:

- здійснює контроль за поточним станом іпотечного покриття та за веденням реєстру іпотечного покриття;
- здійснює контроль за додержанням умов заміни іпотечних активів чи включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;
- здійснює контроль за своєчасністю та повнотою здійснення емітентом платежів за звичайними іпотечними облігаціями;
- пред'являє емітенту вимоги щодо виконання ним грошових зобов'язань за іпотечними облігаціями, інших обов'язків відповідно до Закону, проспекту емісії і договору про управління іпотечним покриттям;
- представляє інтереси власників іпотечних облігацій у відносинах з емітентом, іншими особами, в судах та державних органах, а також у ході звернення стягнення на іпотечне покриття;
- у разі звернення стягнення на іпотечне покриття забезпечує розподіл коштів від іпотечного покриття відповідно до Закону та проспекту емісії;
- у разі порушення справи про банкрутство емітента вимагає передачі іпотечного покриття до визначеної ним обслуговуючої установи на обслуговування, а також здійснює розпорядження коштами від іпотечного покриття в інтересах власників облігацій;
- у разі прийняття рішення про ліквідацію емітента іпотечних облігацій відчужує іпотечне покриття самостійно або спільно з ліквідатором, а також вживає заходів щодо отримання коштів власниками облігацій за рахунок іншого майна емітента;
- здійснює інші заходи відповідно до Закону, проспекту емісії та Договору про управління іпотечним покриттям.

## 8.Актуалізація вартісних характеристик предмету іпотеки

8.1. Результатом актуалізації вартісних характеристик предмету іпотеки є визначення його ймовірної ринкової вартості з метою перерахунку поточного значення співвідношення LTV виходячи з залишку заборгованості по кредиту на дату актуалізації.

8.2. Робота з актуалізації вартісних характеристик предметів іпотеки проводиться камерально (без виходу на об'єкт оцінки) сертифікованим суб'єктом оціночної діяльності, юридичною особою з позитивною діловою репутацією, яка має досвід роботи на ринку оціночних послуг не менше 10 років та має в своєму штаті не менше 10 сертифікованих фахівців.

8.3. Суб'єкт оціночної діяльності повинний мати в своєму розпорядженні організовану базу статистичної інформації (придатну для оперативного формування аналітичних звітів) щодо вартості типового житла по пропозиціям на продаж, в розрізі обласних центрів та міст обласного підпорядкування за останні три роки.

8.4. В разі, якщо визначений за результатами актуалізації рівень LTV перевищуватиме встановлене Законом граничне значення (75%), такий кредит не може бути включений до складу іпотечного покриття і відступленню не підлягає.

## 9.Відбір кредитів для формування іпотечного покриття

Відбір кредитів для формування іпотечного покриття включає збір та аналіз наступних даних, що надаються банком-оригінатором до АРЖК на підставі *Договору про конфіденційність захищеними засобами передачі даних*.



9.1. Інформація про боржника включає наступні дані:

- Повне ім'я \*;
- Адреса реєстрації \*;
- Ідентифікаційний номер (реєстраційний номер облікової картки платника податків) \*;
- Серія та № паспорту, місце та дата видачі;
- Дата народження;

\* - інформація про іпотекодавця, поручителя;

9.2. Історична інформація про кредит включає наступні дані:

- Дата, номер кредитного договору;
- Дата, номер іпотечної заставної (за наявності);
- Початковий розмір основного боргу (сума кредиту за договором);
- Початковий коефіцієнт LTV (LOAN-TO-VALUE RATIO) (не більше 75%);
- Діюча процентна ставка за іпотечним активом по договору, % річних;



- Плаваюча процентна ставка на поточну дату (% річних) та формула її розрахунку (якщо застосовується плаваюча ставка);
- непогашена сума основного боргу на поточну дату;
- строк до повного погашення за кредитним договором, місяців;
- фактичний строк користування кредитом;
- платежі боржника за іпотечним активом (планові): регулярність (періодичність), порядок розрахунку (ануїтет/рівними частинами або диференційованими), розмір періодичного платежу в погашення боргу;
- підтвердження статусу кредиту - оцінка іпотечного активу за категорією якості I, II (немає ризику, або ризик є мінімальним, або ризик помірний).

#### 9.3. Інформація про предмет іпотеки включає наступні обов'язкові дані:

- предмет іпотеки (земля/квартира/будинок);
- вид (призначення), жила/нежила;
- поштовий індекс, Місто, Область, Район, Вулиця, № будинку, № квартири;
- загальна площа земельної ділянки;
- загальна площа основного будинку;
- загальна площа квартири, жила/нежила;
- оціночна вартість іпотеки на момент укладення договору іпотеки;
- співвідношення поточної основної суми боргу до оціночної вартості іпотеки на момент укладення договору іпотеки;
- оціночна вартість предмету іпотеки за результатами актуалізації вартості;
- поточний коефіцієнт LTV, за результатами актуалізації вартості предмету іпотеки;
- інформація про страхування предмету іпотеки;
- періодичність страхових платежів, сума платежу.

#### 9.4. Скановані копії документів кредитної справи включають:

- Копії паспортів та довідок про присвоєння ідентифікаційного номеру/реєстраційного номеру облікової картки платника податків боржника, іпотекодавця та поручителя (за наявності);
- висновок оцінки фінансового стану боржника на момент видачі кредиту та на останню звітну дату;
- кредитний договір разом з графіком погашення кредиту;
- іпотечний договір;
- договір поруки (за наявності);
- звіт про оцінку предмету іпотеки (акт оцінки іпотеки);
- сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;
- договір страхування та копії квитанцій про оплату поточного страхового платежу;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іпотеки та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію обтяження (Витяг з Державного реєстру іпотек, який підтверджує обтяження нерухомого майна іпотекою на користь банку та витяг з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна).

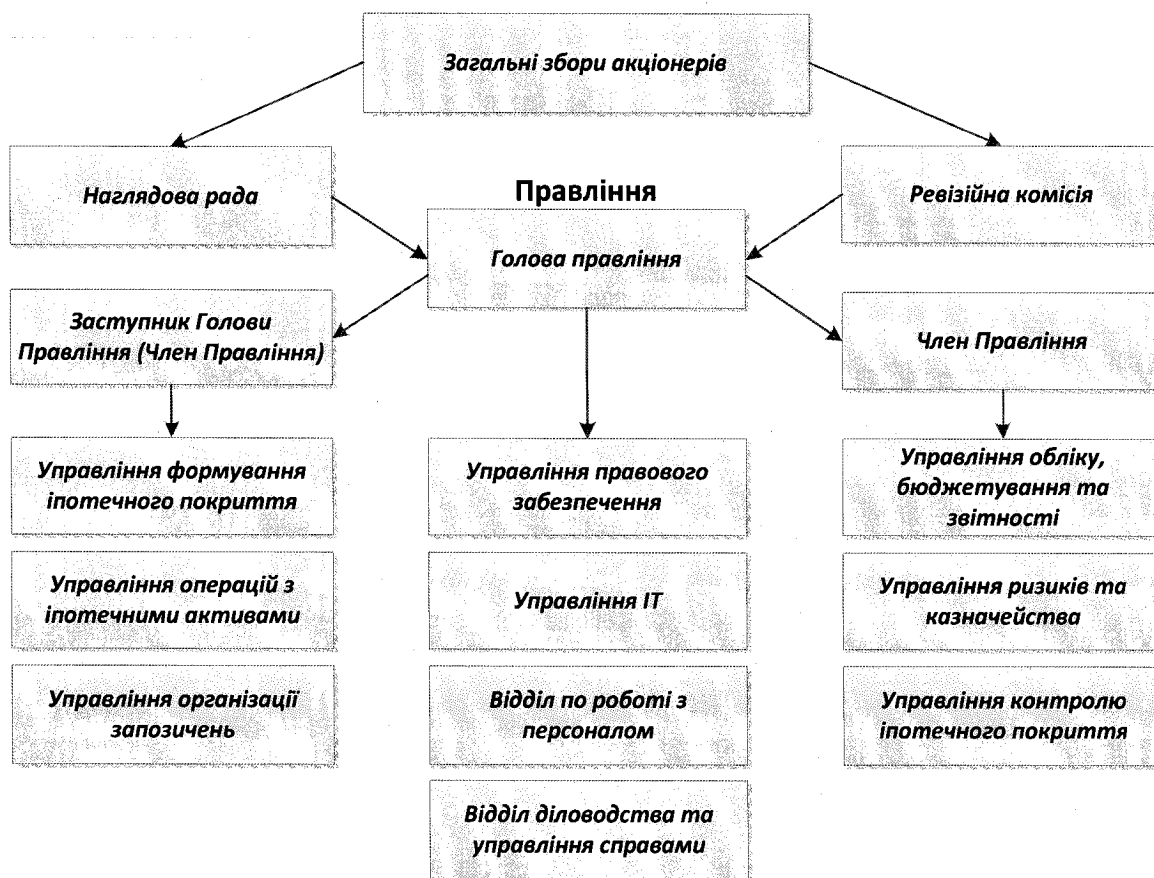
9.5. Окрім зазначеної вище обов'язкової інформації та переліку сканованих документів, АРЖК може погодити з банком-оригіном отримання додаткової інформації.

## 10. Функціональне забезпечення діяльності АРЖК

10.1. Функціональна структура АРЖК має чітке розмежування структурних підрозділів, за призначенням, на підрозділи фронт-офісу (*front-office*), бек-офісу (*back-office*) та підрозділи забезпечення.

10.2. Підрозділи фронт-офісу, в контакт з зовнішніми контрагентами (комерційними банками, біржами, торгівцями цінними паперами, тощо), виконують функції формування іпотечного покриття та розміщення облігацій. На протязі обігу іпотечних облігацій, фронт-офіс проводить операції з іпотечними активами для підтримки належного стану іпотечного покриття.

### ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА АРЖК

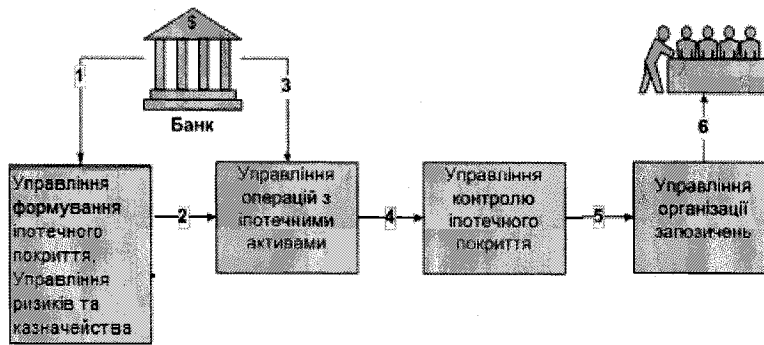


10.3. Підрозділи бек-офісу формують звіти, виконують облікові та контролюючі функції, визначатимуть ліміти та обмеження по операціях з контрагентами (в рамках визначених Наглядовою радою). Бек-офіс ініціює операції фронт-офісу з іпотечними активами для забезпечення вимог до іпотечного покриття.

10.4. Функція казначейства по управлінню надлишковою ліквідністю реалізовуватиметься в межах дозволених Законом та нормативами НКЦПФР щодо фінансових інструментів.

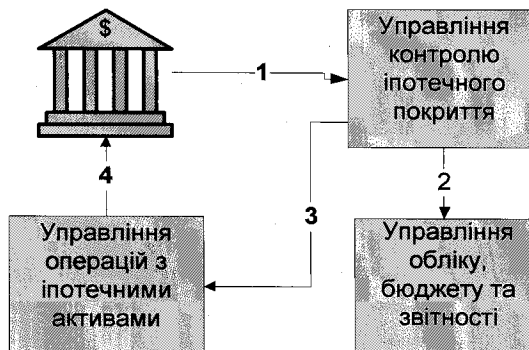
## 11. Основні операційні процедури АРЖК

11.1. Операції з формування іпотечного покриття та первинного розміщення звичайних іпотечних облігацій;



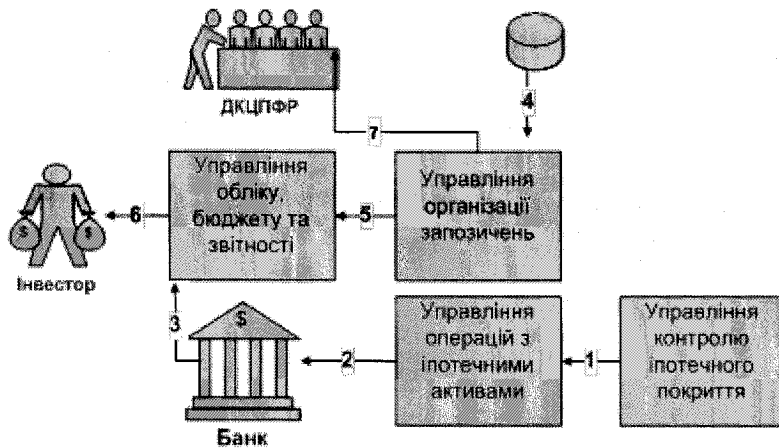
- 1- Приймання пропозицій на рефінансування пулів іпотечних кредитів, відбір іпотечних активів, які відповідають вимогам закону до іпотечного покриття;
- 2- Передача переліку відібраних іпотечних активів для здійснення їх придбання
- 3- Придбання іпотечних активів(укладання договорів з банком), прийом-передача документів кредитних справ;
- 4- Формування реєстру іпотечного покриття з викуплених іпотечних кредитів, приймання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про іпотеку, документів на поточний контроль. Організація аудиту реєстру іпотечного покриття;
- 5- Передача реєстру іпотечного покриття з актуалізованими залишками та висновком аудиту для реєстрації випусків в НКЦПФР.
- 6- Реєстрація проспекту емісії та організація випуску та розміщення іпотечних облігацій;

#### 11.2. Контроль за станом іпотечних активів.



- 1- Отримання інформації з позичкових рахунків Боржників для контролю іпотечного покриття;
- 2- Надання інформації для обліку змін у складі іпотечних активів;
- 3- Передача окремих іпотечних кредитів на зворотне відступлення в разі затримки платежів або за інших законних підстав;
- 4- Зворотне відступлення (заміна) окремих іпотечних кредитів;

#### 11.3. Погашення іпотечних облігацій.



- 1- Розпорядження про зворотне відступлення залишків пулу кредитів;
- 2- Здійснення процедури зворотного відступлення, повернення до банку документації;
- 3- Перерахування коштів за зворотне відступлення по зворотному викупу
- 4- Формування реєстрів власників облігацій за даними депозитарного обліку;
- 5- Розпорядження про перерахування коштів власникам облігацій;
- 6- Перерахування коштів власникам облігацій;
- 7- Погашення іпотечних облігацій;

## 12. Вимоги до інформаційної системи

12.1. Головною вимогою до інформаційної системи є забезпечення ефективного функціонування АРЖК, його операційної моделі, бізнес-процесів фронт-офісу, контрольних і облікових функцій бек-офісу відповідно до цього та інших документів АРЖК.

12.2 Головними стратегічними принципами формування топології інформаційної системи АРЖК є:

- 1) використання єдиної серверної інфраструктури;
- 2) забезпечення можливості підключення до системи необмеженої кількості територіально рознесених робочих місць через мережу Internet;
- 3) забезпечення online доступу користувачів згідно з їх повноваженнями з бізнес-процесами та звітно-аналітичними ресурсами системи;
- 4) забезпечення достатнього інформаційного захисту системи.

12.3. Вимоги до інформаційної системи розподіляються на функціональні вимоги, що є головними, технологічні вимоги та вимоги до захисту інформації.

12.4. Функціональні вимоги.

12.4.1. Інформаційна система АРЖК має забезпечити ефективне функціонування бізнес-процесів та операційних процедур, затверджених АРЖК. Ця система також повинна мати можливість внесення змін до змісту бізнес-процесів, закріплення окремих стадій за певними фахівцями, створення нових версій бізнес-процесів відповідно до змін бізнес стратегії тощо. Всі технічні деталі щодо схем бізнес-процесів, стадій, етапів, термінів розробки та впровадження інформаційної

системи та необхідних для цього фінансових та інших ресурсів мають бути чітко визначені у відповідних окремих документах АРЖК.

12.4.2. В рамках системи має бути забезпечено зберігання та пошук сканованих копій всіх первинних документів з відповідними параметрами. Має бути розроблений зручний механізм впорядкування, зберігання та обробки таких параметрів на рівні окремого документу, пакету (досьє), пулу кредитних досьє тощо. Технічна деталізація сховища сканованих копій документів та їх параметрів має бути визначена у відповідних документах АРЖК.

12.4.3. Система має забезпечити формування всієї необхідної інформації для використання її обліковою бухгалтерською підсистемою на базі 1С Бухгалтерія.

12.4.4. Обмін необхідною інформацією між інформаційною системою та програмою 1С Бухгалтерія має здійснюватись за допомогою зручної та надійної технології.

12.4.5. Інформаційна система АРЖК має забезпечити постійний моніторинг кредитної історії договорів, що входять до складу відповідних пулів. Для цього має бути визначений та розроблений протокол інформаційного обміну або обмін відповідними технологічними виписками від банків, що обслуговують кредитні угоди, та інформаційною системою АРЖК.

12.4.6. Інформаційна система має забезпечити АРЖК необхідною управлінською звітністю. Система також повинна мати засоби створення нових звітів та редагування існуючих на базі зручного редактора звітів, а також забезпечувати накопичування та систематизацію операцій у розрізі показників потрібних для формування звітності.

12.4.7. Має бути створена системи резервування та відновлення функціонування інформаційної системи.

12.5 Технологічні вимоги.

12.5.1 Вимоги до архітектури системи:

1) система має бути побудована на 3-х рівнях архітектури клієнт – сервер:

Web портал в якості сервера бізнес-логіки, сервера застосувань та сервер СУБД в якості сервера бази даних;

2) система має забезпечити роботу “тонкого” клієнта на базі будь-якого Internet браузера без вимог щодо використання додаткового програмного забезпечення;

3) система має надати користувачам зручний, інтуїтивно зрозумілий інтерфейс та можливість отримати звіти в форматах Word, Excel, PDF тощо.

12.5.2 Вимоги до засобів моделювання бізнес-процесів:

1) забезпечити наявність засобів створення нових та редагування існуючих типів бізнес процесів;

- 2) забезпечити різнобічні можливості моделювання окремих стадій бізнес процесів, форм доступу до них, авторизований ролевий підхід до розподілу прав тощо;
- 3) забезпечити можливості моніторингу та адміністрування окремих екземплярів бізнес процесів та функціонування бізнес моделі APЖК в цілому;
- 4) забезпечити роботу бізнес процесів на промислових технологіях, таких як Microsoft Workflow Foundation State Machine версії Framework 4.0;

#### 12.5.3 Вимоги до засобів створення запитів та аналітичної звітності:

- забезпечити зберігання всієї інформації в консолідованому централізованому сховищі даних системи (інформація має накопичуватися і має бути чітко хронологізовано, інформація не може знищуватися);
- забезпечити використання в якості інформаційного сховища промислової СУБД такої, як, наприклад Microsoft SQL Server або ORACLE;
- забезпечити систему можливостями доступу до компонент створення та редагування необхідних запитів до сховища даних;
- забезпечити систему можливостями доступу до компонент створення та редагування необхідних управлінських, аналітичних, інших звітів.

#### 12.5.4 Вимоги до адміністрування системи:

- забезпечити адміністрування користувачів системи відповідно до їх повноважень;
- забезпечити протоколювання дій користувачів в системі.

### **13. Порядок доступу до інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг, та система захисту інформації**

#### **13.1 Порядок доступу до інформації, пов'язаної з наданням фінансових послуг**

1. Надання доступу до інформації, що стосується фінансових послуг, облік та контроль наданих прав та повноважень співробітникам починається з типової службової записки на оформлення доступу до інформаційної обчислювальної мережі, автоматизованої системи, яка знаходяться на сервері.
2. Безпосередній керівник користувача, якому необхідно одержати або змінити права доступу до системи електронної обробки інформації, готує службову записку.
3. Заповнену службову записку перевіряє та підписує керівник самостійного структурного підрозділу, в якому працює співробітник.
4. Далі службову записку, в термін не більше трьох днів, розглядає керівник управління інформаційних технологій. При його погодженні службова записка передається для виконання. В іншому випадку службова записка повертається начальнику самостійного підрозділу, який її підписав.
5. Права до системи електронної обробки інформації надаються відповідно до функціональних обов'язків співробітника або технологічних карт підрозділу, в якому працює співробітник.
6. При переході співробітника до іншого підрозділу всі його права доступу до системи електронної обробки інформації анулюються.
7. При виході співробітника у відпустку (щорічну, додаткову, догляду за дитиною) права доступу до системи електронної обробки інформації блокуються.

8. При звільненні службовця всі його права доступу до системи електронної обробки інформації знищуються.

9. Фахівці управління інформаційних технологій не рідше одного разу на квартал повинні перевіряти відповідність фактично наданих прав доступу працівникам до системи електронної обробки інформації.

У випадку знайдених розходжень вносяться відповідні корективи до системи прав доступу системи електронної обробки інформації.

### **13.2 Система захисту інформації**

Інформаційні системи, що використовуються АРЖК для надання фінансових послуг є наступними:

1. 1С Бухгалтерія з додатковою конфігурацією АРЖК.;
2. Корпоративний бізнес портал, що забезпечує організацію бізнес процесів необхідних для виконання бізнес стратегії АРЖК.

Вся інформація, що мітиться в цих системах, фінансові документи та скановані копії первинних документів зберігаються в корпоративній базі даних Microsoft SQL Server в захищеному від несанкціонованого доступу вигляді.

Корпоративний бізнес портал АРЖК побудовано на 3-х рівневій архітектурі клієнт – сервер: “тонкий” клієнт, сервер бізнес-логіки, сервер бази даних. Таке архітектурне рішення унеможлиблює прямий доступ до інформації з боку користувачів та надає можливість виконувати додаткові перевірки щодо повноважень користувачів на кожному рівні.

Функціонально система захисту інформації забезпечує:

- адміністрування користувачів системи відповідно до їх повноважень;
- протоколювання дій користувачів в системі.
- авторизований доступ користувачів до інформації в системі та виконанню певних операцій у відповідності з їхніми повноваженнями;
- можливість використання паролів необхідної довжини та ступеню захисту;
- захист інформації в системі від несанкціонованого доступу;
- криптографічний захист обміну інформації між сервером та клієнтом за технологією захищених пакетів Secure Sockets Layer - SSL.

## **14. Порядок зберігання та доступу до документів**

### **14.1. Порядок зберігання оригіналів договорів, пов'язаних з наданням фінансових послуг.**

14.1.1. Зберігання оригіналів документів по іпотечних кредитах, права вимоги за якими набуті АРЖК, здійснюється банком-оригінатором, який виконує функцію обслуговуючої установи. Порядок передачі та зберігання оригіналів документів у банка-оригінатора регламентується *Договором відступлення* та *Договором про обслуговування іпотечних активів*.

14.1.2. Протягом строку дії договорів про іпотечний кредит за письмовим запитом АРЖК банк-оригінатор може надати оригінал будь-якого документу (або завірену

його копію), що знаходиться у кредитній справі боржника. Передача оформлюється актом приймання-передачі, у якому обов'язково має бути обумовлена відповідальність АРЖК за схоронність тимчасово отриманих від банку-оригінатора документів.

14.1.3. Оригінали документів або нотаріально завірені копії передаються представнику АРЖК, вказаному у письмовому запиті на тимчасову видачу документів за умови пред'явлення відповідно оформленої довіреності та документа, що засвідчує особу представника, та у строки, зазначені у *Договорі про обслуговування іпотечних активів*.

14.1.4. Повернення документів, тимчасово отриманих від банку-оригінатора, здійснюється у строки, зазначені у Договорі про обслуговування іпотечних активів.

14.1.5. Після повного погашення боржником заборгованості за кредитом або у разі зворотного відступлення прав вимоги банку-оригінатору, АРЖК повертає останньому на підставі акту-приймання передачі всі оригінали документів в строки, зазначені у *Договорі про обслуговування іпотечних активів*.

## **14.2. Порядок зберігання договорів відступлення іпотечних кредитів та інших документів АРЖК, порядок доступу до документів**

14.2.1. Зберігання договорів та інших документів, пов'язаних з наданням фінансових послуг, здійснюється у сейфах або у спеціально обладнаному приміщенні під відповідальність уповноважених осіб.

14.2.2. Облік та реєстрація договорів здійснюється в електронному та паперовому вигляді шляхом ведення журналу обліку укладених і виконаних договорів про надання фінансових послуг (далі - журнал обліку) та карток обліку укладених та виконаних договорів (далі - картка обліку), які містять інформацію, необхідну для ведення бухгалтерського обліку відповідних фінансово-господарських операцій, а саме:

- а) номер запису за порядком;
- б) дату і номер укладеного договору в хронологічному порядку;
- в) найменування юридичної особи-контрагента;
- г) ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юридичної особи;
- г') розмір фінансового активу в грошовому виразі згідно з умовами договорів, дату зарахування (перерахування) фінансового активу на поточний рахунок;
- д) дату закінчення строку дії договорів (дату анулювання або припинення дії договору);

Картки обліку виконання договорів містять наступну інформацію:

- а) номер картки;
- б) дату укладення та строк дії договору;
- в) найменування юридичної особи;
- г) ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юридичної особи;
- г') вид фінансового активу, який є предметом договору;



д) відомості про отримані (видані) грошові кошти та/або фінансові активи, а саме:

- дату отримання (видачі) грошових коштів та/або фінансових активів;
- суму грошових коштів та/або розмір фінансових активів згідно з договором;
- суму винагороди;
- суму інших нарахувань згідно з умовами договору;
- загальну суму та/або розмір фінансових активів, одержаних на дату заповнення картки.

Журнал та картки обліку виконання договорів в електронному вигляді ведуться АРЖК з обов'язковою можливістю роздрукування у будь-який час на вимогу державних органів у межах їх повноважень. АРЖК зберігає інформацію журналу та карток обліку виконання договорів в електронному вигляді таким чином, щоб забезпечити можливість відновлення втраченої інформації у разі виникнення будь-яких обставин непереборної сили.

### **14.3. Порядок доступу до документів, пов'язаних з наданням фінансових послуг, та система захисту інформації**

14.3.1. З посадовими особами, які працюють з документами, що містять конфіденційну інформацію, підписується договір про конфіденційність який визначає порядок роботи з документами, що містять конфіденційну інформацію.

14.3.2. Організацію підписання договорів про конфіденційність здійснює співробітник, відповідальний за кадрову роботу.

14.3.3. Доступ співробітників до документів і відомостей, які складають конфіденційну інформацію, визначається відповідно до їх посадових інструкцій.

14.3.4. Керівник АРЖК та керівники структурних підрозділів, яким надано право допускати співробітників до відомостей, які складають конфіденційну інформацію, несуть особисту відповідальність за дотримання правомочності доступу цих співробітників до таких документів і відомостей.

14.3.5. Неправомочне ознайомлення співробітників з документами і відомостями розглядається як розголошення конфіденційної інформації і тягне за собою відповідальність, передбачену законодавством України.

14.3.6. Допускати співробітників до документів та відомостей, які складають конфіденційну інформацію, мають право:

- керівник АРЖК — до всіх документів та відомостей, які складають конфіденційну інформацію з усіх питань діяльності АРЖК, щодо всіх співробітників;
- заступники керівника та інші керівники АРЖК — до документів та відомостей, які складають конфіденційну інформацію, відповідно до їх функціональних обов'язків – щодо всіх співробітників.

14.3.7. Доступ особи, яка не є співробітником АРЖК, вважається правомочним, якщо він наданий згідно норм діючого законодавства України.

14.3.8. Погодження доступу особам, що не є співробітниками АРЖК здійснюється особисто керівником АРЖК за погодженням з керівником управління правового забезпечення.

14.3.9. Співробітникам АРЖК категорично забороняється знайомити відвідувачів із зайвими документами і відомостями, які складають конфіденційну інформацію, які виходять за коло питань, визначених керівником АРЖК.

## **15. Порядок проведення внутрішнього контролю щодо дотримання законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при здійсненні операцій з надання фінансових послуг**

15.1. Посадові особи та керівники структурних підрозділів АРЖК здійснюють контроль за дотриманням законодавства та внутрішніх регламентуючих документів при здійсненні операцій з надання фінансових послуг.

15.2. Усі внутрішні нормативні документи АРЖК (положення, правила, інструкції і тощо) розробляються у відповідності до норм чинного законодавства України та візуються керівниками структурних підрозділів АРЖК.

15.3. Управління правового забезпечення розробляє типові форми договорів, які відповідають вимогам законодавства, а інші структурні підрозділи, на які покладено функцію роботи з клієнтами та укладання договорів, використовують в своїй роботі лише типові форми договорів. У випадку необхідності внесення змін до типових форм договорів, усі зміни повинні бути погоджені керівником управління правового забезпечення.

## **16. Відповідальність посадових осіб та осіб, до посадових обов'язків яких належать безпосередня робота з клієнтами, укладання та виконання договорів**

16.1. Посадові особи у своїй роботі керуються чинним законодавством України, Статутом АРЖК, рішеннями Наглядової ради, рішеннями Правління АРЖК, положеннями про структурні підрозділи, посадовими інструкціями та несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та нормативними актами АРЖК за:

- надання клієнтам своєчасної, повної та достовірної інформації в межах своєї компетенції, контроль за наданням відповідей на скарги і заяви клієнтів обслуговуючою установою на підставі Договору про обслуговування іпотечних активів та довіреності;
- збереження комерційної таємниці (конфіденційної інформації) при роботі з інформацією;
- порушення трудової дисципліни або норм з охорони праці;
- своєчасність та повноту виконання покладених обов'язків, отриманих розпоряджень, наказів керівництва, рішень Правління;
- дотримання ділової етики та культури;
- своєчасний та повний контроль укладання і виконання договірних зобов'язань контрагентами, та співробітниками АРЖК;
- заподіяну АРЖК шкоду у повному обсязі, за договорами про матеріальну відповідальність.

Додаток №1  
до Внутрішніх правил  
щодо надання фінансових кредитів  
публічного акціонерного товариства  
«Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»

**ДОГОВІР  
про конфіденційність (зразок)**

Україна, місто Київ,

\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Юридична особа за законодавством України – **публічне акціонерне товариство** „\_\_\_\_\_”, що надалі іменується Сторона-1, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, з однієї сторони, та юридична особа за законодавством України – **публічне акціонерне товариство «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»**, що надалі іменується Сторона-2, в особі Голови Правління Волкова Сергія Сергійовича, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, що надалі називатимуться разом "*Сторони*", а окремо - "*Сторона*", уклали цей Договір про конфіденційність (надалі – Договір) про наступне:

Визначення, що застосовуються у цьому Договорі:

**“виток конфіденційної інформації”** – незаконне розголошення конфіденційної інформації всупереч волі або без відома Сторони-власника конфіденційної інформації та/або Сторони-держателя конфіденційної інформації;

**“договірне використання конфіденційної інформації”** – використання конфіденційної інформації Стороною-держателем, якій передано конфіденційну інформацію на законних підставах Стороною-власником, з метою виконання зобов'язань згідно окремо укладених угод/договорів між Стороною-власником і Стороною-держателем;

**“конфіденційна інформація”** – інформація, що є власністю або знаходиться в законному володінні Сторони Договору, міститься на матеріальному носії, яка має гриф “конфіденційно” або при передачі якої Сторона, що передає інформацію іншій Стороні, зазначила прямо про конфіденційність такої інформації, та яка має обмежений доступ, в тому числі інформація що міститься у кредитних договорах та договорах забезпечення;

**“режим конфіденційності”** – розроблений Стороною-власником порядок одержання, використання, поширення, зберігання та ліквідації конфіденційної інформації з метою недопущення незаконного розголошення конфіденційної інформації та витоку такої інформації;

**“розголошення конфіденційної інформації”** – повідомлення та/або поширення будь-яким чином конфіденційної інформації будь-якій третій особі, яка не є Стороною-держателем конфіденційної інформації;

**“Сторона-держатель”** – Сторона Договору (Сторона-1/Сторона-2), яка володіє та користується конфіденційною інформацією з метою договірного використання, отриманою на законних підставах від Сторони-власника;

**“Сторона-власник”** – Сторона Договору (Сторона-1/Сторона-2), яка володіє,

користується і розпоряджається конфіденційною інформацією на праві власності чи на інших законних підставах.

## **Стаття 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1.1.** Сторони Договору приймають на себе зустрічні зобов'язання організувати власний режим конфіденційності з метою договірного використання конфіденційної інформації, що передана Стороні-держателю Стороною-власником, та дотримуватися такого режиму конфіденційності з метою недопущення незаконного розголошення конфіденційної інформації та витоку такої інформації.

1.2. За режимом доступу конфіденційна інформація вважається інформацією з обмеженим доступом.

1.3. Передача в межах виконання Сторонами правочинів щодо рефінансування кредитів, що будуть укладені між Сторонами в майбутньому Стороною-власником Стороні-держателю конфіденційної інформації може здійснюватися письмово, на паперових носіях, або шляхом передачі (надання) технічних документів, зразків, устаткування, моделей, візуально або іншими способами, у тому числі на матеріальних носіях в електронному вигляді, мультимедійними засобами або у вигляді фотографій.

## **Стаття 2. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

**2.1. Сторона-1 та Сторона-2 зобов'язані:**

2.1.1. Ознайомити іншу Сторону на її запит з режимом конфіденційності, встановленим нею, та дотримуватись встановленого нею режиму конфіденційності, а також протягом строку дії цього Договору та протягом строку зберігання режиму конфіденційності, що встановлений в цьому Договорі, - ознайомлювати іншу Сторону зі всіма змінами, які негативно впливають на дотримання режиму конфіденційності;

2.1.2. Під час передачі конфіденційної інформації та/або договірного використання конфіденційної інформації, отриманої від іншої Сторони, дотримуватися режиму конфіденційності;

2.1.3. В разі виникнення у Сторони-держателя необхідності в розголошенні конфіденційної інформації, отриманої від Сторони-власника, така Сторона зобов'язана звертатися попередньо з письмовим зверненням до Сторони-власника за дозволом на таке розголошення (за винятком випадків, коли таке розголошення повинно бути вчинене Стороною-держателем відповідно до вимог чинного законодавства України та при здійсненні у Сторони-держателя дій, які проводяться з дотриманням вимог законодавства України без попереднього повідомлення Сторони-власника про необхідність такого розголошення), в тому числі при передачі конфіденційної інформації аудиторів іпотечного покриття \_\_\_\_\_ та оцінювачу майна \_\_\_\_\_.

В разі неотримання дозволу (відмови в дозволі) від Сторони-власника на таке розголошення, не здійснювати розголошення конфіденційної інформації (за винятком випадків, коли таке розголошення повинно бути вчинене Стороною-держателем відповідно до вимог чинного законодавства України та при здійсненні у Сторони-держателя дій які проводяться з дотриманням вимог законодавства України без попереднього повідомлення Сторони-власника про

необхідність такого розголошення).

2.1.4. Використовувати конфіденційну інформацію лише з метою договірною використання конфіденційної інформації.

2.1.5. Не залучати третіх осіб до договірною використання конфіденційної інформації.

2.1.6. В разі допущення до роботи з конфіденційною інформацією працівників Сторони-держателя така Сторона-держатель повинна ознайомлювати таких працівників з відповідальністю, передбаченою чинним законодавством України та цим Договором про незаконність несанкціонованого розголошення конфіденційної інформації або допущення витоку конфіденційної інформації.

2.1.7. Про всі випадки порушення режиму конфіденційності, в тому числі і про випадки несанкціонованого розголошення та/або витоку конфіденційної інформації з вини Сторони-держателя конфіденційної інформації, або виникнення загрози несанкціонованого розголошення та/або витоку конфіденційної інформації Сторона, якій стало відомо про такі випадки, повинна поінформувати іншу Сторону Договору протягом 1 (одного) робочого дня з моменту виявлення порушення режиму конфіденційності.

2.1.8. Передавати конфіденційну інформацію Сторони домовилися наступним шляхом:

- Передачі кур'єром (кур'єрською поштою);
- Передачі особисто уповноваженими представниками Сторони, яка передає, уповноваженим представникам Сторони, яка отримує;
- Передачі в електронному вигляді електронною поштою з використанням сертифікованих засобів криптографічного захисту інформації.

Забороняється передача конфіденційної інформації засобами зв'язку та з застосуванням телекомунікаційних мереж (в тому числі, але не вичерпно: телефонним зв'язком, засобами факсимільного зв'язку, мережі Інтернет тощо).

2.1.9. Дотримуватися режиму конфіденційності, у тому числі і у випадку дострокового закінчення строку дії цього Договору, протягом всього строку зберігання конфіденційності, встановленого цим Договором.

### **Стаття 3. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

3.1. Будь-яка інформація не вважатиметься конфіденційною інформацією і Сторона не нестиме будь-яких обов'язків стосовно дотримання режиму конфіденційності відносно такої інформації за умови, що:

3.1.1. інформація такого змісту вже відома Стороні-держателю та така інформація отримана Стороною-держателем з джерела, яке поширює інформацію без обмеження до її доступу (включаючи засоби масової інформації, інтернет-ресурси тощо), або з джерела, про яке Стороні-власнику відомо, що воно не зв'язане зі Стороною-власником зобов'язаннями по дотриманню режиму конфіденційності, і така Сторона-держатель має належні докази, що підтверджують законність отримання відомостей;

3.1.2. інформація була розголошена/оприлюднена Стороною-власником або сталося несанкціоноване розголошення конфіденційної інформації чи виток конфіденційної інформації не з вини Сторони-держателя;

3.1.3. інформація була розроблена Стороною-держателем незалежно від Сторони-власника;

3.1.4. інформація отримана Стороною-держателем від третіх осіб, по відношенню до яких у Сторони-держателя не було даних про несанкціоноване

розголошення конфіденційної інформації такими особами чи виток конфіденційної інформації;

3.1.5. інформація не може бути віднесена до конфіденційної в силу чинного законодавства України;

3.1.6. така інформація вже знаходиться у публічному використанні або доступна третім особам при відсутності порушень цього Договору Стороною-держателем, що отримує інформацію.

#### **Стаття 4.**

### **ОПРИЛЮДНЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ДОГОВІР**

4.1. Факт підписання цього Договору не є інформацією з обмеженим доступом і може розголошуватися третім особам, в тому числі в якості обґрунтування у відмові надання їм будь-якої інформації, захищеної положеннями цього Договору.

#### **Стаття 5.**

### **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

5.1. У разі невиконання або неналежного виконання Стороною своїх обов'язків за цим Договором вона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні завдані цим збитки.

5.2. Відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням, не звільняє Сторону від виконання своїх обов'язків за цим Договором.

5.3. За кожний випадок несанкціонованого розголошення конфіденційної інформації та/або витоку конфіденційної інформації за умови, що такий випадок та/або виток доведений як такий, що стався з вини однієї із Сторін по цьому Договору, винна Сторона відшкодовує іншій Стороні збитки, завдані таким випадком та/або витоком в повному обсязі, розмір яких підтверджується документально відповідно до вимог чинного законодавства України.

5.4. Сторона-2 гарантує забезпечення належного рівня захисту від несанкціонованого розголошення конфіденційної інформації, що є банківською та комерційною таємницею Сторони-1, та несе відповідальність за її несанкціоноване розголошення конфіденційної інформації або використання в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

#### **Стаття 6.**

### **НЕПЕРЕБОРНА СИЛА**

6.1. Жодна з Сторін не нести відповідальності за цим Договором у разі невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків за цим Договором, якщо це невиконання відбулося внаслідок причин, що знаходяться поза сферою контролю Сторони, яка не виконала зобов'язання, внаслідок непереборної сили. Такі причини включають: стихійне лихо, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, воєнні дії, масові безладдя, прийняття відповідних актів органами державної влади та управління тощо, але не обмежується ними (далі – непереборна сила).

6.2. Сторона, яка знаходиться під дією обставини непереборної сили, повинна повідомити про це іншу Сторону протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту

настання дії обставини непереборної сили з наступним наданням документів, визначених в п. 6.5. цього Договору.

6.3. Протягом строку дії обставин непереборної сили Сторона, яка знаходиться під дією обставини непереборної сили, зобов'язана вживати всіх необхідних заходів з метою запобігання несанкціонованому розголошенню конфіденційної інформації або витоку конфіденційної інформації серед третіх осіб та з метою дотримання обмеження доступу третіх осіб до конфіденційної інформації.

6.4. Настання обставини непереборної сили у момент невиконання або неналежного виконання Стороною своїх обов'язків за цим Договором позбавляє таку Сторону права посилаючись на обставину непереборної сили як на підставу звільнення від відповідальності.

6.5. Факти існування та тривалості обставин непереборної сили підтверджуються документами компетентних органів держави, що уповноважені посвідчувати обставини непереборної сили відповідно до чинного законодавства України.

6.6. У разі порушення вимог пункту 6.2. цього Договору Стороною, яка знаходилася під дією обставини непереборної сили, вона втрачає право посилаючись на обставину непереборної сили як на підставу звільнення від відповідальності.

#### **Стаття 7.**

### **СТРОК ДОГОВОРУ ТА СТРОК ЗБЕРЕЖЕННЯ РЕЖИМУ КОНФІДЕНЦІЙНОСТІ**

7.1. Цей Договір укладено строком на один рік. Дія Договору автоматично продовжується на кожний наступний рік на тих самих умовах, якщо жодна із Сторін не попередить в письмовій формі іншу Сторону про припинення його дії не менше ніж за один місяць до закінчення строку дії цього Договору.

7.2. Строк, протягом якого Сторони після закінчення строку дії цього Договору (в тому числі і у випадку дострокового припинення дії Договору) зобов'язуються дотримуватися режиму конфіденційності (строку збереження конфіденційності) щодо інформації, яка отримана від Сторони-власника такої конфіденційної інформації, складає 3 (три) роки. Перебіг строку збереження конфіденційності починається з дати закінчення/дострокового припинення строку дії цього Договору. Строк збереження режиму конфіденційності щодо інформації, яка становить банківську таємницю Сторони-1, визначається згідно чинного законодавства України.

7.3. Цей Договір вважається укладеним з моменту його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток Сторін.

#### **Стаття 8.**

### **ПОВІДОМЛЕННЯ**

8.1. Будь-які повідомлення за цим Договором з урахуванням обмежень, встановлених п.2.1.8. цього Договору, повинні надсилатися однією Стороною іншій кур'єром, рекомендованим листом або іншим реєстрованим поштовим відправленням.

8.2. Повідомлення вважається отриманим Стороною:

8.2.1. в день його доставки кур'єром, що підтверджується квитанцією про

вручення одержувачу, підписаною представником Сторони-одержувача; та/або

8.2.2. в день доставки рекомендованого листа або іншого реєстрованого поштового відправлення, що підтверджується квитанцією про вручення одержувачу або іншим повідомленням про вручення одержувачу, підписаним представником Сторони-одержувача; та/або

8.2.3. на наступний день після дня отримання повідомлення, надісланого електронною поштою з використанням сертифікованих засобів криптографічного захисту інформації.

## **Стаття 9.**

### **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

9.1. Всі зміни і доповнення до цього Договору мають юридичну силу і є невід'ємною частиною цього Договору, якщо вони вчинені в письмовій формі і підписані належним чином уповноваженими на те представниками Сторін, скріплені відбитками печаток Сторін та оформлені у вигляді додаткових договорів до цього Договору.

9.2. Після підписання цього Договору уповноваженими представниками Сторін та скріплення їх підписів відбитками печаток Сторін всі попередні переговори щодо умов цього Договору, листування, попередні угоди і протоколи намірів по питаннях, які так або інакше стосуються предмету цього Договору, втрачають юридичну силу.

9.3. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

9.4. Всі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладенням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він (спір) вирішується в судовому порядку, за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку визначеному чинним в Україні законодавством.

9.5. Цей Договір регулюється і підлягає тлумаченню відповідно до чинного законодавства України.

9.6. Недійсність частини цього Договору не тягне за собою недійсності інших його частин, оскільки можна припустити, що цей Договір було б укладено і без включення недійсної його частини.

9.7. У разі правонаступництва прав та обов'язків будь-якої з Сторін за цим Договором зазначені права та обов'язки будуть розповсюджуватися на правонаступників Сторін.

9.8. У разі зміни юридичної адреси, номеру факсимільного зв'язку, адреси електронної пошти, а також банківських реквізитів Сторона, у якої мали місце такі зміни, зобов'язана повідомити про це іншу Сторону протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту настання таких змін.

9.9. Цей Договір укладений у 2 (двох) примірниках українською мовою по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу.

## **Стаття 10.**

### **ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН**



**Сторона-1:**  
Публічне акціонерне товариство  
”\_\_\_\_\_”

(підпис)  
М. П.

**Сторона-2:**  
Публічне акціонерне товариство «Агентство по  
рефінансуванню житлових кредитів»

Україна, м. Київ, вул. Гайдара, 50 В

п/р 265013011280 в  
ГОУ ПАТ «Державний ощадний банк України»  
код банку 300465  
код за ЄДРПОУ 38040228

(підпис)  
М. П.



**ДОГОВІР ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА КРЕДИТНИМИ ДОГОВОРАМИ,  
ЗАБЕЗПЕЧЕНИМИ ІПОТЕКОЮ № \_\_\_\_\_**

м. Київ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

\_\_\_\_\_, місцезнаходження: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (надалі – Банк), в особі \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ який діє на підставі \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ з однієї сторони, та

Публічне акціонерне товариство «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»,  
місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В (надалі – АРЖК), в особі \_\_\_\_\_,  
який діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншої сторони, а разом Сторони, уклали цей договір про наступне:

**Стаття 1  
ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

- 1.1. **“Боржник”** – фізична особа, яка уклала з Банком Кредитний договір, забезпечений іпотекою.
- 1.2. **“Відкладальна умова”** – обставина, в момент настання якої у Банку виникає обов’язок здійснити Зворотний викуп Пулу Іпотечних активів. Відкладальними умовами вважаються:
  - 1.2.1. Настання терміну погашення Іпотечних облігацій АРЖК, випуск яких забезпечений Іпотечними активами;
  - 1.2.2. Нездійснення Банком викупу Неналежних кредитів, якщо обсяг таких кредитів в Пулі Іпотечних активів досяг 3% від його обсягу;
  - 1.2.3. Застосування Національним банком України заходів впливу до Банку у вигляді призначення тимчасової адміністрації або обмеження, зупинення чи припинення здійснення окремого виду операцій, що унеможливило виконання Банком зобов’язань за цим Договором;
  - 1.2.4. Отримання Банком від АРЖК та/або Управителя іпотечного покриття письмового повідомлення про пред’явлення Управителем іпотечного покриття вимоги до АРЖК щодо погашення Іпотечних облігацій у випадку дефолту АРЖК відповідно до Закону;
  - 1.2.5. Нездійснення реєстрації Звіту про результати розміщення Іпотечних облігацій або відмова в реєстрації випуску або скасування реєстрації випуску Іпотечних облігацій Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;
  - 1.2.6. Отримання Банком письмового повідомлення від АРЖК про односторонню відмову від Договору про обслуговування Іпотечних активів або про розірвання Договору про обслуговування Іпотечних активів;
  - 1.2.7. Отримання Банком письмового повідомлення від АРЖК про намір розірвання Договору з підстав, визначених у ньому.
- 1.3. **“Вигодонабувач”** – особа, визначена Договором страхування отримувачем страхових виплат при настанні страхових випадків, передбачених таким Договором страхування.
- 1.4. **“Договір”** – цей ДОГОВІР ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА КРЕДИТНИМИ ДОГОВОРАМИ, ЗАБЕЗПЕЧЕНИМИ ІПОТЕКОЮ та додаткові договори до нього.
- 1.5. **“Депозитарій”** – Національний депозитарій України.

- 1.6. “**Дефолт Банку**” – настання подій, що унеможливають здійснення Банком Зворотного викупу Іпотечних активів, як визначено Договором, включаючи нездійснення Банком оплати Ціни Зворотного викупу або здійснення оплати у розмірі, меншому, ніж Ціна Зворотного викупу.
- 1.7. “**Договір іпотеки**” – договір іпотеки житлової нерухомості, укладений в забезпечення виконання зобов’язань Боржника за Кредитним договором.
- 1.8. “**Договір застави**” – договір застави майна (крім договорів іпотеки житлової нерухомості), укладений в забезпечення виконання зобов’язань Боржника за Кредитним договором.
- 1.9. “**Договір поруки**” – договір поруки, укладений в забезпечення виконання зобов’язань Боржника за Кредитним договором.
- 1.10. “**Договір страхування**” – договір майнового страхування, за яким Предмет іпотеки застрахований на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування на користь Іпотекодержателя.
- 1.11. “**Договори забезпечення**” – Договори застави, Договори іпотеки, Договори поруки, які укладені в забезпечення виконання зобов’язань Боржників за Кредитними договорами та Договорами страхування.
- 1.12. “**Договір про обслуговування іпотечних активів**” – договір, який буде укладено Сторонами у відповідності до ч.3 ст.9 Закону та який Сторони зобов’язуються укласти після підписання цього Договору.
- 1.13. “**Документація**” – оригінали Кредитних договорів, Договорів забезпечення та додаткових договорів до них.
- 1.14. “**Документи кредитної справи**” – документи (крім Документації), які містяться у кредитних справах Боржників, сформованих відповідно до вимог нормативно правових актів НБУ, а також документи, в тому числі Документація, які будуть додані до кредитної справи Боржників після дати набрання чинності цим Договором.
- 1.15. “**Заборгованість**” – будь-які грошові зобов’язання Боржника, що виникають з Кредитного договору, строк виконання яких настав чи настане в майбутньому у відповідності з умовами такого Кредитного договору. Заборгованість включає зобов’язання з повернення Основної заборгованості, сплати нарахованих процентів за користування Кредитом, сум комісійних винагород, сплати можливих сум неустойки (штраф, пеня), компенсації понесених збитків та ін.
- 1.16. “**Закон**” – Закон України “Про іпотечні облігації” від 22 грудня 2005 року №3273-IV.
- 1.17. “**Зворотний викуп**” – зворотне відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення від АРЖК до Банку зі сплатою Банком Ціни Зворотного викупу.
- 1.18. “**Іпотечний актив**” – права вимоги до Боржника щодо сплати Заборгованості за Кредитним договором, а також права вимоги за Договорами забезпечення, які забезпечують виконання зобов’язань Боржника за Кредитним договором, розмір яких визначається на дату набрання чинності Договором або іншу дату.
- 1.19. “**Іпотечне покриття**” – Пул Іпотечних активів, який придбаний АРЖК за цим Договором, який буде виступати забезпеченням виконання зобов’язань АРЖК за Іпотечними облігаціями.
- 1.20. “**Іпотечні облігації**” – звичайні іпотечні облігації, що будуть випущені АРЖК, виконання зобов’язань за якими забезпечено Іпотечним покриттям.
- 1.20. “**Коефіцієнт Іпотечного покриття**” – задеклароване АРЖК при підписанні цього Договору співвідношення між несплаченою основною сумою боргу за Іпотечними облігаціями і розміром їх Іпотечного покриття, яке становить не більше ніж \_\_\_\_.
- 1.21. “**Кредит**” – сума грошових коштів, надана Банком Боржнику у якості кредиту.
- 1.22. “**Кредитний договір**” – кредитний договір/договір кредитної лінії/договір про іпотечний кредит, виконання зобов’язань за яким забезпечено Договорами забезпечення, права вимоги до Боржника за

яким відступаються АРЖК, відповідно до умов цього Договору. Перелік Кредитних договорів міститься у Додатку 1 до цього Договору.

1.23. **“НБУ”** – Національний банк України.

1.24. **“Неналежні кредити”** – Іпотечні активи, які перестали відповідати вимогам, встановленим цим Договором. Неналежними кредитами вважаються Кредити(Іпотечні активи), щодо яких:

1.24.1. Боржником порушується регулярність платежів протягом 90 (дев'яноста) календарних днів поспіль (платежів в погашення Основної заборгованості та на сплату процентів не надходять або надходять не в повній сумі);

1.24.2. Категорія ризику кредитної операції за Кредитом не відповідає вимогам Закону;

1.24.3. Відсутнє страхування Предмета іпотеки або припинено дію Договору страхування за відсутності укладення нового договору щодо того ж Предмета іпотеки, несплата Боржником чергових страхових платежів за Договором страхування;

1.24.4. Існує істотне пошкодження, знищення або втрата Предмета іпотеки, зменшення його вартості, страховий випадок;

1.24.5. Сума Основної заборгованості перевищує 75% вартості Предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, що встановлено за результатами актуалізації вартісних характеристик Предмета іпотеки;

1.24.6. Сума Основної заборгованості в гривневому еквіваленті, внаслідок зменшення офіційного курсу гривні до іноземної валюти, в якій Боржник має Заборгованість по Кредиту, перевищує 75% вартості Предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності;

1.24.7. Відкрито провадження у справі про оскарження в судовому порядку передачі Банком на користь АРЖК Прав Вимоги за Кредитним договором та/або Договором іпотеки;

1.24.8. Виявлено інші невідповідності вимогам АРЖК до Іпотечних активів, встановленим цим Договором, а також вимогам, встановленим Законом або іншим нормативно-правовим актом України.

1.24.9. Смерть Боржника.

1.25. **“Основна заборгованість”** – сума Кредиту, не погашена Боржником.

1.26. **“Предмет іпотеки”** – житлова нерухомість, передана в іпотеку за відповідними Договорами іпотеки, укладеними з метою забезпечення виконання зобов'язань Боржником за Кредитним договором.

1.27. **“Пул Іпотечних активів”** – сукупність Іпотечних активів, які придбані АРЖК на підставі Договору та додаткових договорів відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, за вирахуванням Іпотечних активів, які були зворотно викуплені Банком або, які були повністю достроково погашені, протягом їх перебування у власності АРЖК.

1.28. **“Управитель іпотечного покриття”** – юридична особа, яка здійснює управління Іпотечним покриттям Іпотечних облігацій та здійснює інші функції, передбачені Законом.

1.29. **“Ціна Зворотного викупу”** – сума коштів в національній валюті України, яку Банк зобов'язаний сплатити на користь АРЖК за відступлення прав вимоги за всіма або окремими Кредитними договорами та Договорами забезпечення, яка дорівнює сумі Основної заборгованості, визначеної на дату Зворотного викупу. За Кредитами, наданими в іноземній валюті, сума Заборгованості визначається за офіційним курсом НБУ на дату набрання чинності Договором.

1.30. **“Ціна придбання”** – сума коштів в національній валюті України, яку АРЖК зобов'язаний сплатити на користь Банку за відступлені Банком права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, яка дорівнює сумі непогашеної Основної заборгованості кожного з Боржників за відповідним Кредитним договором на дату набрання чинності Договором. За Кредитами, наданими в іноземній валюті, сума непогашеної Основної заборгованості визначається за офіційним курсом НБУ, що на дату набрання чинності Договором складає \_\_\_\_\_.

## Стаття 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Банк відступає на користь АРЖК права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, перелік яких міститься у Додатку 1 до цього

Договору, а АРЖК приймає такі права вимоги та зобов'язується сплатити Ціну придбання на користь Банку, в порядку визначеному Договором.

- 2.2. При настанні однієї з Відкладальних умов АРЖК відступає на користь Банку всі права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, що на дату настання Відкладальної умови складають Пул Іпотечних активів, а Банк зобов'язується прийняти такі права вимоги та сплатити Ціну Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів на користь АРЖК у порядку визначеному цим Договором.
- 2.3. При настанні однієї з підстав Зворотного викупу, визначених п.5.1. цього Договору, АРЖК відступає на користь Банку окремі права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а Банк зобов'язується прийняти такі окремі права вимоги та сплатити Ціну Зворотного викупу на користь АРЖК, у порядку передбаченому цим Договором.
- 2.4. При настанні однієї з підстав, визначених п. 7.1 Договору, АРЖК має право придбати нові права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а Банк зобов'язаний відступити права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на запропоновану суму, у порядку передбаченому цим Договором.
- 2.5. Ціна придбання прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на дату набрання чинності Договором складає \_\_\_\_\_  
У разі придбання АРЖК нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення та/чи зворотного відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення до дати першої часткової оплати АРЖК частини Ціни придбання, визначеної в п.4.1.1. Договору, Ціна придбання збільшується на суму Основної заборгованості за новими Кредитами та зменшується на суму Основної заборгованості за Кредитами, щодо якого відбувся Зворотній викуп відповідно до статті 5 цього Договору.  
На дату оплати частини Ціни придбання, визначеної п.4.1.1. Договору Ціна придбання Пулу Іпотечних активів фіксується Сторонами в Акті звірки розрахунків та не змінюється протягом всього терміну дії Договору.
- 2.6. Права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, відповідно до п.2.1 цього Договору відступаються на користь АРЖК наступним чином:
  - 2.6.1. Права вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення (крім Договорів страхування), передаються АРЖК при підписанні цього Договору в обсязі і на умовах, що належать Банку, як первісному кредитору, на дату набрання чинності Договором, включаючи але не обмежуючись наступним:
    - (i) Усі права вимоги за Кредитними договорами, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами вимоги до Боржника щодо сплати суми Основної заборгованості, процентів, що будуть нараховані на суму Основної заборгованості з дати набрання чинності Договором, комісій, передбачених Кредитним договором, а також неустойок за порушення зобов'язань за Кредитним договором.
    - (ii) Усі права вимоги за Договорами застави, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами: звернення стягнення на Предмет застави для задоволення вимог щодо повернення кредиту, сплати процентів за користування кредитом, комісій, штрафів, пені та інших платежів, передбачених Кредитними договорами та Договорами застави, відшкодування витрат на утримання, збереження і страхування Предметів застави, а також відшкодування можливих збитків, завданих порушенням умов Договорів застави та/або Кредитних договорів; право вимоги із сплати штрафів, пені та інших платежів, передбачених Договорами застави; право вимоги щодо відшкодування судових витрат, витрат, пов'язаних з реалізацією Предметів застави та інших витрат, пов'язаних із задоволенням забезпеченої заставою вимоги, відшкодування яких передбачено Договорами застави; будь-які та всі інші права вимоги, передбачені Договорами застави.
    - (iii) Усі Права Вимоги за Договорами поруки, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами вимоги до Поручителя щодо сплати суми Основної заборгованості, процентів, що будуть нараховані на суму Основної заборгованості після Дати набрання чинності Договором, комісій (за обслуговування Кредиту та за зміну умов Кредитного договору), передбачених Кредитним договором, а також неустойок за порушення зобов'язань за Кредитним договором.

2.6.2. Права вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення та Договорами страхування Банк зобов'язується передати, а АРЖК прийняти шляхом укладення договорів відступлення прав вимог

за Договорами іпотеки\застави в обсязі і на умовах, що належать Банку, як первісному кредитору, на дату набрання чинності окремих договорів.

- 2.7. АРЖК набуває право власності на права вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення з моменту підписання Сторонами цього Договору та Додатку 1 Договору та право власності на права вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення з моменту підписання та нотаріального посвідчення договорів відступлення прав вимог за Договорами іпотеки\застави. Разом з набуттям АРЖК права власності на права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, АРЖК набуває право на відповідну Документацію та Документи кредитної справи щодо таких прав вимоги.
- 2.8. Протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати набрання чинності Договором АРЖК зобов'язується повідомити Боржників та іпотекодавців за Договорами іпотеки (у випадку, якщо вони відмінні від Боржників) про укладення цього Договору шляхом надіслання письмового повідомлення про відступлення прав вимоги за формою, наведеною у Додатку №3, а також надіслати страховій компанії письмове повідомлення про зміну Вигодонабувача за Договорами страхування за формою, наведеною у Додатку №4.
- 2.9. Операції з відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою на АРЖК, з обов'язковим зобов'язанням їх зворотного відступлення, обліковуються як надання фінансового кредиту Банку. Відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою, не призводить до припинення визнання таких прав вимоги в бухгалтерському обліку Банку та їх визнання в бухгалтерському обліку АРЖК
- 2.10. Банк зобов'язується продовжувати здійснювати функції суб'єкта первинного фінансового моніторингу щодо Боржників відповідно до вимог чинного законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму та внутрішніх документів Банку, з урахуванням положень договорів, укладених з АРЖК.

### **Стаття 3 ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ДОКУМЕНТІВ**

- 3.1. Сторони домовились, що Документація та Документи кредитної справи передаються у наступному порядку:
  - 3.1.1. Після підписання Сторонами Договору про обслуговування іпотечних активів, Банк зобов'язується передати АРЖК Документацію за цим Договором, а АРЖК зобов'язується прийняти та передати її на відповідальне зберігання Банку за Договором про обслуговування іпотечних активів шляхом підписання Сторонами відповідного акта приймання-передачі Документації, що складається за формою, наведеною у Додатку №2 до цього Договору. У разі Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів або Зворотного викупу окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, Банк зобов'язується передати АРЖК Документацію за цим Договором, а АРЖК зобов'язується прийняти та передати її до Банку шляхом підписання Сторонами відповідного акта приймання-передачі Документації, що складається за формою, наведеною у Додатку №2 до цього Договору.
  - 3.1.2. Документи кредитної справи не передаються Банком до АРЖК та вважаються переданими на зберігання Банку на підставі цього Договору з моменту набуття АРЖК права власності на відповідні права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення. У разі Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів або Зворотного викупу окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, зберігання Документів кредитної справи Банком припиняється, а Документи кредитної справи вважаються переданими Банку з моменту набуття Банком права власності на відповідні окремі права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення або відповідні права вимоги за Пулом Іпотечних активів. Зберігання Документів кредитної справи регулюється Договором про обслуговування іпотечних активів.

### **Стаття 4 ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

- 4.1. АРЖК розраховує та сплачує Банку Ціну придбання в наступному порядку:
  - 4.1.1. Частина Ціни придбання, яка повинна бути сплачена Банку після кожного часткового чи повного продажу АРЖК Іпотечних облігацій, розраховується наступним чином:

$$\text{ЧЦП} = \text{ЦП} \times \text{К 1}, \text{де}$$

ЧЦП – частина Ціни придбання;

ЦП – Ціна придбання, зазначена в Акті звірки розрахунків, складеному на дату сплати частини Ціни придбання, згідно п.2.5 цього Договору;

К 1 – Коефіцієнт, що визначається як співвідношення номінальної вартості кожного часткового чи повного продажу Іпотечних облігацій до ЦП;

Частина Ціни придбання, зазначена в цьому підпункті Договору, сплачується АРЖК на користь Банку на рахунок Банку № \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, код в ЄДРПОУ \_\_\_\_\_ одноразово або частками, за рахунок коштів, отриманих АРЖК від продажу Іпотечних облігацій. Не пізніше двох банківських днів після зарахування на поточний рахунок АРЖК № \_\_\_\_\_, назва банку \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, коштів від продажу Іпотечних облігацій або відповідних їх частин, АРЖК перераховує отримані кошти Банку в рахунок сплати частини Ціни придбання, зазначеної в цьому підпункті Договору.

- 4.1.2. Не пізніше наступного банківського дня після зарахування на поточний рахунок АРЖК № \_\_\_\_\_, назва банку \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, платежів від Боржників, які отримані Банком в погашення Основної заборгованості та підлягають перерахуванню на користь АРЖК у порядку, передбаченому Договором про обслуговування іпотечних активів, АРЖК здійснює частковий платіж Банку на рахунок Банку № \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, код в ЄДРПОУ \_\_\_\_\_ в оплату частини Ціни придбання, розмір якого розраховується за наступною формулою:

$$\text{ЧЧП} = \text{ПБ} \times (1 - \text{К 2}), \text{де}$$

ЧЧП – чергові часткові платежі в погашення заборгованості АРЖК за відступленими правами вимоги по Кредитним договорам та Договорам забезпечення, що підлягають сплаті АРЖК на користь Банку;

ПБ – платежі, отримані Банком від Боржників в оплату Основної заборгованості за Кредитними договорами та перераховані на рахунок АРЖК;

К 2 – Коефіцієнт, який визначається при першому продажу Іпотечних облігацій і перерахування коштів в рахунок першої часткової сплати Ціни придбання як співвідношення номінальної вартості першого продажу Іпотечних облігацій до ЦП.

Під час другого та кожного наступного продажу Іпотечних облігацій К 2 розраховується за наступною формулою:

$$\text{К 2} = (\text{ПЮ} - \text{ОЗ}) / \text{ЗВП}, \text{де}$$

ПЮ – загальна номінальна вартість проданих Іпотечних облігацій;

ОЗ – загальна сума погашеної Боржниками Основної заборгованості за Кредитними договорами, Права Вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за періоди до дати кожного наступного продажу Іпотечних облігацій, помножена на коефіцієнт К 2, що діяв протягом таких періодів;

ЗВП – сума Основної заборгованості за Кредитними договорами, Права Вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, на дату, що передує даті продажу Іпотечних облігацій.

У разі продажу Іпотечних облігацій в середині розрахункового періоду, розмір ЧЧП визначається, згідно із коефіцієнтами К 2, що діяли протягом кожної частини такого розрахункового періоду.

- 4.1.3. Не пізніше наступного банківського дня після зарахування на поточний рахунок АРЖК № \_\_\_\_\_, назва банку \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, Ціни Зворотного викупу прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення АРЖК відповідно до ст.5, АРЖК здійснює частковий платіж Банку на рахунок Банку № \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, код в ЄДРПОУ \_\_\_\_\_ в оплату частини Ціни придбання, що розраховується за наступною формулою:

$$\text{ЧПЗ} = \text{ОЗНК} \times (1 - \text{К 2}), \text{де}$$

ЧПЗ – частковий платіж в погашення заборгованості АРЖК за відступленими правами вимоги за Кредитними договорами ат Договорами забезпечення, що підлягають сплаті АРЖК на користь Банку у разі дострокового Зворотного викупу окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення;

ОЗНК – сума Основної заборгованості за Неналежним кредитом на дату Зворотного викупу;



К 2 – Коефіцієнт, який визначається при першому продажу Іпотечних облігацій і перерахування коштів в рахунок першої часткової сплати Ціни придбання як співвідношення номінальної вартості першого продажу Іпотечних облігацій до ЦП.

Під час другого та кожного наступного продажу Іпотечних облігацій К 2 розраховується за наступною формулою:

$K 2 = (ПІО - ОЗ) / ЗВП$ , де

ПІО – загальна номінальна вартість проданих Іпотечних облігацій;

ОЗ – загальна сума погашеної Боржниками Основної заборгованості за Кредитними договорами, Права Вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за періоди до дати кожного наступного продажу Іпотечних облігацій, помножена на коефіцієнт К 2, що діяв протягом таких періодів;

ЗВП – сума Основної заборгованості за Кредитними договорами, Права Вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, на дату, що передує даті продажу Іпотечних облігацій.

У разі продажу Іпотечних облігацій в середині розрахункового періоду, розмір ЧПЗ визначається, згідно із коефіцієнтами К 2, що діяли протягом кожної частини такого розрахункового періоду.

- 4.1.4. Не пізніше наступного банківського дня після отримання від Банку згідно з п. 6.2 цього Договору оплати Ціни Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів, АРЖК здійснює остаточний розрахунок за відступлення права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення та сплачує грошові кошти на рахунок Банку № \_\_\_\_\_, код банку \_\_\_\_\_, код в ЄДРПОУ \_\_\_\_\_ . Сума платежу розраховується за формулою:

$OP = СЦП - СЧЦП - СЧЧП - СЧПЗ$ , де

OP – сума остаточного розрахунку між АРЖК та Банком за відступлені права вимоги за Кредитним договорами та Договорами забезпечення;

СЦП – сума Ціни придбання, зазначеної в Акті звірки розрахунків, складеному на дату сплати частини Ціни придбання, згідно п.2.5 Договору та сума Ціни придбання нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення;

СЧЦП – сума оплати частини Ціни придбання, зазначена в пп. 4.1.1 та п.7.5 Договору;

СЧЧП – сума всіх чергових часткових платежів в погашення заборгованості АРЖК за відступленими правами вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, як визначено в пп. 4.1.2 Договору;

СЧПЗ – сума всіх часткових платежів в погашення заборгованості АРЖК кредитами при Зворотному викупі, як визначено в пп. 4.1.3 цього Договору.

У випадку Дефолту Банку Сторони здійснюють остаточний розрахунок не пізніше наступного робочого дня з дня підписання Сторонами акта звірки остаточних розрахунків у відповідності до п. 9.5 цього Договору.

- 4.1.5. Щомісячно, не пізніше 10 (десятого) числа місяця, наступного за звітним, Сторони підписують акт звірки розрахунків, наведеного у Додатку №7, який складається Сторонами станом на останній день відповідного звітного місяця та на дату часткової оплати АРЖК Ціни придбання відповідно до пп. 4.1.1 цього Договору.

- 4.2. Сторони мають право здійснити залік зустрічних однорідних вимог за розрахунками між ними відповідно до законодавства.

- 4.3. Кошти, які надходять від Банку у відповідності до п.п. 4.1.2. та п.п. 4.1.3. даного Договору, розміщуються АРЖК на спеціальному депозитному рахунку, відкритому у Банку, з відсотковою ставкою \_\_\_ % річних.

## Стаття 5

### УМОВИ ЗВОРОТНОГО ВИКУПУ ОКРЕМИХ ПРАВ ВИМОГ

- 5.1. Сторони дійшли згоди, що підставами Зворотного викупу Банком окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення є:

- (i) віднесення Кредиту до категорії Неналежного кредиту;
- (ii) підвищення офіційного курсу гривні до іноземної валюти понад 10%, в якій Боржник має Заборгованість по Кредиту, внаслідок чого збільшується значення Коефіцієнту Іпотечного покриття;
- (iii) розміщення АРЖК Іпотечних облігацій не в повному обсязі, визначеному проспектом емісії Іпотечних облігацій.

5.2. У випадку настання хоча б однієї з підстав Зворотного викупу АРЖК надсилає Банку повідомлення (вимогу) про Зворотній викуп окремих прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення (за формою згідно з Додатком №5 до цього Договору). Протягом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банківських днів з моменту отримання повідомлення (вимоги) від АРЖК Банк зобов'язаний здійснити проведення Зворотного викупу окремих прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а саме в дату проведення Зворотного викупу підписати акт звірки при зворотному викупі за окремими правами вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення (за формою, встановленою Додатком 8 до цього Договору), акт приймання-передачі окремих прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення (за формою, визначеною Додатком №6 до цього Договору), договір про зворотнє відступлення окремих прав вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення, акт приймання-передачі Документації за окремими правами вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення разом з отриманням відповідної Документації (за формою, визначеною Додатком № 2 до цього Договору) та перерахувати Ціну Зворотного викупу за окремими правами вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на користь АРЖК.

5.3. З дати підписання акта приймання-передачі окремих прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідчених Договорів забезпечення та Договору про зворотнє відступлення прав вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення при Зворотному викупі та перерахування Банком Ціни Зворотного викупу на користь АРЖК, вважається, що АРЖК передав право власності на окремі права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а Банк – таким, що прийняв окремі права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення. При здійсненні Банком Зворотного викупу окремих прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення до дати першої часткової оплати АРЖК Частини Ціни придбання, визначеної в п.4.1.1. цього Договору, право власності на зазначені права вимоги переходить до Банку з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а перерахування Банком на користь АРЖК не сплаченої Ціни Зворотного викупу, визначеної в акті приймання-передачі Прав Вимоги при Зворотному викупі, здійснюється не пізніше 5 банківських днів з дати отримання Банком коштів в рахунок першої часткової оплати Частини Ціни придбання, визначеної в п.4.1.1. цього Договору.

5.4. Банк зобов'язується повідомити Боржників та іпотекодавців за окремими правами вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення про Зворотній викуп окремих прав вимоги протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати підписання акта приймання-передачі окремих прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення та Договору про зворотнє відступлення прав вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення шляхом надіслання письмового повідомлення за формою, наведеною у Додатку №3(1), а також надіслати страховим компаніям письмове повідомлення про Зворотнє відступлення окремих прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на користь Банку та зміну Вигодонабувача за Договорами страхування за формою, наведеною в Додатку №4.

## **Стаття 6**

### **УМОВИ ЩОДО ЗВОРОТНОГО ВИКУПУ ПУЛУ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ**

- 6.1. Сторони дійшли згоди, що підставами Зворотного викупу Банком Пулу Іпотечних активів є факт настання хоча б однієї з Відкладальних умов.
- 6.2. У випадку настання хоча б однієї з Відкладальних умов АРЖК надсилає Банку повідомлення (вимогу) про Зворотній викуп права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, які складають Пул Іпотечних активів (за формою згідно з Додатком №5-1 до цього Договору). Протягом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банківських днів з моменту отримання повідомлення (вимоги) від АРЖК Банк зобов'язаний підписати акт звірки при зворотному викупі за Пулом Іпотечних активів (за формою, встановленою Додатком 8 до цього Договору) та перерахувати Ціну Зворотного викупу за Пулом Іпотечних активів на користь АРЖК.

- 6.3. Після виконання Банком п.6.2. Договору АРЖК, в день отримання Ціни Зворотного викупу від Банку, задовольняє вимоги власників Іпотечних облігацій у повному обсязі шляхом перерахування грошових коштів на рахунки власників Іпотечних облігацій для погашення Іпотечних облігацій відповідно до умов проспекту емісії.
- 6.4. Після виконання АРЖК та Банком п.6.2. Договору, АРЖК передає, підписаний з свого боку акт приймання-передачі прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення за Пулом Іпотечних активів (за формою, визначеною Додатком №6 до цього Договору), договір про зворотне відступлення прав вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення за Пулом Іпотечних активів, акт приймання-передачі Документації за Пулом Іпотечних активів та Документації щодо прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, які були припинені у зв'язку із погашенням Боржниками зобов'язань за Кредитними договорами, разом з отриманням відповідної Документації (за формою, визначеною Додатком № 2 до цього Договору). Право власності на права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, що складають Пул Іпотечних активів переходить до Банку з моменту повного задоволення вимог власників облігацій відповідно до п.6.3 Договору та підписання документів зазначених в цьому пункті.
- 6.5. Протягом 3 (трьох) банківських днів з моменту здійснення повного розрахунку з власниками Іпотечних облігацій АРЖК зобов'язується забезпечити зняття Управителем іпотечного покриття обтяження Іпотечного покриття та не пізніше ніж через 15 календарних днів після повного розрахунку з власниками облігацій та здійснення погашення Іпотечних облігацій надати Банку на засвідчення «Звіт про наслідки погашення АРЖК Іпотечних облігацій».
- 6.6. У випадку настання обставин, що створюють можливість Дефолту Банку, останній зобов'язується письмово повідомити про це АРЖК за 60 календарних днів до настання дати погашення Іпотечних облігацій, визначеної проспектом емісії Іпотечних облігацій та протягом 5 (п'яти) банківських днів з моменту отримання повідомлення (вимоги) про необхідність Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів.  
У разі невиконання Банком п.6.2. цього Договору таке неперерахування або неповне перерахування коштів Банком на користь АРЖК вважається Дефолтом Банку.
- 6.7. Банк зобов'язується повідомити Боржника та іпотекодавців за Договорами іпотеки (у випадку, якщо вони відмінні від Боржників) про Зворотний викуп прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення за Пулом Іпотечних кредитів протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати підписання акта приймання-передачі прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення шляхом надіслання письмового повідомлення за формою, наведеною у Додатку №3 (1), а також надіслати страховим компаніям письмове повідомлення про Зворотний викуп прав вимоги за Кредитними договорами на користь Банку та зміну Вигодонабувача за Договорами страхування за формою, наведеною в Додатку №4.
- 6.8. У випадку, якщо за рішенням уповноваженого органу АРЖК окремі Іпотечні активи будуть включені до Іпотечного покриття нового випуску Іпотечних облігацій, зобов'язання Банку щодо Зворотного викупу таких прав вимоги вважатимуться відкладеними до закінчення строку обігу такого нового випуску Іпотечних облігацій, про що Сторони укладають додатковий договір до цього Договору.
- 6.9. У разі настання обставин, визначених п.6.6 Договору, та/або отримання АРЖК повідомлення від Банку про настання обставин, що створюють можливість Дефолту Банку, АРЖК набуває права відступити (продати) права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення третім особам.

## Стаття 7

### ВІДСТУПЛЕННЯ НОВИХ ПРАВ ВИМОГ

- 7.1. Підставою для звернення АРЖК до Банку щодо відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення є збільшення Коефіцієнта Іпотечного покриття понад значення, встановлене Договором, внаслідок наступних подій:
- (i) здійснення Банком Зворотного викупу окремих прав вимоги за Кредитними договорами.
  - (ii) погашення Боржниками Основної заборгованості в т.ч. частково.
  - (iii) підвищення офіційного курсу гривні до іноземної валюти, в якій Боржник має Заборгованість по Кредиту, внаслідок чого збільшується значення Коефіцієнту Іпотечного покриття.
- 7.2. У випадку настання хоча б однієї з подій, визначених п. 7.1 Договору, АРЖК має право надіслати Банку повідомлення (вимогу) про викуп нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами

забезпечення (за формою згідно з Додатком №5 до цього Договору) з вимогою відступити права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на визначену суму.

- 7.3. Протягом \_\_ (\_\_\_) банківських днів з моменту отримання повідомлення (вимоги) АРЖК, Банк зобов'язаний укласти з АРЖК додатковий договір відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення (за формою згідно з Додатком №9 до цього Договору) на запропоновану в повідомленні суму, нотаріально посвідчений договір відступлення прав вимог за нотаріально посвідченими договорами та передати АРЖК Документацію за актом приймання-передачі Документації за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення. Банк має право надати АРЖК вмотивовану відмову щодо відступлення прав вимоги за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення на суму, що перевищує \_\_\_\_\_ гривень нарастаючим підсумком за кожен місяць від дати набрання чинності Договором.
- 7.4. З моменту підписання додаткового договору відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, підписання та нотаріального посвідчення договору(ів) відступлення прав вимог за нотаріально посвідченими договорами, передачі Документації та підписання відповідного акту приймання-передачі Документації за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення, Банк вважається таким, що відступив, а АРЖК – таким, що прийняв нові права вимоги за Кредитними договорами за нотаріально посвідченими та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення.
- 7.5. Перерахування коштів в рахунок часткової оплати Ціни придбання нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, здійснюється до 10 числа місяця, наступного за місяцем, в якому були укладені документи визначені п.7.3. Договору в сумі, що дорівнює Ціні придбання нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, яка вказана у відповідному додатковому договорі відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, укладеному згідно пп. 7.4. цього Договору, помноженій на коефіцієнт К 2, який зазначений в п. 4.1. цього Договору.
- 7.6. Оплата залишку Ціни придбання здійснюється АРЖК відповідно до пп. 4.1.2 – 4.1.4 цього Договору.
- 7.7. Протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати укладення додаткового договору відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення Банк зобов'язується повідомити Боржників та Іпотекодавців про укладення договору відступлення нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення шляхом надіслання письмового повідомлення про відступлення нових прав вимоги за Кредитним договором та Договорів забезпечення за формою, наведеною у Додатку №3, а також надіслати страховій компанії письмове повідомлення про зміну Вигодонабувача за Договорами страхування за формою, наведеною у Додатку №4.

## Стаття 8 ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ

- 8.1. Додатково до будь-яких заяв та гарантій, викладених в інших статтях цього Договору, Сторони цим заявляють та гарантують одна одній, що заяви та гарантії, вказані нижче, є достовірними та точними на Дату набрання чинності Договором. Сторони заявляють та гарантують, що:
- (i) Факти та інформація, викладені у Додатках до цього Договору, є точними і достовірними. Всі документи, передані Банком АРЖК є повними, точними і такими, що не вводять в оману стосовно жодного суттєвого аспекту.
  - (ii) Усі права, що передаються Банком АРЖК за Кредитними договорами, є дійсними та чинними на дату набрання чинності Договором.
  - (iii) Сторони мають всі права та повноваження на укладення та виконання цього Договору; укладення та виконання Сторонами цього Договору не вимагає будь-якої згоди чи дозволу з боку будь-якого органу державної влади, чи третіх осіб згідно із чинним законодавством чи в силу інших положень; всі дії, необхідні для укладення та виконання Сторонами цього Договору, були вжиті; і цей Договір являє собою чинне та юридично обов'язкове зобов'язання Сторін, яке може бути примусово виконано.
  - (iv) Не існує договорів, контрактів чи домовленостей, стороною яких є або може бути одна із Сторін, які перешкоджали б виконанню умов цього Договору в повному обсязі;
  - (v) На момент відступлення Банком прав вимоги за Кредитними договорами, Іпотечні активи не перебувають у заставі чи не обтяжені іншим чином;

- (vi) На Дату набрання чинності Договором немає та не ініційовано судових процесів, арбітражних процедур чи інших подібних процесів, пов'язаних з Іпотечними активами та не прийнято рішення про звернення стягнення на Предмет іпотеки.
- (vii) На Дату набрання чинності Договором у Банку відсутня інформація щодо порушення провадження у справі про банкрутство боржника.
- (viii) Банк має право відступити права вимоги без згоди Боржника, при цьому йому не відомі будь-які обставини, які можуть завадити цьому або внаслідок яких Боржник має право не виконувати будь-які та усі зобов'язання за Кредитним договором.
- (ix) На момент укладення цього Договору зобов'язання Банку перед Боржником за Кредитними договорами щодо надання кредитних коштів виконані повністю.
- (x) Вся інформація, що міститься в Документації та в Додатку 1 до цього Договору, є найбільш актуальною інформацією, якою володіє Банк на дату набрання чинності Договором.

8.2. Користуючись своїм правом, передбаченим частиною 3 статті 12 Цивільного кодексу України, Банк відмовляється від свого права застави на права вимоги, передбаченого частиною 6 статті 694 Цивільного кодексу України.

## **Стаття 9 ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства України.
- 9.2. У випадку порушення Стороною заяв та/або гарантій визначених цим Договором, винна Сторона зобов'язується відшкодувати іншій Стороні завдані їй таким порушенням збитки.
- 9.3. У випадку порушення Банком зобов'язань передбачених п.2.2, 2.3., 5.2., 6.2. та 7.3., Банк зобов'язаний за кожний календарний день прострочення платежу сплатити на користь АРЖК (за його вимогою) пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла за період прострочення платежу, від суми простроченого платежу, а також відшкодувати завдані таким порушенням збитки.
- 9.4. У випадку порушення АРЖК зобов'язання за сплатою Ціни придбання Пулу Іпотечних активів або нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, АРЖК зобов'язаний за кожний календарний день прострочення платежу сплатити на користь Банку (за його вимогою) пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла за період прострочення платежу, від суми простроченого платежу.
- 9.5. У разі порушення Банком зобов'язань за Договором внаслідок Дефолту Банку, в результаті чого АРЖК здійснює відступлення Пулу Іпотечних активів третім особам, Банк зобов'язується відшкодувати АРЖК суму реальних збитків у розмірі негативної різниці між ціною продажу Пулу Іпотечних активів АРЖК третім особам та Ціною Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів, але не вище суми непогашеної заборгованості АРЖК перед Банком за Договором на момент здійснення такого відшкодування та сплатити на користь АРЖК штраф у розмірі \_\_\_\_% від негативної різниці між ціною продажу Пулу Іпотечних активів та Ціною Зворотного викупу. Сума реальних збитків, понесених АРЖК у зв'язку з продажем Пулу Іпотечних активів, штраф та сума непогашеної заборгованості АРЖК по зобов'язаннях перед Банком за Договором фіксується Сторонами в акті звірки остаточних розрахунків, який АРЖК підписує зі свого боку та надсилає Банку разом з повідомленням (вимогою) про продаж Пулу Іпотечних активів. Банк зобов'язується підписати акт звірки остаточних розрахунків протягом 3 (трьох) банківських днів з моменту отримання повідомлення АРЖК. Сторони домовились, що на дату підписання вказаного акта звірки настане строк остаточного розрахунку зі сплати АРЖК Ціни придбання за відступлені Банком права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а також настане строк сплати Банком реальних збитків. На підставі вказаного акта звірки остаточних розрахунків Сторони здійснюють залік зустрічних однорідних вимог за взаємними зобов'язаннями. У разі не підписання Банком акту звірки остаточних розрахунків без надання обґрунтованих заперечень щодо такого не підписання у вищезазначений термін, Сторони вважають, що суми розрахунків, які зафіксовані в акті звірки остаточних розрахунків є погодженими Сторонами.
- 9.6. Сплата Стороною неустойки, витрат та/або відшкодування збитків, завданих порушенням Договору, не звільняє її від обов'язку виконати свої зобов'язання в натурі.

## **Стаття 10 СТРОК ТА ПОРЯДОК ЗМІНИ І ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ**

10.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами зобов'язань за ним.

10.2. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору вносяться за письмовою згодою Сторін.

10.3. Цей Договір може бути розірваний:

10.3.1. За взаємною згодою Сторін;

10.3.2. За ініціативою АРЖК у випадку істотного та систематичного порушення умов Договору іншою Стороною.

10.4. У випадку передбаченому п.10.3.2. АРЖК письмово повідомляє Банк про намір розірвання Договору з визначенням події або дати, з якої Договір буде вважатись Сторонами розірваним.

## **Стаття 11 ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

11.1. Сторони докладатимуть усіх зусиль, щоб врегулювати будь-які спори стосовно цього Договору шляхом переговорів.

11.2. Якщо таке врегулювання буде неможливим та Сторони не досягнуть згоди протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту початку переговорів, такий спір передається на розгляд та остаточне вирішення до господарського суду.

## **Стаття 12 ОБСТАВИНИ ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ**

12.1. Сторони звільняються від відповідальності за повне чи часткове невиконання будь-якого з положень Договору, якщо це невиконання відбулося внаслідок впливу обставин, що знаходяться поза сферою контролю сторони, яка не виконала зобов'язання. Такі обставини включають стихійне лихо, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, воєнні дії, масові безладдя, прийняття відповідних актів органами державної влади та управління тощо, але не обмежуються ними (далі – форс-мажор).

12.2. Період звільнення від відповідальності починається з моменту сповіщення Стороною, що не виконала зобов'язання, про обставини форс-мажору і закінчується моментом припинення дії форс-мажорних обставин (ліквідації їх наслідків).

12.3. Форс-мажор автоматично продовжує строк виконання зобов'язань на весь період його дії і ліквідації наслідків. Про настання форс-мажорних обставин Сторони повинні інформувати письмово одна одну невідкладно (не пізніше 3 (трьох) календарних днів) в порядку, встановленому п.13.6 цього Договору.

12.4. Факти існування та тривалості форс-мажорних обставин підтверджуються документами компетентних органів держави, що уповноважені посвідчувати обставини форс-мажору відповідно до чинного законодавства України.

## **Стаття 13 РІЗНЕ**

13.1. Договір регулюється та тлумачиться відповідно до чинного законодавства України.

13.2. Якщо будь-яка Сторона за Договором не буде вимагати від іншої Сторони виконання будь-якого з положень Договору, це жодним чином не буде впливати на право такої Сторони вимагати відповідного виконання такого положення в подальшому.

13.3. Сторони зобов'язуються зберігати та не розголошувати інформацію та документацію, яка стала їм відома в зв'язку з укладенням Договору без згоди одна одної, крім випадків передбачених законодавством.

13.4. Якщо будь-яке положення Договору буде визнано судом недійсним, не укладеним або не законним, це не буде впливати на дійсність та чинність інших положень Договору та Договору в цілому.

13.5. Будь-яке повідомлення, яке повинно бути наданим відповідно до Договору, вважається належно наданим Стороні, якщо воно передане особисто, кур'єром, надіслане поштою листом (з описом вкладення та повідомленням про вручення), скановані копії листів на електронну пошту за повідомленими електронними адресами, авіапоштою за адресою місцезнаходження Сторони або на таку іншу адресу, яка могла бути повідомлена Стороною відповідно до цього Договору. Повідомлення вважаються переданими, якщо вони вручені особисто або кур'єром, та через 72 години при надісланні поштою листом (з описом вкладення та повідомленням про вручення).

13.6. Цей Договір укладено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу для кожної із Сторін.

**Стаття 14**  
**АДРЕСА ТА БАНКІВСЬКІ**  
**РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

<b>БАНК</b>	<b>АРЖК</b> <b>Публічне акціонерне товариство</b> <b>«Агентство по рефінансуванню житлових</b> <b>кредитів»</b> Місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50, літера «В» Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 38040228 рах. № 265013011280 в ГОУ АТ «Ощадбанк» в м. Києві, МФО 300465  _____
-------------	---





**Додаток 1 до Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.**

№ п/п	Унікальний номер кредитних справ	Інформація про Боржника		Кредитний договір							Категорія ризику кредитної операції (стандарт на підконтролем субстанда рга, сумніва, безнадійна) станом на _____ р.		Договір іпотеки (сві оговори з предметом іпотеки житлового призначення, які виступають забезпеченням зобов'язань за кредитним договором)		Іпотекодавель(сві іпотекодаєць по Договору іпотеки)				Вартість предмету іпотеки визначене на Договорі іпотеки, грн.	№ Договору страхування предмету іпотеки	Інші Договори забезпечення				
		Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Дата укладення договору	Чинна дата поточного кредиту	Чинний код валюти кредиту (980, 840, 978 )	Чинна ставка за кредитом (% річних)	Сума залишку зобов'язаності за основним боргом по кредиту станом на _____ р.	У одиницях валюти кредиту	У національній валюті за курсом НБУ на _____ р.	Номер договору	Дата укладення договору	Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер			Назва договору	Номер договору	Відмітка про наявність нотаріально оформленого посвідчення		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26

\* Цей додаток необхідно читати з урахуванням того, що інформація за конкретною кредитною справою міститься у рядку з унікальним номером кредитної справи та наступними рядками без унікальних номерів, які йдуть безпосередньо за ним.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**



**Додаток 2 до Договору відступлення прав вимоги за  
кредитними договорами, забезпеченими іпотекою  
№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, 2012 р.**

**ЗРАЗОК АКТА ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ДОКУМЕНТАЦІЇ № \_\_\_\_\_**

Дата \_\_\_\_\_, місцезнаходження: \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – Банк), з однієї сторони та

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”, місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – АРЖК), з іншої сторони, надалі спільно іменовані Сторони, уклали цей Акт про наступне:

Відповідно до укладених Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ (далі – Договір відступлення) та Договору обслуговування іпотечних активів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ (далі - Договір обслуговування) Сторони цим підтверджують, що:

1. Банк\АРЖК передав, а АРЖК\Банк прийняв Документацію, зазначену в Додатку 1 до цього акту приймання-передачі документації. Зобов'язання Банку/АРЖК щодо передачі Документації відповідно до умов Договору відступлення виконані в повному обсязі.
2. АРЖК\Банк передав, а Банк\АРЖК прийняв Документацію на відповідальне зберігання\з відповідального зберігання, зазначену в Додатку 1 до цього акту приймання-передачі Документації. Зобов'язання АРЖК/Банку щодо передачі Документації на відповідальне зберігання\з відповідального зберігання, відповідно до умов Договору обслуговування виконані в повному обсязі.
3. Сторони на дату підписання цього акта приймання-передачі не мають претензій одна до одної.
4. Цей акт складено у двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу. Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

**ЗРАЗОК Додатку 1 до АКТУ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ДОКУМЕНТАЦІЇ №**

№ п/п	Унікальний номер кредитної справи	Ідент-йний номер позичальника	Кредитний договір (зі змінами та доповненнями)		Договір іпотеки (зі змінами та доповненнями, включає всі договори з предметом іпотеки житлового призначення, які виступають забезпеченням зобов'язань по кредитному договору)		№ Договору страхування предмету іпотеки (зі змінами та доповненнями)	Інші Договори забезпечення (зі змінами та доповненнями)	
			Номер договору	Дата укладення договору	Номер договору	Дата укладення договору		Назва Договору	Номер та дата укладення договору
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

\* Цей додаток необхідно читати з урахуванням того, що інформація за конкретною кредитною справою міститься у рядку з унікальним номером кредитної справи та наступними рядками без унікальних номерів, які йдуть безпосередньо за ним.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

**ЗРАЗОК ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА КРЕДИТНИМИ ДОГОВОРАМИ  
ТА ДОГОВОРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

[реквізити Боржника/Іпотекодавця, відмінного від Боржника]

**ПОВІДОМЛЕННЯ**

про відступлення прав вимоги за Кредитним договором/Договором про іпотечний кредит та Договором іпотеки  
м. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 2012 року

Шановний [ПІБ Боржника/Іпотекодавця, відмінного від Боржника]!

Дозвольте висловити Вам подяку за своєчасне виконання зобов'язань по кредиту, отриманому Вами в  
\_\_\_\_\_ (далі – Банк).

Завдяки сумлінному виконанню Вами та іншими позичальниками зобов'язань по отриманим кредитам, стало  
можливим включення їх до Іпотечного покриття іпотечних облігацій на підставі укладеного Договору  
відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. №  
\_\_\_\_\_. Це дозволило Банку залучити довгострокові ресурси, відступивши Публічному акціонерному  
товариству «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів», на термін обігу іпотечних облігацій права  
вимоги на кредити, на підставі укладеного Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами,  
забезпеченого іпотекою від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_.

Банк, який є представником і діє від імені Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню  
житлових кредитів» (далі – ПАТ «АРЖК») повідомляє Вас про відступлення Банку прав вимоги за Кредитним  
договором/Договором кредитної лінії/Договором про іпотечний кредит від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_  
(надалі Кредитний договір) та Договорами забезпечення.

При цьому звертаємо Вашу увагу, що порядок погашення кредиту, процентів за користування ним та  
комісійних винагород за Кредитним договором та інші умови кредитування залишаються незмінними, усі  
платежі Ви продовжуєте вносити до Банку на ті самі рахунки та в терміни, що вказані в Договорах.

Будемо раді вітати Вас в відділеннях Банку, де ви зможете скористатись наступними послугами:

...

Інформацію про послуги Банку для приватних клієнтів Ви можете отримати на сайті \_\_\_\_\_ або за  
телефоном контакт-центру: \_\_\_\_\_.

За більш детальною інформацією просимо звертатися до спеціалістів Банку за телефонами:

+38 (044) \_\_\_\_\_;

+38 (044) \_\_\_\_\_.

З повагою,

Посада: \_\_\_\_\_ Підпис: \_\_\_\_\_

**ЗРАЗОК ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ЗВОТНЕ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА КРЕДИТНИМИ  
ДОГОВОРАМИ ТА ДОГОВОРАМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

*[реквізити Боржника/Іпотекодавця, відмінного від Боржника]*

**ПОВІДОМЛЕННЯ**

**про зворотне відступлення прав вимоги за Кредитним договором/Договором про іпотечний кредит та  
Договором іпотеки**

м. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 2012 року

**Шановний [ПІБ Боржника/Іпотекодавця, відмінного від Боржника]!**

При цьому, Банк повідомляє Вас:

- 1) про відступлення ПАТ «АРЖК» прав вимоги за Кредитним договором/Договором про іпотечний кредит від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ (далі – Кредитний договір), у зв'язку з чим Банк є новим Кредитором за Кредитним договором в повному обсязі прав, що раніше належали ПАТ «АРЖК».
- 2) про відступлення ПАТ «АРЖК» прав вимоги за Договором іпотеки, від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ (далі – «Договір іпотеки»), у зв'язку з чим Банк є новим Іпотекодержателем за Договором іпотеки в повному обсязі прав, що раніше належали ПАТ «АРЖК».

Банк, як новий Кредитор володіє правами вимоги за вказаним Кредитним договором на підставі Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, між Банком та ПАТ «АРЖК» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_.

Банк, як новий Іпотекодержатель володіє правами вимоги за вказаним Договором іпотеки на підставі Договору зворотного відступлення прав вимоги за договорами іпотеки, укладеного між Банком та ПАТ «АРЖК» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_.

При цьому звертаємо Вашу увагу, що порядок погашення кредиту, процентів за користування ним та комісійних винагород за Кредитним договором та інші умови кредитування залишаються незмінними, усі платежі Ви продовжуєте вносити до Банку на ті самі рахунки та в терміни, що вказані в Договорах.

Будемо раді вітати Вас в відділеннях Банку, де ви зможете скористатись наступними послугами:

...

Інформацію про послуги Банку для приватних клієнтів Ви можете отримати на сайті \_\_\_\_\_ або за телефоном контакт-центру: \_\_\_\_\_.

За більш детальною інформацією просимо звертатися до спеціалістів Банку за телефонами: +38 (044) \_\_\_\_\_;

+38 (044) \_\_\_\_\_.

З повагою,

Посада: \_\_\_\_\_ Підпис: \_\_\_\_\_

**Додаток 4 до Договору відступлення прав вимоги  
за кредитними договорами, забезпеченими  
іпотекою**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ .20\_\_ р.

**ЗРАЗОК ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ЗМІНУ ВИГОДОНАБУВАЧА ЗА ДОГОВОРОМ  
СТРАХУВАННЯ**

Банк \_\_\_\_\_

*[реквізити Страхови]*

**ПОВІДОМЛЕННЯ**

**про зміну Вигодонабувача за Договором страхування**

м. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 2012 року

\_\_\_\_\_ (далі – Банк), [що діє від імені та за доручен  
Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» (далі – П  
«АРЖК») на підставі Договору про обслуговування іпотечних активів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ .20\_\_ р. повідом  
Вас:

- 1) про відступлення ПАТ «АРЖК»/Банком прав вимоги за Кредитним договором «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р  
\_\_\_\_\_, укладеним між (ПІБ Боржника) та Банком, перелік яких наведений в Додатку до Повідомле  
(далі – «Договір/Договори про іпотечний кредит»), у зв'язку з чим ПАТ «АРЖК»/Банком є но  
Кредитором за Договором/Договорами про іпотечний кредит в повному обсязі прав, що ран  
належали Банку/ПАТ «АРЖК».
- 2) про відступлення ПАТ «АРЖК»/Банком прав вимоги за Договором іпотеки, укладеним «\_\_» \_\_\_\_\_  
20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ укладеним між (ПІБ Іпотекодавця) та Банком /Договорами іпотеки, укладеними  
Боржниками та Банком, перелік яких наведений в Додатку до Повідомлення] (далі  
«Договір/Договори іпотеки»), у зв'язку з чим ПАТ «АРЖК»/Банк є новим Іпотекодержателем  
Договором/Договорами іпотеки в повному обсязі прав, що раніше належали Банку/ПАТ «АРЖК».
- 3) про набуття відповідно до ч.1 ст.8 Закону України «Про іпотеку» ПАТ «АРЖК»/Банк г  
Вигодонабувача за Договором страхування предмету іпотеки, укладеного між \_\_\_\_\_  
(Страховиком), і \_\_\_\_\_ (Страхувальником) № \_\_\_\_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2  
року/Договорами страхування предмету іпотеки, укладеними між Страхувальниками  
\_\_\_\_\_ (Страховиком), перелік яких наведено в Додатку до Повідомлення] (да  
«Договір/Договори страхування») у зв'язку із набуттям ним прав за Договором іпотеки.

Враховуючи викладене, повідомляємо Вас про те, що, починаючи з «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_  
Вигодонабувачем за вищезазначеним Договором страхування є ПАТ «АРЖК»/Банк. У разі наста  
страхового випадку передбаченого Договором/Договорами страхування необхідно звертатися  
Вигодонабувача:

**Повна назва Вигодонабувача:** Публічне акціонерне товариство «Агентство по рефінансуванню  
житлових кредитів»/

**Місцезнаходження:** \_\_\_\_\_

**Банківські реквізити:** \_\_\_\_\_

У випадку виникнення у Вас будь-яких питань стосовно правових наслідків щодо зміни Вигодонабувач;  
Договору страхування предмета іпотеки, а також при настанні страхового випадку просимо звертатися  
спеціалістів \_\_\_\_\_

за телефонами:

+38 (044) \_\_\_\_\_;

+38 (044) \_\_\_\_\_.

або в письмовій формі за адресою:

\_\_\_\_\_

З повагою,

Посада: \_\_\_\_\_ Підпис: \_\_\_\_\_

**ЗРАЗОК ДОДАТКУ ДО ПОВІДОМЛЕННЯ про зміну Вигодонабувача за Договором страхування**

№ п/п	Інформація про Боржника				Кредитний договір		Договір іпотеки (всі договори з предметом іпотеки житлового призначення, які виступають забезпеченням зобов'язань по кредитному договору)		Іпотекодавець(всі іпотекодавці по договору іпотеки)				№ Договору страхування предмету іпотеки	
	Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Номер договору	Дата укладення договору	Номер договору	Дата укладення договору	Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Номер договору	дата укладення договору
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

+38 (044) \_\_\_\_\_ або за адресою: \_\_\_\_\_

З повагою,

Посада: \_\_\_\_\_ Підпис: \_\_\_\_\_



**ЗРАЗОК ПОВІДОМЛЕННЯ (ВИМОГИ)  
ВИКУПУ (ЗВОТНОГО ВИКУПУ) ОКРЕМИХ ПРАВ ВИМОГИ**

Вих. № \_\_\_\_\_  
від \_\_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ПОВІДОМЛЕННЯ (ВИМОГА) ВИКУПУ\ЗВОТНОГО ВИКУПУ  
ОКРЕМИХ ПРАВ ВИМОГИ**

м. Київ

Дата \_\_\_\_\_ р.

*(У разі викупу нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення)*

Цим Повідомленням АРЖК звертається до Банку з проханням здійснити дії щодо відступлення на користь АРЖК прав вимоги за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення на загальну суму Основної заборгованості не менше ніж \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн. 00 коп. відповідно до статті 7 Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року (далі - "Договір").

Термін відступлення нових прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банківських днів з моменту отримання Банком від АРЖК цього повідомлення (вимоги).

*(У разі зворотного викупу окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення)*

Публічне акціонерне товариство "Агентство по рефінансуванню житлових кредитів" (надалі – "АРЖК"), цим Повідомленням ставить до відома \_\_\_\_\_ (надалі – "Банк") про настання підстав для Зворотного викупу окремих прав вимоги, а саме:

....

у зв'язку з чим Банку та АРЖК необхідно здійснити дії, визначені статтею 5 Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року (далі - "Договір").

Підстави для Зворотного викупу окремих прав вимог настали щодо прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення на загальну суму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривні \_\_ копійок (перелік прав вимог міститься в Додатку до цього Повідомлення).

Термін Зворотного викупу окремих прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банківських днів з моменту отримання Банком від АРЖК цього повідомлення (вимоги).

Усі терміни, використані в цьому повідомленні, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

Від імені АРЖК

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Додаток 5-1 до Договору відступлення прав вимоги за  
кредитними договорами, забезпеченими іпотекою  
№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ р.**

**ЗРАЗОК ПОВІДОМЛЕННЯ (ВИМОГИ)  
ПРО ЗВОРОТНИЙ ВИКУП ПРАВ ВИМОГИ ЗА ПУЛОМ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ**

Вих. № \_\_\_\_\_  
від \_\_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ПОВІДОМЛЕННЯ (ВИМОГА) ЗВОРОТНОГО ВИКУПУ ПРАВ  
ВИМОГИ ЗА ПУЛОМ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ**

м. Київ  
р.

Дата \_\_\_\_\_

Публічне акціонерне товариство “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів” (надалі – “АРЖК”), цим Повідомленням ставить до відома \_\_\_\_\_ (надалі – “Банк”) про настання Відкладальної умови, а саме:

...

у зв’язку з чим Банку та АРЖК необхідно здійснити дії, визначені статтею 6 Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення № \_\_\_ від \_\_\_\_\_ року (далі - “Договір відступлення”).

Зворотний викуп Пулу Іпотечних активів настав щодо прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, які становлять Пул Іпотечних активів на загальну суму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривні \_\_\_ копійок (перелік Кредитних договорів міститься в Додатку до цього Повідомлення).

У зв’язку із Зворотним викупом Пулу Іпотечних активів, цим Повідомленням АРЖК звертається до Банку з проханням здійснити зворотне відступлення прав вимоги за Пулом Іпотечних активів на загальну суму загальну суму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривні \_\_\_ копійок.

Термін зворотного відступлення Пулу Іпотечних активів складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банківських днів з моменту отримання Банком від АРЖК цього повідомлення.

**Від імені АРЖК**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ЗРАЗОК ДОДАТКУ до ПОВІДОМЛЕННЯ (ВИМОГИ) ЗВОРОТНОГО ВИКУПУ ПРАВ ВИМОГИ**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

№ п/п	Унікальний номер кредитної справи	№ Р У	Інформація про Боржника			Кредитний договір		Договір іпотеки (всі договори з предметом іпотеки житлового призначення, які виступають забезпеченням зобов'язань по кредитному договору)		Інші Договори забезпечення			
			Прізвище	Ім'я	По-батькові	Ідентифікаційний номер	Номер договору	Дата укладення договору	Номер договору	Дата укладення договору	Назва договору	Номер та дата укладення договору	Відмітка про наявність додатково посвідчення («+»)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	17	18

\* Цей додаток необхідно читати з урахуванням того, що інформація за конкретною кредитною справою міститься у рядку з унікальним номером кредитної справи та наступними рядками без унікальних номерів, які йдуть безпосередньо за ним.

Від імені Банку

Від імені АРЖК



Додаток 6 до Договору відступлення прав вимоги за  
кредитними договорами, забезпеченими іпотекою  
№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ . 20 \_\_\_\_ р.

**ЗРАЗОК АКТА ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ПРАВ ВИМОГИ ПРИ ЗВОРТНОМУ ВИКУПІ**

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , місцезнаходження:  
\_\_\_\_\_ в особі \_\_\_\_\_ , який діє на підставі  
\_\_\_\_\_ (надалі – “Банк”), з однієї сторони та

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”,  
місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_ ,  
який діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – АРЖК), з іншої сторони,  
ЦИМ підтверджують, що:

1. На виконання умов Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ . 20 \_\_\_\_ р. (далі – “Договір”), Сторони підписанням цього акту приймання-передачі прав вимоги при зворотному викупі (надалі - Акт) засвідчують, що АРЖК передав права вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення зазначеними у Додатку 1 до цього Акту (надалі – Права Вимоги), а Банк прийняв такі права вимоги на загальну суму Основної заборгованості \_\_\_\_\_ гривень.
2. Сторони встановлюють, що Ціна Зворотного викупу прав вимог складає \_\_\_\_\_
3. При здійсненні Зворотного викупу Банком прав вимоги за Пулом Іпотечних активів: Остаточний розрахунок між Сторонами щодо сплати Ціни Зворотного викупу здійснюється Сторонами після підписання Акта звірки взаємних розрахунків по Пулу Іпотечних активів.
4. Зобов'язання Сторін щодо передачі прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення при Зворотному викупі виконані відповідно до умов Договору. Сторони на дату підписання цього акта претензій одна до одної не мають.
5. Цей акт складено у двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу. Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

Від імені Банку

Від імені АРЖК

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ЗРАЗОК ДОДАТКУ І ДО АКТУ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ПРАВ ВИМОГИ ПРИ ЗВОРОТНОМУ ВИКУПІ**

№ п/п	Унікальний номер кредитної справи	№ РУ	Інформація про Боржника				Кредитний договір				Договір іпотеки (всі договори з пред'явленим іпотечним житловим призначенням, які використовують забезпеченням зобов'язань по кредитному договору)				Потенційнавця(всі іпотечковий по договору іпотеки)				Інші Договори забезпечення			
			Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Номер договору	Дата укладення договору	Залишок Заборгованості станом на _____р.	Основна заборгованість	У одиницях валюти кредиту	У національній валюті за курсом, вказаним у Договорі.	Номер договору	Дата укладення договору	Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Назва договору	Номер та дата укладення договору	Відмітка про наявність нотаріально посвідчення (є/ні)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	18	19	20	21	22	23	24	25	26			

\* Цей додаток необхідно читати з урахуванням того, що інформація за конкретною кредитною справою міститься у рядку з унікальним номером кредитної справи та наступними рядками без унікальних номерів, які йдуть безпосередньо за ним.

Від імені Банку

Від імені АРЖК





Додаток 7 до Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ р.

### ЗРАЗОК АКТА ЗВІРКИ РОЗРАХУНКІВ

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ місцезнаходження:  
\_\_\_\_\_ в особі \_\_\_\_\_,  
який діє на підставі \_\_\_\_\_, (надалі – Банк), з однієї сторони та

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”, місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – АРЖК), з іншої сторони, надалі спільно іменовані Сторони,

ЦИМ підтверджують наступні розрахунки за \_\_\_\_\_ (відповідний місяць) відповідно до Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ р. (далі - “Договір”):

- 1) несплачений залишок Ціни придбання: \_\_\_\_\_
- 2) середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів: \_\_\_\_\_ %;
- 3) плата за відстрочення розрахунку: \_\_\_\_\_

Формули для розрахунку несплаченого залишку Ціни придбання та середньозваженої процентної ставки вказані в Додатку 1 до цього акту.

Цей акт складено у двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу. Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

Від імені Банку

Від імені АРЖК

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ДОДАТОК 1 ДО АКТА ЗВІРКИ РОЗРАХУНКІВ

Несплачений залишок Ціни придбання у розрахунковому періоді розраховується за наступною формулою:

$$\text{НЦП} = \text{СЗКУ} * (1 - \text{К}), \text{ де}$$

*НЦП* – середньоденний несплачений залишок Ціни придбання за розрахунковий період, грн.;

*СЗКУ* – середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за розрахунковий період, грн.;

*К* - Коефіцієнт, що визначається як співвідношення номінальної вартості Іпотечних облігацій, що емітовані АРЖК до Ціни Придбання, визначеної в Акті звірки розрахунків, складеному на дату сплати Частини Ціни придбання, згідно з п. 2.4 цього Договору.

Середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за розрахунковий період, визначається за наступною формулою:

$$\text{СЗКУ} = \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d \text{СЗКУ}_i^j}{n}, \text{ де}$$

*СЗКУ* – середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за розрахунковий період, грн.;

*СЗКУ<sub>i</sub><sup>j</sup>* – залишок Основної заборгованості за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець *i*-го календарного дня розрахункового періоду;

*i* – номер календарного дня (з 1 по 28/30/31 календарного місяця), станом на кінець якого визначається залишок Основної заборгованості за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

*j* – визначений у Додатку №1 до Договору відступлення номер Кредитного договору, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

*n* – кількість календарних днів у розрахунковому періоді.

*d* – кількість Кредитних договорів, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів.

Середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів розраховується із річних процентних ставок, зазначених в Кредитних договорах та розраховується за формулою:

$$\text{СЗПП} = \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d (\text{СЗКУ}_i^j \times (\text{ПП}_i^j + \text{К}_i^j))}{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d \text{СЗКУ}_i^j}$$

*СЗПП* – середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів, відсотків річних;

*ПП<sub>i</sub><sup>j</sup>* – чинна процентна ставка за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець *i*-го календарного дня розрахункового періоду;

*К<sub>i</sub><sup>j</sup>* - щомісячна комісійна винагорода за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець *i*-го календарного дня розрахункового періоду, відсотків річних;

*СЗКУ<sub>i</sub><sup>j</sup>* – залишок Основної заборгованості за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець *i*-го календарного дня розрахункового періоду;

*i* – номер календарного дня (з 1 по 28/30/31 календарного місяця), станом на кінець якого визначається несплачений залишок Ціни придбання за *j*-м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

*j* – порядковий номер Кредитного договору, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів та за яким здійснюється розрахунок;

*n* – кількість календарних днів у розрахунковому періоді;

*d* – кількість Кредитних договорів у Пулі Іпотечних активів.

**Від імені Банку**

---

---

**Від імені АРЖК**

---

---

**Додаток 8 до Договору відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ р.**

**ЗРАЗОК АКТА ЗВІРКИ ПРИ ЗВОРОТНОМУ ВИКУПІ**

м. Київ

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, місцезнаходження: \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, (надалі – Банк), з однієї сторони та \_\_\_\_\_, (надалі –

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”, місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, (надалі – АРЖК), з іншої сторони, надалі спільно Сторони,

ЦИМ підтверджують наступне:

№ п/п	ІПБ позичальника	Ідентифікаційний номер позичальника	Кредитний договір		Залишок Основної заборгованості за кредитом, який підлягає зворотному викупу, грн.	Нараховані проценти за період з 01 числа місяця в якому здійснюється зворотний викуп до дати зворотного викупу кредиту (інформаційно), грн.	Нараховані комісії за період з 01 числа місяця в якому здійснюється зворотний викуп до дати зворотного викупу кредиту (інформаційно), грн.	Отримані штрафні за період з 01 числа місяця в якому здійснюється зворотний викуп до дати зворотного викупу кредиту (інформаційно), грн.
			номер	дата				
<b>Всього:</b>								

**Ціна зворотного викупу, визначена на \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р., складає \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн.**

Цей акт складено у двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу. Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Додаток 9 до Договору відступлення прав вимоги за  
кредитними договорами, забезпеченими іпотекою  
№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.**

**ДОДАТКОВИЙ ДОГОВІР № \_\_\_\_\_  
ДО  
ДОГОВОРУ ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА КРЕДИТНИМИ ДОГОВОРАМИ,  
ЗАБЕЗПЕЧЕНИМИ ІПОТЕКОЮ № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ р.

м. Київ

\_\_\_\_\_, місцезнаходження:  
\_\_\_\_\_ в особі \_\_\_\_\_,  
який діє на підставі \_\_\_\_\_, (надалі –  
Банк) з однієї сторони, та

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”,  
місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_, який  
діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – АРЖК), з іншої сторони, а разом Сторони, уклали цей  
Додатковий договір про наступне:

**Стаття 1  
ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

- 1.1. “Договір” - договір відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 201\_\_ року разом з додатками та додатковими договорами, укладеними між Сторонами.
- 1.2. “Ціна придбання прав вимоги за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення” – сума коштів в національній валюті України, яку АРЖК зобов’язаний сплатити на користь Банку за відступлення прав вимоги за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення, яка дорівнює сумі непогашеної Основної заборгованості кожного з Боржників за відповідним Кредитним договором.
- 1.3. Інші визначення, які вживаються в цьому Додатковому договорі, але не визначені ним, мають значення, передбачені Договором.

**Стаття 2  
ПРЕДМЕТ ДОДАТКОВОГО ДОГОВОРУ**

- 3.2. Відповідно до п. 7.1 Договору Банк відступає на користь АРЖК нові права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, опис яких міститься у Додатку 1 до Додаткового договору, а АРЖК приймає такі нові права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення та зобов’язується сплатити Ціну придбання, передбачену в п. 3.2 Додаткового договору на користь Банку, в порядку та на умовах, встановлених статтею 4 Договору.
- 3.3. Ціна придбання прав вимоги за новими Кредитними договорами та Договорами забезпечення складає \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) гривень \_\_\_\_\_ копійок та сплачується в порядку, визначеному в ст. 7 Договору.
- 3.4. Відповідно до п.3.1. Додаткового договору, до АРЖК переходять права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, які відступаються АРЖК наступним чином:
  - 3.4.1. Права вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення (крім прав вимоги за Договорами страхування), передаються АРЖК при підписанні цього Договору в обсязі і на умовах, що належать Банку, як первісному кредитору, на дату набрання чинності Договором, включаючи але не обмежуючись наступним:

(i) Усі права вимоги за Кредитними договорами, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами вимоги до Боржника щодо сплати суми Основної заборгованості, процентів, що будуть нараховані на суму Основної заборгованості з дати набрання чинності Договором, комісій, передбачених Кредитним договором, а також неустойок за порушення зобов'язань за Кредитним договором.

(ii) Усі права вимоги за Договорами застави, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами: звернення стягнення на Предмет застави для задоволення вимог щодо повернення кредиту, сплати процентів за користування кредитом, комісій, штрафів, пені та інших платежів, передбачених Кредитними договорами та Договорами застави, відшкодування витрат на утримання, збереження і страхування Предметів застави, а також відшкодування можливих збитків, завданих порушенням умов Договорів застави та/або Кредитних договорів; право вимоги із сплати штрафів, пені та інших платежів, передбачених Договорами застави; право вимоги щодо відшкодування судових витрат, витрат, пов'язаних з реалізацією Предметів застави та інших витрат, пов'язаних із задоволенням забезпеченої заставою вимоги, відшкодування яких передбачено Договорами застави; будь-які та всі інші права вимоги, передбачені Договорами застави.

(iii) Усі права вимоги за Договорами поруки, що є дійсними на дату набрання чинності Договором, включаючи, але не обмежуючись правами вимоги до Поручителя щодо сплати суми Основної заборгованості, процентів, що будуть нараховані на суму Основної заборгованості після Дати набрання чинності Договором, комісій (за обслуговування Кредиту та за зміну умов Кредитного договору), передбачених Кредитним договором, а також неустойок за порушення зобов'язань за Кредитним договором.

3.4.2. Права вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення та Договорами страхування Банк зобов'язується передати, а АРЖК прийняти шляхом укладення договорів відступлення прав вимог за Договорами іпотеки/застави в обсязі і на умовах, що належать Банку, як первісному кредитору, на дату набрання чинності окремих договорів.

- 3.5. АРЖК набуває право власності на права вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення з моменту підписання Сторонами цього Договору та Додатку 1 Договору та право власності на права вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення з моменту підписання та нотаріального посвідчення договорів відступлення прав вимог за Договорами іпотеки/застави.
- 3.6. При настанні однієї з Відкладальних умов або настанні підстав Зворотного викупу Договору щодо нових прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, АРЖК відступає на користь Банку нові права вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, а Банк зобов'язується прийняти такі права вимоги та сплатити Ціну Зворотного викупу на користь АРЖК, у порядку визначеному Договором.

### Стаття 3 ІНШЕ

- 3.1. Цей Додатковий договір починає діяти в дату укладення цього Додаткового договору та діє до повного виконання зобов'язань за Додатковим договором та Договором.
- 3.2. Всі інші не врегульовані умови Додаткового договору, регулюються Договором.
- 3.3. Цей Додатковий договір є невід'ємною частиною Договору.
- 3.4. Сторони, при виконанні своїх зобов'язань за цим Додатковим договором, зобов'язані забезпечити збереження та не розголошення інформації переданої одна одній на виконання цього Додаткового договору інформації та документації в порядку передбаченому Договором про конфіденційність від 04 квітня 2012 року, що укладений між Сторонами.
- 3.5. Будь-які зміни та доповнення до Додаткового договору укладаються Сторонами у письмовій формі.
- 3.6. Цей Додатковий договір представниками Сторін прочитаний, відповідає намірам Сторін та досягнутим домовленостям, що засвідчується власними підписами уповноважених представників Сторін, які діють у повній відповідності з наданими їм повноваженнями та з повним розумінням предмета та змісту Додаткового договору.

3.7. Цей Додатковий договір укладено в двох примірниках, які зберігаються у кожної із Сторін і мають однакову юридичну силу.

**Стаття 4**  
**АДРЕСА ТА БАНКІВСЬКІ**  
**РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

**БАНК**

**АРЖК**

Публічне акціонерне товариство  
«Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»  
Місцезнаходження: 01033, м. Київ,  
вул. Гайдара, 50, літера «В»  
Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 38040228  
рах. № 265013011280 в ГОУ АТ «Ощадбанк» в м. Києві,  
МФО 300465

**НА ЗАСВІДЧЕННЯ ЧОГО, належним чином уповноважені представники Сторін підписали цей Договір.**

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

\_\_\_\_\_  
МП.

\_\_\_\_\_  
МП.





Зразок Додатку 1 до Додаткового договору № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року до Договору відступлення прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

№ п/п	Унікальний номер кредитної справи	Інформація про Боржника				Кредитний договір				Договір іпотека (єслі договори з предметом іпотеки житлового призначення, які забезпечують зобов'язань за кредитними договорами)				Іпотекдавець (єслі іпотекає по договору іпотеки)				Вартість предмету іпотеки визначені Договором іпотеки, грн.	№ Договору страхування предмету іпотеки	Інші Договори забезпечення					
		Прізвище	Ім'я	Побатькові	Ідентифікаційний номер	Номер договору	Дата укладення договору	Чинна дата погашення кредиту	Чинний код валюти кредиту (980, 840, 978)	Чинна процентна ставка за кредитом (% річних)	Сума залишку зобов'язаності за основним боргом на кредитному стані на _____ р.	Категорія ризику кредитної операції (стандартна під контролем субстандартна, сумнівна, безнадійна) станом на _____ р.	Номер договору	Дата укладення договору	Прізвище	Ім'я	Побатькові			Центрифкаційний номер	назва договору укладення	Номер договору укладення	Дата укладення договору	Відмітка про наявність нотаріального посвідчення («є»)»	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26

\* Цей додаток необхідно читати з урахуванням того, що інформація за конкретною кредитною справою міститься у рядку з унікальним номером кредитної справи та наступними рядками без унікальних номерів, які йдуть безпосередньо за ним.

Від імені Банку  
Від імені АРЖК



**Додаток №3**  
**до Внутрішніх правил**  
**щодо надання фінансових кредитів**  
**публічного акціонерного товариства**  
**«Агентство по рефінансуванню житлових кредитів»**

**ДОГОВІР ПРО ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ № \_\_\_\_\_**

Київ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ місцезнаходження:  
(надалі – **Банк**), в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, з однієї сторони та

**Публічним акціонерним товариством «Агентством по рефінансуванню житлових кредитів»**, місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В (надалі – **АРЖК**), в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншої сторони, а разом **Сторони**, уклали цей Договір про таке:

**1. Визначення**

- 1.1. **«Банківські дні»** - дні, в які банківські установи в Україні здійснюють розрахунково-касове обслуговування своїх клієнтів.
- 1.2. **«Договір відступлення»** - договір відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ разом з додатками та додатковими договорами до нього.
- 1.3. **«Послуги»** - послуги, визначені предметом цього Договору та пп. 3.1 та 3.2 цього Договору.
- 1.4. Інші визначення, які вживаються в цьому Договорі, але не визначені ним, мають значення, передбачені Договором відступлення.

**2. Предмет Договору**

- 2.1. Відповідно до умов цього Договору, АРЖК доручає, а Банк приймає на себе зобов'язання від імені та за дорученням АРЖК здійснювати обслуговування Іпотечних активів, відступлених Банком на користь АРЖК на підставі Договору відступлення, а також зобов'язання здійснювати відповідальне зберігання Документації та Документів кредитної справи, яка отримується у порядку передбаченому Договором відступлення, а АРЖК зобов'язується сплачувати Банку винагороду за Послуги, надані Банком за цим Договором.

**3. Зміст та умови надання Послуг**

- 3.1. Від імені та за дорученням АРЖК Банк зобов'язується надавати АРЖК наступні послуги з обслуговування Іпотечних активів:
  - 3.1.1. Здійснювати контроль за додержанням Боржниками умов Кредитних договорів та за додержанням іпотекодавцями/заставадавцями/поручителями умов Договорів забезпечення.
  - 3.1.2. Проводити поточну оцінку фінансового стану Боржників відповідно до порядку, встановленого НБУ, на підставі документів та інформації, отриманої від Боржників.

- 3.1.3. Готувати, підписувати та направляти письмові повідомлення іпотекодавцям про проведення перевірки стану збереження Предметів іпотеки, перевіряти документально і в натурі наявність, стан, умови збереження та користування предметом іпотеки в порядку і в строки, визначені НБУ; отримувати документи та інформацію щодо Предметів іпотеки від Іпотекодавців; виявляти загрози та факти знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану будь-якого Предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права іпотекотримача за іпотечним договором та повідомляти АРЖК про такі загрози та факти, як тільки Банку стане відомо про настання таких обставин; у разі виникнення вищезазначених загроз або фактів вживати всіх можливих заходів щодо мінімізації ризиків та втрат іпотекотримача; у разі настання страхового випадку, своєчасно здійснювати всі необхідні дії для можливості отримання страхового відшкодування за Договором страхування Предмету іпотеки.
- 3.1.4. Здійснювати контроль вчасного укладання всіх необхідних Договорів страхування, своєчасності сплати Боржниками або іпотекодавцями за Договорами іпотеки страхових платежів за Договорами страхування та не пізніше \_\_\_\_\_ числа місяця, наступного за звітним, повідомляти АРЖК про укладені протягом звітного місяця Договори страхування (здійснені чергові страхові платежі) та виявлені факти непереукладання Договорів страхування Боржниками або іпотекодавцями за Договорами іпотеки або несплати ними чергових страхових платежів (за формою додатка 4), вести листування із страховими компаніями щодо всіх питань, пов'язаних із страхуванням Предмета іпотеки.
- 3.1.5. Отримувати від Боржників копії документів на підтвердження сплати страхових внесків, інші документи стосовно страхування, негайно, як тільки Банку стане про це відомо, повідомляти АРЖК про настання страхових випадків, із подальшим наданням (направленням на електронну адресу за допомогою \_\_\_\_\_) АРЖК сканованих копій отриманих Банком документів.
- 3.1.6. Повідомляти іпотекодавців за Договорами іпотеки про необхідність переукладення ними Договорів страхування не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до закінчення строку дії відповідного Договору страхування.
- 3.1.7. Укладати нові Договори страхування Предметів іпотеки та додаткові договори до чинних Договорів страхування (у разі необхідності), із подальшим наданням (направленням на електронну адресу за допомогою \_\_\_\_\_) АРЖК їх сканованих копій.
- 3.1.8. Здійснювати нарахування процентів, комісій та інших платежів за Кредитними договорами.
- 3.1.9. Повідомляти АРЖК не пізніше \_\_\_\_\_ числа місяця щодо перенесення заборгованості за Кредитами та/або процентами на рахунки обліку простроченої заборгованості шляхом надання звіту щодо розрахунків з Боржниками в попередньому місяці.
- 3.1.10. Надавати довідки та відповіді на звернення Боржників, Іпотекодавців, їх уповноважених осіб та інших осіб, які відповідно до законодавства мають право отримувати інформацію щодо Кредитних договорів та Договорів забезпечення.
- 3.1.11. Повідомляти Боржників та іпотекодавців за Договорами іпотеки про відступлення Банку на користь АРЖК прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами іпотеки шляхом надіслання письмового повідомлення протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати набрання їх чинності.
- 3.1.12. Вносити зміни до Кредитних договорів щодо збільшення розміру процентної ставки, зміни валюти Кредиту з іноземної на національну за курсом не вище офіційного курсу гривні до іноземної валюти на дату набрання чинності Договором, збільшення строку погашення Кредиту, зміни виду платежу за Кредитним договором, зміни графіку погашення Заборгованості, пов'язані із достроковим виконанням зобов'язань, а також з інших питань, визначених довіреністю, наданою АРЖК Банку, за умови, що такі зміни не мають наслідком перевищення суми основної заборгованості над 75% вартості Предмета іпотеки, визначеної суб'єктом оціночної

діяльності та/або погіршення категорії ризику кредитної операції нижче ніж «під контролем», а також, у разі необхідності, щодо зміни реквізитів сторін, із подальшим наданням (направленням на електронну адресу за допомогою \_\_\_\_\_) АРЖК сканованих копій додаткових договорів до Кредитних договорів, укладених Банком.

- 3.1.13. Вносити зміни до чинних Договорів Забезпечення, пов'язані із внесенням змін до Кредитних договорів, із подальшим наданням (направленням на електронну адресу за допомогою \_\_\_\_\_) АРЖК сканованих копій додаткових договорів до Договорів забезпечення, укладених Банком.
- 3.1.14. Приймати платежі від Боржників за Кредитними договорами в національній валюті.
- 3.1.15. Приймати платежі від Боржників за Кредитними договорами в іноземній валюті.
- 3.1.16. У день перерахування платежів на користь АРЖК здійснювати конвертацію коштів за Кредитними договорами в іноземній валюті в національну валюту за фіксованим офіційним курсом НБУ на дату набрання чинності Договором відступлення.
- 3.1.17. Перераховувати АРЖК кошти, отримані Банком від Боржників, в погашення Основної заборгованості за Кредитними договорами Боржників, права вимоги за якими відступлені АРЖК згідно Договору, а також отримані неустойки (штрафи, пені) в наступному порядку:
- За періоди від дати набрання чинності Договором до дати часткової оплати АРЖК Ціни Придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення, перерахування здійснюється протягом \_\_\_\_\_ банківських днів з дати часткової оплати АРЖК Ціни Придбання.
  - За наступні періоди, починаючи з дати часткової оплати АРЖК Ціни Придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення, перерахування коштів здійснюється щомісячно, не пізніше \_\_\_\_\_ числа місяця, наступного за звітним місяцем.
- 3.1.18. Перераховувати АРЖК проценти, нараховані на суму Основної заборгованості та нараховані комісійні винагороди за Кредитними договорами Боржників, права вимоги за якими відступлені АРЖК згідно Договору, в наступному порядку:
- За період від дати набрання чинності Договором до останнього числа місяця, що передує місяцю, в якому відбулась часткова оплата АРЖК Ціни Придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення, перерахування коштів здійснюється протягом \_\_\_\_\_ банківських днів з дати часткової оплати АРЖК Ціни Придбання.
  - За наступні періоди, починаючи з місяця, в якому відбулась часткова оплата АРЖК Ціни Придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення перерахування коштів здійснюється щомісячно, не пізніше \_\_\_\_\_ числа місяця, наступного за звітним місяцем.
- 3.1.19. Перерахування коштів здійснюється Банком на підставі Звітів про платежі, за формою Додатку №1, наданих Банком згідно з умовами цього Договору, на поточний рахунок АРЖК № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, код Банку \_\_\_\_\_ окремими платіжними дорученнями в розрізі сум, отриманих в рахунок повернення Кредитів, процентів за користування Кредитами, комісійних винагород та інших платежів.
- 3.1.20. Щомісячно не пізніше \_\_\_\_\_ числа надавати АРЖК звіти про платежі за підписом уповноваженої особи, засвідчені печаткою Банку. Форма звіту встановлюється Додатком № 1 до цього Договору.
- 3.1.21. Щороку не пізніше \_\_\_\_\_ числа першого місяця року, наступного за звітним, надавати АРЖК звіт про оцінку фінансового стану Боржника, належності Кредиту до відповідної групи ризику відповідно до методики, встановленої НБУ, та стану Предмета іпотеки за формою Додатку №3.
- 3.1.22. Повідомляти АРЖК про зміну фактичних даних щодо Боржника, Предмета іпотеки, інших даних, що стосуються Кредитного договору та Договорів забезпечення.

- 3.1.23. Пред'являти Боржникам вимоги щодо виконання ними забезпечених іпотекою зобов'язань.
  - 3.1.24. За погодженням з АРЖК здійснювати заходи із звернення стягнення на Предмет іпотеки в разі порушення Боржниками умов забезпечених іпотекою зобов'язань.
  - 3.1.25. У випадку повного погашення Боржниками заборгованості за Кредитними договорами, повідомляти АРЖК про такі випадки.
  - 3.1.26. Вчиняти всі необхідні дії для внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в зв'язку з внесенням змін до договорів іпотеки, для внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в зв'язку із технічною помилкою, припинення речових прав та їх обтяжень у випадку повного погашення Боржником Заборгованості, в тому числі: подавати державному реєстратору прав на нерухоме майно, нотаріусу заяви, листи про погашення Заборгованості та інші документи, необхідні для внесення змін до зареєстрованих речових прав на нерухоме майно або припинення зареєстрованих речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, з правом їх підписання, отримувати з Державного реєстру речових прав та нерухоме майно та від державного реєстратора прав на нерухоме майно, нотаріуса, відповідні рішення, витяги, виписки та інші документи.
  - 3.1.27. Реалізація інших прав та виконання обов'язків іпотекодержателя відповідно до кредитних та іпотечних договорів, а також цього Договору.
- 3.2. Банк зобов'язується надавати АРЖК послуги відповідального зберігання Документації та зберігання Документів кредитної справи протягом строку дії цього Договору.

#### **4. Права та обов'язки Сторін**

##### **4.1. Банк має право:**

- 4.1.1. Вимагати від АРЖК оплати винагороди за надані Послуги на умовах та в строки, передбачені цим Договором.
- 4.1.2. Отримувати від АРЖК інформацію та інформаційні матеріали, а також письмові доручення, необхідні для надання Послуг за цим Договором.
- 4.1.3. Інші права відповідно до цього Договору.

##### **4.2. Банк зобов'язаний:**

- 4.2.1. Належним чином надавати АРЖК Послуги відповідно до умов цього Договору.
- 4.2.2. Дотримуватись режиму конфіденційності щодо інформації та інформаційних матеріалів, отриманих від АРЖК за цим Договором.
- 4.2.3. Повідомляти АРЖК про застосування заходів впливу НБУ до Банку (про призначення тимчасової адміністрації, відкликання ліцензії або ініціацію процедури ліквідації Банку) в день, коли уповноваженим представникам Банку стало відомо про такі заходи впливу, але не пізніше дня набрання чинності відповідним рішенням НБУ.
- 4.2.4. На першу вимогу АРЖК повернути Документацію, перелік якої визначений в акті приймання-передачі Документації та Документи кредитної справи, включаючи ті, які визначені у додатку №2 цього Договору, в повному обсязі та у строки визначені в вимозі, відповідно до цього Договору та у порядку визначеному Договором відступлення.
- 4.2.5. Протягом 5 (п'яти) банківських днів з моменту отримання вимоги АРЖК надати АРЖК та визначеним ним особам Документацію для огляду у приміщенні Банку в присутності уповноваженого представника Банку.
- 4.2.6. Призначити відповідальних працівників Банку у кількості не більше \_\_\_\_ осіб для представлення інтересів АРЖК з метою виконання умов цього Договору, забезпечити надання повідомлення про необхідність видачі кожному з них довіреностей, а також своєчасне оновлення переліку відповідальних працівників Банку.

- 4.2.7. Контролювати та негайно повідомляти АРЖК шляхом направлення повідомлення у порядку передбаченому цим Договором, про необхідність припинення довіреностей, виданих відповідальним працівникам Банку або іншим особам, які були запропоновані Банком, з метою недопущення здійснення ними дій з перевищенням повноважень.
- 4.2.8. У разі необхідності отримання додаткових повноважень чи довіреності на вчинення певних дій, письмово повідомляти про це АРЖК за 5 днів до моменту їх вчинення. Повідомлення про видачу довіреності повинно містити проект довіреності з інформацією про особу, яка буде представляти інтереси АРЖК, зміст повноважень, які пропонується надати такій особі, терміну дії довіреності та обґрунтування необхідності видачі довіреності.

#### **4.3. АРЖК має право:**

- 4.3.1. Вимагати від Банку надання Послуг в строки та на умовах, передбачених цим Договором.
- 4.3.2. Отримувати від Банку інформацію та документи, що стосуються обслуговування Іпотечних активів та відповідального зберігання за цим Договором..
- 4.3.3. Продовжити строк відповідального зберігання Документації та Документів кредитної справи.
- 4.3.4. Видавати відповідальним працівникам Банку, а також іншим працівникам Банку довіреності, а також припиняти їх дію, у разі отримання відповідного повідомлення Банку.
- 4.3.5. Інші права відповідно до цього Договору.

#### **4.4. АРЖК зобов'язаний:**

- 4.4.1. Своєчасно сплачувати винагороду за надані Послуги в порядку та на умовах, визначених цим Договором.
- 4.4.2. Видати Банку Довіреність, необхідну для виконання цього Договору.
- 4.4.3. На підставі обґрунтованої письмової вимоги Банку надавати інформацію та інформаційні матеріали, які необхідні для надання послуг за цим Договором.

### **5. Винагорода Банку**

5.1. За надання Банком Послуг, передбачених п. 3.1 цього Договору, АРЖК сплачує Банку винагороду, яка розраховується наступним чином:

- в періоді між датою набрання чинності Договором відступлення до дати першої часткової оплати АРЖК Ціни придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення винагорода розраховується за формулою:

$$KB = \text{СЗКУ} \times \text{СЗПП} \times n / \text{Др}, \text{ де}$$

KB – винагорода за обслуговування Кредитів;

СЗКУ – середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів протягом розрахункового періоду. Формула для розрахунку СЗКУ міститься в додатку \_\_6\_\_ до цього Договору;

СЗПП - середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів, відсотків річних, за відповідний період. Формула для розрахунку СЗПП міститься в додатку \_6\_ до цього Договору.

n – кількість календарних днів у розрахунковому періоді за який визначається KB;

Др – кількість календарних днів у році.

Оплата наданих Банком Послуг за період від дати набрання чинності Договором до останнього числа місяця, що передує місяцю, в якому відбулась часткова оплата АРЖК Ціни Придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення, здійснюється АРЖК не пізніше \_\_\_\_\_ числа місяця, наступного

за місяцем, в якому відбулась часткова оплата АРЖК Ціни придбання відповідно до пп. 4.1.1 Договору відступлення.

- у періодах, починаючи з дати першої часткової оплати АРЖК Ціни придбання відповідно до пп. 4.1.1. Договору відступлення винагорода розраховується за формулою:

$$KB = (CЗКУ \times (CЗПІ - 1\%) - НФК * P) \times n / Dp, \text{ де}$$

CЗКУ – середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів. Формула для розрахунку CЗПІ міститься в додатку  6  до цього Договору.

CЗПІ - середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів, відсотків річних, за відповідний період. Формула для розрахунку CЗПІ міститься в додатку  6  до цього Договору.

НФК - наданий Банку фінансовий кредит (середньоденний залишок за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком). Формула для розрахунку НФК міститься в додатку  6  до цього Договору;

P – відсоткова ставка, що дорівнює       % річних.

Оплата наданих Банком Послуг починаючи з місяця, в якому відбулась часткова оплата Ціни придбання відповідно до пп. 4.1.1. Договору відступлення здійснюється не пізніше       числа місяця, наступного за звітним, але не раніше дня зарахування на поточний рахунок АРЖК суми процентів, нарахованих на суму Основної заборгованості та нарахованих комісійних винагород за відповідний розрахунковий період.

- 5.2. Винагорода, передбачена п. 5.1. цього Договору, сплачується АРЖК на рахунок Банку №      , відкритий в      , код банку      , код отримувача      , щомісячно не пізніше десятого числа місяця, наступного за звітним місяцем.
- 5.3. За надання Банком Послуг, передбачених п. 3.2. цього Договору, АРЖК сплачує Банку винагороду за відповідальне зберігання Документації у розмірі 1 (одна) грн., в тому числі ПДВ 0,17 грн. за рік за Документацію кредитної справи одного Боржника. Зазначена винагорода сплачується за кожен рік дії цього Договору не пізніше       кожного року (а за перший рік дії цього Договору - в день перерахування АРЖК на користь Банку коштів в рахунок першої сплати частини Ціни придбання відповідно до п. 4.1.1. Договору відступлення) на рахунок Банку №      , відкритий в      , код банку      , код отримувача      . Для розрахунку винагороди за відповідальне зберігання Документації за перший рік дії цього Договору приймається кількість кредитних справ, сформованих щодо Боржників, які зазначені в Додатку до Акта приймання-передачі Документації, підписаного Сторонами відповідно до Договору відступлення. Станом на       кожного року дії цього Договору (крім першого року дії цього Договору) Сторони підписують Акт звірки кількості кредитних справ, сформованих щодо Боржників, стосовно яких зберігається Документація. Розмір винагороди за відповідальне зберігання Документації за кожний наступний рік дії цього Договору розраховується виходячи з кількості кредитних справ, сформованих щодо Боржників, зазначених в Акті звірки кількості кредитних справ, на початок відповідного року дії Договору.
- 5.4. Щомісячно, не пізніше       місяця, наступного за звітним місяцем, Сторони зобов'язуються підписати акт приймання-передачі наданих Послуг за формою Додатку №5. Оплата наданих Банком Послуг відповідно до цього Договору здійснюється АРЖК на підставі підписаного Сторонами акта приймання-передачі наданих Послуг. В акті вказується середньозважена процентна ставка, середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу іпотечних активів, середньоденний залишок наданого Банку фінансового кредиту за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком за відповідний місяць, за якими розраховується винагорода згідно з пунктом 5.1. даного Договору та визначається сума, яка підлягає сплаті на користь Банку.



- 5.5. Оплата вартості Послуг за перший та останній місяці надання Послуг здійснюється пропорційно до фактичної кількості днів надання Послуг у відповідному місяці.
- 5.6. АРЖК здійснює оплату вартості Послуг у безготівковому порядку окремими платіжними дорученнями в розрізі Послуг, зазначених в пп. 3.1 -3.2 цього Договору.
- 5.7. Сторони мають право здійснити залік зустрічних однорідних вимог за розрахунками між ними за умови наявності передбачених законодавством підстав для такого заліку.

## **6. Порядок передачі, зберігання та повернення документів**

- 6.1. Передача Документації та Документів кредитної справи здійснюється в порядку передбаченому Договором відступлення.
- 6.2. Документація та Документи кредитної справи передані на зберігання, не можуть бути передані Банком третім особам без письмової згоди АРЖК.
- 6.3. Строк відповідального зберігання Документації та документів кредитної справи дорівнює строку дії цього Договору.
- 6.4. У разі Зворотного викупу Пулу Іпотечних активів або Зворотного викупу окремих прав вимог за Кредитними договорами та Договорами забезпечення Банк повертає АРЖК Документацію, включаючи Документацію за Кредитними договорами та Договорами забезпечення, які були повністю дострокового погашені Боржниками, також отримує відповідні Документи кредитної справи у порядку передбаченому Договором відступлення.
- 6.5. У разі передачі на обслуговування Пулу Іпотечних активів третім особам або відступлення прав вимоги за Пулом Іпотечних активів третім особам або дострокового розірвання цього Договору або односторонньої відмови від цього Договору, повернення Документації з відповідального зберігання, а також повернення Документів кредитної справи здійснюється Банком за актом приймання-передачі документації та документів кредитної справи на підставі та у строки визначені вимогою про повернення АРЖК.
- 6.6. Сторони домовились про те, що Документація передана Банку на відповідальне зберігання та Документи кредитної справи будуть зберігатись Банком відповідно до вимог НБУ та внутрішніх актів Банку щодо збереження цих документів Банком та вимог зберігання, передбачених цим Договором.
- 6.7. Сторони домовились про те, що у випадку наявності у Банку на відповідальному зберіганні правостановлюючих документів на Предмет іпотеки, зазначені документи зберігатимуться Банком із дотриманням вимог НБУ щодо зберігання таких документів та вимог передбачених цим Договором.

## **7. Дострокове розірвання Договору та умови заміни Банку як обслуговуючої установи**

- 7.1. Цей Договір може бути розірваний АРЖК в односторонньому порядку, у наступних випадках:
  - 7.1.1. Банком не виконуються або неналежно виконуються зобов'язання за цим Договором, за умови надіслання АРЖК до Банку відповідного повідомлення про наявність таких обставин за 1 (один) календарний місяць до дати розірвання Договору. Протягом цього місяця Банк зобов'язаний передати АРЖК відповідну Документацію за актом приймання-передачі Документації та здійснити всі належні платежі та розрахунки згідно цього Договору.
  - 7.1.2. Банк здійснив Зворотний викуп Пулу Іпотечних активів. В цьому випадку Договір вважається розірваним у день підписання акту приймання-передачі прав вимоги за Кредитними договорами та нотаріально не посвідченими Договорами забезпечення за Пулом Іпотечних активів відповідно до Договору відступлення, договору про зворотне відступлення прав вимоги за нотаріально посвідченими Договорами забезпечення за Пулом Іпотечних активів та передачі відповідної Документації за актом приймання-передачі Документації, але не раніше здійснення всіх належних платежів та розрахунків згідно цього Договору.

- 7.1.3. АРЖК здійснило передачу на обслуговування Пулу Іпотечних активів або відступлення прав вимоги за Пулом Іпотечних активів третій особі відповідно до Договору відступлення. В цьому випадку Договір вважається розірваним з моменту передачі права обслуговування або права власності щодо прав вимоги за Кредитними договорами та Договорами забезпечення до третьої особи, а також передачі Банком до АРЖК Документації та Документів кредитної справи, але не раніше здійснення всіх належних платежів та розрахунків згідно цього Договору.
- 7.1.4. Застосування Національним банком України заходів впливу до Банку у вигляді призначення тимчасової адміністрації або обмеження, зупинення чи припинення здійснення окремого виду операцій, що унеможливило виконання Банком зобов'язань за цим Договором. В цьому випадку, Договір розривається з дати передачі АРЖК Документації та Документів кредитної справи на підставі та у строк визначений АРЖК у вимозі про розірвання цього Договору та повернення Документації та Документів кредитної справи, а також здійснення всіх належних платежів та розрахунків згідно цього Договору.
- 7.1.5. Виконання обов'язків Банку за цим Договором стає таким, що не відповідає чинному законодавству України. В цьому випадку, Договір розривається з дати передачі АРЖК Документації та Документів кредитної справи на підставі та у строк визначений АРЖК у вимозі про розірвання цього Договору та повернення Документації та Документів кредитної справи, але не раніше здійснення всіх належних платежів та розрахунків згідно цього Договору.
- 7.2. АРЖК має право відмовитись від цього Договору в односторонньому порядку у випадку прострочення Банком більш як 5 (п'ять) банківських днів перерахування коштів в національній валюті (в тому числі конвертованих), отриманих Банком від Боржників.
- 7.3. У випадку Дефолту Банку останній на письмову вимогу АРЖК, не пізніше ніж через 5 (п'ять) днів з моменту отримання такої вимоги, зобов'язується направити Боржникам письмові повідомлення від імені АРЖК із зазначенням необхідності перераховувати платежі за Кредитними договорами на поточний рахунок АРЖК за реквізитами, письмово повідомленими АРЖК Банку.
- 7.3.1. Банк зобов'язаний перерахувати на користь АРЖК кошти в погашення Основної заборгованості за Кредитними договорами Боржників, права вимоги за якими відступлені АРЖК згідно Договору відступлення та неустойки (штрафи, пені), які отримані від Боржників за розрахунковий період до дати припинення дії цього Договору.
- 7.3.2. Банк зобов'язаний перерахувати на користь АРЖК проценти, нараховані на суму Основної заборгованості та нараховані комісійні винагороди за Кредитними договорами Боржників, права вимоги за якими відступлені АРЖК згідно Договору, за розрахунковий період до дати припинення дії цього Договору.
- 7.3.3. В день, який передуює даті припинення дії цього Договору, Сторони підписують Акт звірки розрахунків, в якому визначаються суми коштів, належних до сплати Сторонами.
- 7.4. Сторони мають право за взаємною згодою достроково розірвати цей Договір шляхом укладення Договору про його розірвання.

## 8. Відповідальність Сторін

- 8.1. За невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства України.
- 8.2. У разі прострочення терміну надання звітів або будь-якої іншої інформації, передбаченої цим Договором, винна Сторона сплачує штраф у сумі десятикратного розміру неоподаткованого мінімуму доходу громадян за кожен факт порушення.
- 8.3. Банк несе відповідальність за відповідальне зберігання Документації та збереження Документів кредитної справи з моменту її передання, в порядку передбаченому Договором відступлення, і до моменту її повернення.

- 8.4. У випадку втрати (нестачі) або пошкодження Документації, яка передана на відповідальне зберігання або Документів кредитної справи, Банк повинен за свій рахунок відшкодувати вартість витрат, пов'язаних з відновленням втраченої (пошкодженої) Документації або Документів кредитної справи, а також сплатити штраф у розмірі \_\_\_\_\_ грн за кожен втрачений документ Документації або Документів кредитної справи.
- 8.5. У випадку прострочення АРЖК сплати Банку винагороди за надання Послуг, передбаченої цим Договором, АРЖК зобов'язаний за кожний день прострочення платежу сплатити на користь Банку (за його вимогою) пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла за період прострочення платежу, від суми простроченого платежу.
- 8.6. У випадку прострочення Банком перерахування коштів в національній валюті (в тому числі конвертованих), отриманих Банком від Боржників згідно з умовами цього Договору, Банк зобов'язаний за кожний день прострочення платежу сплатити на користь АРЖК (за його вимогою) пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла за період прострочення платежу, від суми простроченого платежу.

## 9. Строк дії Договору

- 9.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до моменту повного виконання всіх зобов'язань Сторін по ньому.

## 10. Обставини звільнення від відповідальності

- 10.1. Сторони звільняються від відповідальності за повне чи часткове невиконання будь-якого з положень цього Договору, якщо це невиконання відбулося внаслідок впливу обставин, що знаходяться поза сферою контролю сторони, яка не виконала зобов'язання. Такі обставини включають стихійне лихо, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, воєнні дії, масові безладдя, прийняття відповідних актів органами державної влади та управління тощо, але не обмежуються ними (надалі – «форс-мажор»).
- 10.2. Період звільнення від відповідальності починається з моменту сповіщення Стороною, що не виконала зобов'язання, про обставини форс-мажору і закінчується моментом припинення дії форс-мажорних обставин (ліквідації їх наслідків).
- 10.3. Форс-мажор автоматично продовжує термін виконання зобов'язань на весь період його дії і ліквідації наслідків. Про настання форс-мажорних обставин Сторони повинні інформувати письмово одна одну невідкладно (не пізніше 3 (трьох) календарних днів) в порядку встановленому п.11.3 цього Договору.
- 10.4. Факти існування та тривалості форс-мажорних обставин підтверджуються документами компетентних органів держави, що уповноважені посвідчувати обставини форс-мажору відповідно до чинного законодавства України.

## 11. Інші умови

- 11.1. Сторони домовились, що цей Договір в частині покладання на Банк зобов'язань здійснювати дії від імені АРЖК є договором доручення та є достатнім для підтвердження повноважень Банку як представника АРЖК перед третіми особами, крім випадків, передбачених цим Договором та/або законом.
- 11.2. Обмін інформацією між Сторонами здійснюється в паперовій та електронній формах (засобами інформаційних, телекомунікаційних, інформаційно-телекомунікаційних систем або шляхом запису на електронні носії), але з обов'язковим наданням інформації у паперовій формі з підписами уповноважених осіб та завіреної печаткою Банку або АРЖК.
- 11.3. Будь-яке повідомлення, яке повинно бути наданим відповідно до цього Договору, вважається належно наданим Стороні, якщо воно передане особисто, кур'єром, надіслане поштою листом (з описом вкладення та повідомленням про вручення), авіапоштою за адресою місцезнаходження Сторони або на таку іншу адресу, яка могла бути повідомлена Стороною відповідно до цього Договору. Повідомлення вважаються переданими, якщо вони вручені

особисто або кур'єром, та через 72 години при надісланні поштою листом (з описом вкладення та повідомленням про вручення).

- 11.4. Сторони, при виконанні своїх зобов'язань за цим Договором, зобов'язані забезпечити збереження конфіденційності щодо переданої одна одній на виконання цього Договору інформації та документації в порядку, передбаченому Договором про конфіденційність від \_\_\_\_\_, що укладений між Сторонами.
- 11.5. Сторони домовились, що у разі, коли дата виконання відповідних зобов'язань за цим Договором припадає на вихідний або святковий день, день виконання відповідних зобов'язань переноситься на наступний банківський день.
- 11.6. Всі додатки, зміни та доповнення, додаткові договори до цього Договору викладаються у письмовій формі та є його невід'ємною частиною.
- 11.7. У разі виникнення спірних питань між Сторонами за цим Договором або у зв'язку з ним, Сторони здійснять усе необхідне для врегулювання таких питань шляхом переговорів.
- 11.8. Якщо Сторони не дійдуть згоди щодо спірних питань шляхом переговорів, такі питання підлягають розгляду в господарському суді.
- 11.9. Цей Договір складено у трьох оригінальних примірниках (по одному для кожної Сторони та один для Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку), що мають однакову юридичну силу.
- 11.10. Сторони зобов'язані вчасно повідомляти одна одну про зміну реквізитів, всі інші зміни, що можуть вплинути на виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

## 12. Адреси і реквізити Сторін

**БАНК**

**АРЖК**

**Публічне акціонерне товариство  
«Агентством по рефінансуванню житлових  
кредитів»**

01033, м. Київ, вул. Гайдара, буд. 50 В

Ідентифікаційний код 38040228

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

---

**МП.**

**МП.**





**Додаток 2 до Договору про обслуговування іпотечних активів**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

**Перелік документів кредитної справи**

**Перелік документів кредитної справи, які не передаються до АРЖК за актами прийому-передачі документації під час укладання Договору відступлення та зберігаються Банком для здійснення обслуговування кредитів:**

1. Копія паспорту Боржника, іпотекодавця, поручителя;
2. Копія реєстраційного номеру облікової картки платника податків (довідки про присвоєння ідентифікаційного номера) Боржника, іпотекодавця, поручителя;
3. Копія документа, що підтверджує щомісячні доходи Боржника, поручителя;
4. Висновки про оціночну вартість Предмета іпотеки;
5. Витяг про реєстрацію в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (про накладання заборони на відчуження предмета іпотеки)
6. Копія правостановлюючих документів на Предмети іпотеки
7. Копія документу на видачу Кредиту Боржнику - касовий або меморіальний ордер на безготівкове перерахування суми Кредиту
8. Інші документи кредитної справи та інша кредитна документація, визначена Положенням про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків, затвердженим Постановою Правління НБУ від 06.07.2000 р. №279.

**Перелік документів кредитної справи, складених після дати набрання чинності, які не передаються до АРЖК за актами прийому-передачі документації під час дії Договору та зберігаються Банком для здійснення обслуговування Кредитів:**

1. Оригінал Договору страхування майна/ оригінал додаткової угоди (в разі їх укладання)
2. Оригінал додаткової угоди до кредитного договору/договору кредитної лінії/договору про іпотечний кредит(в разі її укладання)
3. Оригінал додаткової угоди до Договору іпотеки (в разі її укладання)
4. Копія нового паспорту Боржника, іпотекодавця, поручителя (в разі його заміни);
5. Копія документа, що підтверджує щомісячні доходи Боржника, поручителя;
6. Акти перевірки стану збереження Предмета іпотеки
7. Висновок оцінки фінансового стану Боржника та визначення категорії кредитної операції
8. Інші документи кредитної справи та інша кредитна документація, визначена Положенням про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків, затвердженим Постановою Правління НБУ від 06.07.2000 р. №279.

Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором обслуговування іпотечних активів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**





**Додаток 3 до Договору про обслуговування іпотечних активів**

№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

**ЗРАЗОК ЗВІТУ про оцінку фінансового стану Боржника, належності Кредиту до відповідної групи ризику відповідно до методики встановленої НБУ, стану і збереження Предмета іпотеки**

Дата \_\_\_\_\_

№ п/п	Унікальний номер кредитної справи	ПІБ Боржника	Ідентифікаційний номер	Кредитний договір		Класифікація активу		Стан предмета іпотеки				
				Номер	Дата	Клас Боржника	Остання дата оцінки фінансового стану	Стан предмета іпотеки	Виявлені порушення	Остання дата огляду предмета іпотеки		

Від імені Банку \_\_\_\_\_

Від імені Банку: \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_

Від імені АРЖК: \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_



**ЗРАЗОК АКТА ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ НАДАНИХ ПОСЛУГ**

Місце складання \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, місцезнаходження:  
\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ особі  
\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, (надалі – Банк), з однієї сторони та

Публічним акціонерним товариством “Агентство по рефінансуванню житлових кредитів”, місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 50В, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ (надалі – АРЖК), з іншої сторони, надалі спільно іменовані Сторони,

ЦИМ підтверджують наступні розрахунки за \_\_\_\_\_ (відповідний місяць) відповідно до Договору про обслуговування іпотечних активів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_.20\_\_ р. (далі - “Договір”):

- 1) середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів: \_\_\_\_\_
- 2) середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів: \_\_\_\_\_ %;
- 3) наданий Банку фінансовий кредит (середньоденний залишок за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком): \_\_\_\_\_
- 4) винагорода Банку за надання Послуг, передбачених п. 3.1. Договору про обслуговування іпотечних активів: \_\_\_\_\_.

Цей акт складено у двох примірниках – по одному для кожної із Сторін, що мають однакову юридичну силу. Усі терміни, використані в цьому акті, вживаються у значеннях, передбачених Договором.

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Формули для розрахунку показників

Середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за розрахунковий період, визначається за наступною формулою:

$$CЗКУ = \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d CЗКУ_i^j}{n}, \text{ де}$$

$CЗКУ$  – середньоденний залишок Основної заборгованості за Кредитними договорами, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів, за розрахунковий період, грн.;

$CЗКУ_i^j$  – залишок Основної заборгованості за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець  $i$ -го календарного дня розрахункового періоду;

$i$  – номер календарного дня (з 1 по 28/30/31 календарного місяця), станом на кінець якого визначається залишок Основної заборгованості за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

$j$  – визначений у Додатку №1 до Договору відступлення номер Кредитного договору, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

$n$  – кількість календарних днів у розрахунковому періоді.

$d$  – кількість Кредитних договорів, права вимоги за якими входять до складу Пулу Іпотечних активів.

Середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів розраховується із річних процентних ставок, зазначених в Кредитних договорах та розраховується за формулою:

$$CЗПП = \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d (CЗКУ_i^j \times (ПП_i^j + K_i^j))}{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^d CЗКУ_i^j}$$

$CЗПП$  – середньозважена процентна ставка за Пулом Іпотечних активів, відсотків річних;

$ПП_i^j$  – чинна процентна ставка за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець  $i$ -го календарного дня розрахункового періоду;

$K_i^j$  – щомісячна комісійна винагорода за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець  $i$ -го календарного дня розрахункового періоду, відсотків річних;

$CЗКУ_i^j$  – залишок Основної заборгованості за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів, станом на кінець  $i$ -го календарного дня розрахункового періоду;

$i$  – номер календарного дня (з 1 по 28/30/31 календарного місяця), станом на кінець якого визначається несплачений залишок Ціни придбання за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

$j$  – порядковий номер Кредитного договору, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів та за яким здійснюється розрахунок;

$n$  – кількість календарних днів у розрахунковому періоді;

$d$  – кількість Кредитних договорів у Пулі Іпотечних активів.

Наданий Банку фінансовий кредит (середньоденний залишок за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком) розраховується за формулою:

$$НФК = \frac{\sum_{i=1}^n НФК_i}{n}$$

$НФК$  – наданий Банку фінансовий кредит (середньоденний залишок за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком);

$НФК_i$  – Наданий Банку фінансовий кредит (середньоденний залишок за розрахунковий період з врахуванням погашення Банком) станом на кінець  $i$ -го календарного дня розрахункового періоду;

$i$  – номер календарного дня (з 1 по 28/30/31 календарного місяця), станом на кінець якого визначається несплачений залишок Ціни придбання за  $j$ -м Кредитним договором, права вимоги за яким входять до складу Пулу Іпотечних активів;

$n$  – кількість календарних днів у розрахунковому періоді;

**Від імені Банку**

**Від імені АРЖК**

---

---

---

---

