

ЗАТВЕРДЖЕНО
Директором
ТОВ «ФК СИСТЕМІНВЕСТ»
Наказ № 04-Ф від «19» жовтня 2018 р.

Панасюк С.П.

ПРАВИЛА ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ «А»

**(управитель – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ»)**

Об'єкт будівництва:

Адреса:

Забудовник:

**м. КИЇВ
2018 р.**

ЗМІСТ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ
3. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ
4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ
5. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ
- 5.1. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ КОШТІВ
- 5.2. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ
- 5.3. ВЗАЄМОДІЯ СТОРІН ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
- 5.4. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ ІНВЕСТИВАННЯ КВАРТИРИ
- 5.5. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ, ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ, УСТУПКИ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ ТРЕТІМ ОСОБАМ, ЧАСТКОВОГО ОТРИМАННЯ КОШТІВ З ФФБ
- 5.6. ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ
- 5.7. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ
- 5.8. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ
6. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ
7. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ
8. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИВАННЯ
9. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ
10. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ
11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ВЗЯТИХ ПА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ
12. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ З СУБ'ЄКТАМИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ ТА УПОВНОВАЖЕНИМИ ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ
13. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей цих Правил терміни вживаються в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

довіритель ФФБ - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном та на підставі визнання і дотримання цих Правил;

договір управління майном (договір про участь у ФФБ) - договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цими Правилами договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ;

забудовник - фірма, яка організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правовстановлюючими документами та уклала з управителем договір про організацію спорудження об'єкта будівництва;

закон 978-IV - Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», з змінами і доповненнями (далі - Закон);

закріплення об'єкта інвестування за Довірителем - встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення в Об'єкті будівництва, який після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах цих правил;

поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена Забудовником на момент розрахунків з Довірителем ціна права вимоги на одну вимірну одиницю Об'єкта інвестування;

правила ФФБ - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем ФФБ якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної Установником управління;

суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла - довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії;

договір Управителя із Забудовником (далі - Договір) - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкту будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям;

управитель - юридична особа ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ», яка у встановленому законодавством порядку набула статусу фінансової установи та отримала ліцензію Нацкомфінпослуг на діяльність із залучення коштів установників

управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, яке від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством та Правилами фонду;

фінансування будівництва – використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження Об'єкта будівництва за умовами договору;

фонд фінансування будівництва (ФФБ) - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ;

відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя - припинення правовідносин встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіritel ь втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування, в результаті чого Довіritel ь втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом та цими Правилами;

облік прав вимоги довірителів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям;

система обліку прав вимоги довірителів ФФБ – складений Управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування;

перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва підписаний Забудовником та Управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі;

винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону та цих Правил довіritel ь ФФБ сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довіritel ь ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, що визначені чинним законодавством та цими Правилами.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Ці правила Фонду фінансування будівництва (далі Правила ФФБ) розроблені у відповідності до вимог чинного законодавства.

2.2. Правила ФФБ - це система норм, які регулюють порядок та умови залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами.

2.3. Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил шляхом підписання Договору про участь ФФБ (на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України).

2.4. Вимог Правил ФФБ повинні дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.

2.5. Після визнання Довірителями Правил ФФБ (шляхом підписання договору про участь у ФФБ) та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

2.6. Створюваний Фонд фінансування будівництва за цими Правилами є Фондом фінансування будівництва виду «А».

2.7. Для ФФБ виду «А» поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник. При цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію, відповідно до проектної документації та проектної декларації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, визначених у проектній документації та декларації, незалежно від обсягу фінансування.

2.8. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителем та іншими суб'єктами системи, які визначені цими Правилами, договорами про участь у ФФБ, та чинним законодавством, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

2.9. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

всі права та зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного уповноваженою інстанцією;

кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ в порядку, визначеному чинним законодавством;

ці Правила залишаються чинними для нового Управителя.

2.10. Передача ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.

3. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ

3.1. Фонд фінансування будівництва за власною ініціативою створюється Управителем з метою отримання у довірчу власність коштів Довірителів для організації будівництва Об'єкта будівництва, фінансування цього будівництва та подальшої передачі у власність Довірителів закріплених за ними об'єктів інвестування.

3.2. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору з Забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ не встановлюються, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

3.3. Рахунки ФФБ управитель використовує для:

обліку залучених в управління коштів;

здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;

зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

3.4. ФФБ не є юридичною особою.

3.5. Управитель ФФБ не може відповідати за своїми боргами активами фонду.

3.6. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах договору Про участь у ФФБ та у порядку визначеному цими Правилами.

3.7. Довірителі, Забудовники не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління майном.

3.8. ФФБ припиняє функціонування з моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

3.9. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності у управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;

несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах правил та договору про участь у ФФБ;

не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірительню ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

4 ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ

4.1. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

4.2. Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем.

За кожним об'єктом будівництва забудовник до відкриття фінансування зобов'язаний повідомити управителя ФФБ про всі свої зобов'язання (та про всі відомі йому зобов'язання землевласника) перед третіми особами за цим об'єктом будівництва. Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати управительню ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені забудовником в установленому порядку:

документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства;

документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;

для забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

документ, що дає право на виконання будівельних робіт, отриманий відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;

ліцензія підрядної організації;

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ може здійснюватися управителем лише після отримання забудовником документа, що дає право на виконання будівельних робіт, відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;

У разі скасування (анулювання) документа, що дає право на виконання будівельних робіт, замовник повідомляє управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 10 банківських днів з дня набрання чинності рішенням про скасування (анулювання) такого документа.

Після отримання повідомлення управитель припиняє фінансування будівництва.

Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

За кожним об'єктом будівництва забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її управителью.

4.3. Управитель укладає із Забудовником договір, за яким замовляє

Забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду та на умовах, визначених Законом та цими Правилами.

4.4. Виконання зобов'язань Забудовника за договором, укладеним між Забудовником та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до чинного законодавства.

4.5. За кожним об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають: договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами, який набирає чинності у разі виявлення Управителем визначеного договором ризику порушення Забудовником умов договору і призводить до виникнення у Забудовника зобов'язання передати Управителю майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва;

договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов договору з Управителем.

4.6. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва.

4.7. За об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил. До попереднього обсягу на будівництво Забудовником додаються технічна характеристика будинку та поквартирні плани, графічне зображення, схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі, стислий перелік будівельних робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування, перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею довірителю, стислий перелік робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території, перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку, а також інша документація, необхідна для інформування Довірителів про об'єкти інвестування. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.

4.8. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

4.9. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов договору підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування майнові права на які передані Довірителям фонду на умовах

Правил цього фонду.

4.10. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом проведення нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до:

- змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

4.11. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів, як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений договір.

У разі виявлення управителем порушень умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями відповідно до чинного законодавства, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені чинним законодавством.

4.12. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, Управителю, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

4.13. Управитель на умовах цих Правил:
укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
залучає кошти довірительів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування;
після внесення Довірителем коштів до ФФБ видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ;
передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за договором уступки майнових прав.

4.14. Управитель спрямовує кошти Довірительів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження Об'єкту будівництва та формування оперативного резерву. Управитель перераховує кошти Забудовнику за винятком коштів оперативного резерву. Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю.

4.15. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє право чини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4.16. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом:
фінансування кожного об'єкта будівництва у порядку, визначеному договором

управителя з забудовником та відповідно до графіка фінансування, який є невід'ємною частиною договору з Забудовником;

здійснення постійного контролю за достовірністю інформації, отриманої у звітності забудовника управителю ФФБ, та за результатами здійснення контролю за кожним звітом, поданим забудовником, складати акт виконання профінансованих робіт.

Акт виконання профінансованих робіт складається керівником Управителя ФФБ або комісією з уповноважених працівників Управителя ФФБ в довільній формі, але має обов'язково розкривати питання щодо:

цільового використання коштів, переданих управителем забудовнику відповідно до його заявок та виконання графіка будівництва;

можливих ризиків у роботі забудовника, виявлених у процесі здійснення контролю;

недоліків (за наявності) у роботі забудовника з виконання умов та обов'язків забудовника за договором, а також пропозицій щодо усунення виявлених недоліків;

висновку за результатами здійснення контролю стосовно можливості подальшого фінансування об'єкта будівництва за заявкою забудовника.

Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

5 ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ

5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів такий:

5.1.1. Об'єктами управління майном є ФФБ.

5.1.2. ФФБ складаються з коштів, переданих Управителю в управління на умовах договорів про участь у ФФБ.

5.1.3. ФФБ знаходиться в довірчій власності Управителя. Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна та здійснює управління майном відповідно до цих Правил та договору про участь у ФФБ.

5.1.4. Фізична або юридична особа стає Довірителем за умови передачі коштів в управління Управителю ФФБ та укладання з Управителем договору про участь у ФФБ.

5.1.5. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу, а саме:

Фізична особа:

а) громадяни України:

має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФО та відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і номер контактного телефону;

б) нерезиденти та особи без громадянства:

документ, що посвідчує особу, легалізований у встановленому порядку; відомості про адреси постійного місця проживання за межами України, або адресу реєстрації або проживання в Україні і номер контактного телефону;

Юридична особа:

а) резидент - надає засвідчені нотаріально копії установчих документів, інформацію щодо посадових осіб та їх повноважень та довіреність на уповноваженого

представника, банківські реквізити;

б) нерезидент - надає легалізовані в установленому законодавством порядку копії установчих документів, що свідчить про реєстрацію цієї юридичної особи в країні її

місцезнаходження (свідоцтво про державну реєстрацію, легалізований витяг з торговельного, судового або банківського реєстру іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально у відповідності до чинного законодавства України тощо), легалізовану довіреність на уповноваженого представника цієї юридичної особи, банківські та поштові реквізити, відомості про засновників.

5.1.6. Усі документи подаються українською мовою.

5.1.7. Особа може бути Довірителем в кількох різних Фондах та в кожному Фонді окремо мати кілька рахунків у системі обліку права вимоги відповідного Фонду.

5.1.8. Довіритель вносить до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій формі.

5.1.9. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає довірителю нове свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя та який підтверджує участь Довірителя у ФФБ, визнання ним Правил ФФБ та умов фінансування і закріплення об'єктів інвестування, в якому зазначені:

вид ФФБ;

дані Довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дата видачі свідоцтва;

закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;

запланована дата введення Об'єкту будівництва в експлуатацію (місяць, рік);

сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;

кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;

витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження Об'єкту будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

5.1.10. Довіритель зобов'язаний:

чітко дотримуватись графіку внесення коштів до ФФБ;

сплачувати на користь управителя винагороди, визначені цими Правилами;

надавати Управителю інформацію, передбачену чинним законодавством;

у разі якщо Довіритель інвестує нежитлові приміщення - Довіритель зобов'язаний разом з прийняттям нежитлового приміщення прийняти від Забудовника на власний баланс інженерні та комунікаційні мережі, які побудовані разом з об'єктом будівництва за кошти Довірителя;

після підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування дотримуватися:

вимог Закону України «Про пожежну безпеку», вимог Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, вимог Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, вимог інших нормативно-правових актів у сфері утримання та використання приміщень;

нести відповідальність за порушення норм, встановлених зазначеними нормативно-правовими актами та за нанесення шкоди майну третіх осіб.

5.2. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ:

5.2.1. При укладенні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей Об'єкт інвестування Управитель має закріпити за Довірителем на умовах правил ФФБ за умови внесення Довірителем коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

для квартири, нежитлового приміщення - не менше ____ % і не більше 100% загальної площі цього Об'єкта інвестування.

При внесенні коштів довірителем до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

5.2.2. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем:

Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіку внесення до ФФБ коштів, визначеному у свідоцтві про участь у ФФБ, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення Об'єкту будівництва в експлуатацію;

Управитель вилучає цей об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, в тому числі щодо додержання Графіку внесення до ФФБ коштів, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

5.2.3. Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини Об'єкту будівництва (внесення цього Об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

5.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Управитель після внесення довірителем коштів до ФФБ закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

5.2.5. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих

даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ на момент здійснення таких розрахунків у відповідності до Графіку внесення коштів до ФФБ.

5.2.6. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування у довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за оплачені та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.2.7. У разі виконання Забудовником додаткових робіт в об'єкті інвестування до договору про участь у ФФБ укладається додатковий правочин, в якому встановлюється обсяг та вартість додаткових робіт.

5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.3.1. Після введення Об'єкта будівництва, або дострокового введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

5.3.2. Управитель ФФБ надає забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідної декларації.

5.3.3. Управитель шляхом вручення повідомлення під розпис або рекомендованим листом на адресу, зазначену у договорі про участь у ФФБ, повідомляє Довірителів про необхідність проведення остаточних розрахунків.

5.3.4. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довіритель, протягом 10 днів з дати направлення йому листа, зобов'язаний здійснити остаточні розрахунки з Управителем ФФБ на таких умовах:

1) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то Управитель ФФБ повертає Довірителю кошти, які були надмірно сплачені, в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта інвестування. Повернення здійснюється за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування, при цьому Довіритель сплачує податок з доходу фізичних осіб у порядку, визначеному законодавством;

2) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то Довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа Об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування;

У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.3.5. Протягом 20 днів після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними інвентаризації, Довіритель отримує в Управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін свідоцтво про участь у ФФБ. Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.3.6. Отриману від Управителя ФФБ довідку Довіритель надає Забудовнику для державної реєстрації права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.3.7. Державна реєстрація права власності на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок в порядку, встановленому цими Правилами.

5.3.8. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителями самостійно та за свій рахунок на підставі необхідних для

цього документів, отриманих від Забудовника та Управителя. При цьому обов'язки Забудовника з передачі об'єкта інвестування Довірителю будуть вважатися виконаними при підписанні і передачі Довірителю акта прийому-передачі об'єкта інвестування за умови здачі-прийняття всього об'єкта будівництва з вбудованими (прибудованими) приміщеннями в експлуатацію приймальною комісією.

5.3.9. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у 120 денний строк з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

5.3.10. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають встановлюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

5.4. Порядок державної реєстрації права власності на об'єкти інвестування-квартири.

5.4.1. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

У довідці про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані управителя ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб: для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН:

назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за довірителем об'єкт інвестування:

вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);

номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;

номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

сума коштів, внесених довірителем до ФФБ.

5.4.3. Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт

інвестування.

5.4.4. Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за довірительом об'єкт інвестування забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються:

перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірительові;

стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

5.4.5. Забудовник передає довірительові паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

5.4.6. Довіритель має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта прийняття-здачі об'єкта інвестування або підписати підготовлений забудовником акт прийняття-здачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

5.4.7. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.

5.4.8. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

5.4.9. Державна реєстрація права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами, та за свій рахунок. Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, при цьому такі органи не мають права вимагати будь-яких інших документів щодо участі довірителя у ФФБ.

5.4.10. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірительом самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

5.4.11. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у двадцятиденний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

5.4.12. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від фактичної дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про продовження терміну оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та представленням

офіційного підтвердження цих причин.

5.4.13. У разі порушення Довірителем цієї умови він за рішенням Управителя, погодженим з Забудовником, втрачає право на закріплену за ним квартиру. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва та повертає кошти на умовах, визначених Правилами.

5.4.14. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цю квартиру з Переліку Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

5.5. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ.

5.5.1. Довіритель, не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.5.2. Довіритель може отримати кошти протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після сплати Довірителем винагороди Управителю за оформлення таких операцій у розмірі, визначеному цими Правилами.

5.5.3. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного здійснення контролю Управителем Забудовника що призвели до змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі меншій за суму, внесену довірителем до ФФБ. У цьому випадку Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний протягом 7 (семи) банківських днів з моменту отримання вимоги перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі.

5.5.4. Повернення коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого або власного майна Управителя.

5.5.5. Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління.

5.5.6. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови оплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному цими Правилами:

Довірителі за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) права та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;

Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування-квартира, за письмовою згодою Управителя, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього ФФБ.

5.5.7. Довіритель, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам або відмовитись від участі у ФФБ без погодження з Управителем.

5.6. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ.

5.6.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним Об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.6.2. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку визначених цими Правилами.

5.6.3. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у наступних випадках:

відмова довірителя від участі у ФФБ;

порушення довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;

порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ виду А, зобов'язаний у визначений цими Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірителю.

Для ФФБ виду А виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування,

відповідно до вимог чинного законодавства управління майном припиняється, та управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу.

5.6.4. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель відповідно до умов Закону може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовникові.

5.7. Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ.

5.7.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- 1) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем за цим Договором та припинення цього Договору у зв'язку із закінченням його строку дії;
- 2) відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- 3) смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи (суб'єкта підприємницької діяльності);
- 4) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ - прострочення платежу більш ніж на 30 календарних днів.

5.7.2. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

5.7.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил, відкріпив від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування, управління майном припиняється.

5.7.4. У разі припинення управління майном у зв'язку зі смертю Довірителя спадкоємці набувають право на отримання грошових коштів внесених Довірителем до ФФБ після пред'явлення свідоцтва про право на спадщину і на умовах визначених Договором про участь у ФФБ.

5.8. Порядок отримання довірителем страхового відшкодування.

5.8.1. Довірителі мають право застрахувати в добровільному порядку ризики пов'язані із настанням події несвоєчасного введення об'єкту в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між Управителем і Забудовником та договором між Управителем і довірителем ФФБ, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

5.8.2. Загальні умови страхування, порядок здійснення страхування та порядок отримання довірителем страхового відшкодування визначаються правилами страхування, що встановлюються Страховиками і визначаються при укладанні договору страхування відповідно до Законодавства України про страхування.

6. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

6.1. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;
- несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах договору про участь у

ФФБ;

- за письмовою заявою довірителя виступає в інтересах довіритель позивачем у разі порушення забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі довірителям у власність об'єктів інвестування.

6.2. Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручати здійснення управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

6.3. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

6.4. Управитель, вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочин, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

6.5. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.

6.6. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

6.7. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за виключенням норм, встановлених законодавством.

6.8. Управитель зобов'язаний виконувати процедури щодо: забезпечення передачі довіритель, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника; забезпечення можливості отримання довіритель, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

7. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ

7.1. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.

7.2. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за Об'єктами будівництва.

7.3. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довіритель Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. У разі виявлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у декларації, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

7.4. Управитель в інтересах Довіритель може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

7.5. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:

повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;

перерозподіл отриманих в Управління коштів між Об'єктами будівництва

внаслідок здійснення Довірителями операції зміни Об'єкта інвестування.

7.6. При введенні Об'єкта будівництва в експлуатацію залишок коштів оперативного резерву перераховується Забудовнику.

8. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИВАННЯ

8.1. Вимірна одиниця Об'єкта будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва -1.00 кв.м.;

8.2. Вимірна одиниця Об'єкта інвестування для розрахунків:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м.;

9. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ ФФБ

9.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду, яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із Забудовником при укладенні договору. За погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ, Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

9.2. За здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

9.3. Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) може надати Довірителю послуги щодо зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді. За здійснення таких послуг Довіритель сплачує Управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі:

- за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі не більше одного відсотка від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;

- за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам – у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;

- оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ (за винятком випадків відмови визначених у статті 18 Закону) – у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ;

У разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених статтею 18 Закону, винагорода управителю не сплачується.

9.4. Винагорода Управителю не сплачується у випадках:

- порушення Забудовником спорудження Об'єкта будівництва;

- у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:

Змін технічних характеристик Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

9.5. У разі дострокового розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи

Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами ФФБ, відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Управитель повертає Довірителю внесені ним на рахунок ФФБ кошти в порядку і на умовах, передбачених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ за вирахуванням відповідної винагороди Управителя.

9.6. Винагороду Довіритель вносить через банківську установу на відповідний поточний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій, або винагорода вираховується Управителем з належних до виплати Довірителю сум.

10. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

10.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителем ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд після виконання зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ.

11. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

11.1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором Управителя із Забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

11.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями;
- несе відповідальність за невиконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону та Договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя.

11.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору Управителя із Забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем;
- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору Управителя із Забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від Управителя ФФБ;
- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями ФФБ.

11.4. Заміна управителя ФФБ можлива за рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірителів цього ФФБ та відповідного забудовника.

11.5. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

11.6. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов договору Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього Об'єкта коштів, відшкодування заподіяних Забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків із Довірителями, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за договором.

11.7. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки, якщо інше не передбачено договором.

11.8. У разі порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, яка не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених в даному пункті.

12. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ З СУБ'ЕКТАМИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ ТА УПОВНОВАЖЕНИМИ ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ

12.1. Відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» Управитель здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідному уповноваженому органу.

12.2. Надання інформації у результаті здійснення Управителем ФФБ первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку не є порушенням комерційної таємниці.

12.3. Нагляд і регулювання діяльності Управителя ФФБ здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

13. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

13.1. Ці правила набувають чинності після їх затвердження уповноваженим органом Управителя ФФБ та діють до моменту припинення правовідносин між усіма суб'єктами ФФБ. У Правила ФФБ можуть вноситися зміни і доповнення в порядку передбаченому п. 2.5. цих Правил ФФБ, які після їх затвердження та погодження стають невід'ємною частиною цих Правил ФФБ.

13.2. Ці Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування

ФФБ незалежно від змін законодавства, що регулює правовідносини щодо діяльності ФФБ, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі.

13.3. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду довірителями місці в приміщенні Управителя ФФБ та на власному веб-сайті (веб-сторінці) в Інтернеті.

13.4. Оригінал цих Правил ФФБ зберігається у директора, а копії у головного бухгалтера та відповідних структурних підрозділах Управителя ФФБ, до діяльності яких вони відносяться (у кількості – за необхідністю).

ЗАТВЕРДЖЕНО

Директор ТОВ «ФК СИСТЕМІНВЕСТ»
(наказ № 7 від 28 серпня 2020 року)



Панасюк С.П.

ПРАВИЛА

фонду фінансування будівництва виду - А «АВЕНЮ 42» № 1/2020

Управитель: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ»

Об'єкт будівництва: частина житлового комплексу «Реконструкція та будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського, соціально-побутового, торговельного призначення та надземним паркінгом на просп. Академіка Глушкова, 42 у Голосіївського районі м. Києва»

Адреса: просп. Академіка Глушкова, 42 будинки, будівлі і споруди з будівельними №№ 1, 2, 3 Голосіївський район міста Києва

Забудовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРИНВЕСТ», код за ЄДРПОУ 36236559

Дозвіл на виконання будівельних робіт: від 21.07.2020 №ГУ 013200721623, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України

м. Київ - 2020 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила фонду фінансування будівництва (далі – Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 р. (далі – Закон України № 978-IV) та з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

1.2. Правила регламентують порядок взаємодії управителя, забудовника, та довіритель і встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління фондом фінансування будівництва (далі – ФФБ), та регулюють інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому довіритель на підставі визнання цих Правил ФФБ.

1.4. Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово – кредитних механізмів будівництва житла та інших об'єктів нерухомості, спорудження яких здійснюється за рахунок ФФБ.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України № 978-IV у цих Правилах ФФБ вживаються терміни в такому значенні:

2.1.1. ФФБ виду А - кошти, отримані управителем від фізичних та юридичних осіб у довірчу власність відповідно цих Правил та договорів про участь у ФФБ, які використані чи будуть використані управителем в майбутньому на фінансування об'єктів будівництва.

2.1.2. Правила ФФБ - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам Закону України № 978-IV.

2.1.3. Управитель – Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ», що є управителем ФФБ відповідно до абзацу третього статті 2 Закону України № 978-IV та довірчим власником коштів, внесених довірителями до ФФБ, і здійснює довірче управління коштами довіритель згідно із законодавством, Правилами ФФБ, та отримав в установленому порядку ліцензію Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України та/або ліцензію Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

2.1.4. Забудовник – Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРИНВЕСТ», що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з Управителем.

2.1.5. Довіритель ФФБ – фізична або юридична особа, яка відповідно до пункту 14 статті 2 Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно управителю у довірчу власність на



підставі договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил ФФБ.

2.1.6. Договір управління майном (Договір про участь у ФФБ) – договір між управителем та довірителем ФФБ (установником управління майном), за яким довіритель ФФБ передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей (отримання у власність відповідного об'єкта інвестування) та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном.

2.1.7. Фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору про організацію спорудження об'єкту будівництва.

2.1.8. Об'єкт будівництва – частина житлового комплексу «Реконструкція та будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського, соціально-побутового, торговельного призначення та надземним паркінгом на просп. Академіка Глушкова, 42 у Голосіївського районі м. Києва» (житлові будинки та інші об'єкти нерухомості), за адресою, відповідно до Генерального плану забудови: просп. Академіка Глушкова, 42 будинки, будівлі і споруди з будівельними номерами 1, 2, 3 Голосіївський район міста Києва, будівництво яких організує Забудовник, згідно Договору Управителя з Забудовником, та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок отриманих від Довірителів в управління грошових коштів, відповідно до умов Договору про участь у ФФБ.

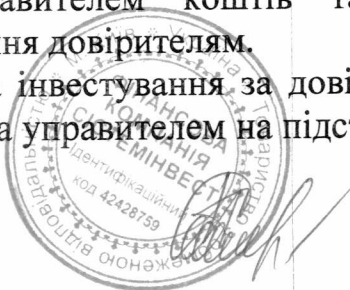
2.1.9. Об'єкт інвестування – квартира або окремий житловий будинок або окремий нежитловий (громадський) будинок або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові будинки, будівлі та/або приміщення тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає управителю для подальшої передачі довірителям на умовах цих Правил.

2.1.10. Вимірна одиниця об'єкта будівництва за цими Правилами ФФБ, для об'єктів житлового та нежитлового будівництва складає - 1,00 кв.м.

2.1.11. Вимірна одиниця об'єкта інвестування – встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого для об'єктів житлового та нежитлового будівництва – 1,00 кв.м.

2.1.12. Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ (Договір управителя з забудовником) – договір, який регулює правовідносини управителя і забудовника щодо організації та фінансування спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування довірителям.

2.1.13. Закріплення об'єкта інвестування за довірителем - встановлення правовідносин між довірителем та управителем на підставі договору про участь



у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

2.1.14. Відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України № 978-IV та Розділом 13 цих Правил ФФБ.

2.1.15. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.

2.1.16. Облік прав вимоги довірителів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям.

2.1.17. Система обліку прав вимоги довірителів ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.18. Перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний забудовником та управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.19. Проектна декларація - документ, який має містити:
інформацію про забудовника: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, реквізити ліцензії, інформація про керівників, досвід роботи, відомості про представників забудовника (у тому числі телефон), до яких, у разі необхідності, можуть звернутися довірителі ФФБ;

інформацію про підрядну організацію: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензій, необхідних для виконання всіх робіт, пов'язаних з будівництвом, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про управителя ФФБ: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензії, необхідної для управління коштами та іншим майном, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про об'єкт будівництва та об'єкти інвестування:
стислий опис об'єкта будівництва (кількість під'їздів, кількість поверхів, для житлового будинку - наявність вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, наявність паркінгу тощо);

стисла технічна характеристика об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, стислий перелік обладнання, що буде встановлено на об'єктах інвестування; строки початку та закінчення будівництва.

2.1.20. Спільний інвестор Фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН) - цілісна спільність довірителів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Довірителі, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;



2.1.21. Система ФОН-ФФБ - врегульовані Законом України № 978-IV та договорами дії довіритель та управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довіритель ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

2.1.22. Винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону України № 978-IV та Розділу 17 цих Правил ФФБ установники управління (довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ;

2.1.23. Вартість будівництва - погоджена управителем і забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування в об'єкті будівництва за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

2.1.24. Пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа)

- юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

- Фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи);

- Посадова особа відповідної юридичної особи, уповноважена виконувати від імені такої юридичної особи юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правових відносин, а також члени сім'ї цієї посадової особи;

2.1.25. Здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї.

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ



3.1. Управитель за власною ініціативою створив ФФБ виду А. ФФБ виду А не є юридичною особою.

3.2. Метою створення ФФБ виду А є отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.

3.3. ФФБ створений відповідно до цих Правил згідно із Законом України № 978-IV є ФФБ виду А.

3.4. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

3.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти, та спільний інвестор ФОН.

3.6. Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до таких Правил без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довірителю. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Довіритель отримує копію цих затверджених, в установленому порядку Правил ФФБ і при цьому на зворотній стороні кожної сторінки оригінального примірника цих Правил ФФБ ставить свій підпис із розшифруванням прізвища, ім'я та по-батькові.

3.7. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

3.8. Відносини між забудовником, управителем, довірителями ФФБ та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також функціонування ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед довірителями ФФБ, а також у випадках, передбачених Законом України № 978-IV.

4. УПРАВЛІННЯ ФФБ

4.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ виду А відповідно до цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної довірителями ФФБ.

4.2. Вигодонабувачами від здійснення управління є довірителі ФФБ. Довіритель при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).



4.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4.4. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних довірителями;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителью ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірительом коштів з ФФБ на вимогу довірителя;
- за дорученням довірительів виступає в інтересах довірительів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірительам у власність.

4.5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, визначених цими Правилами ФФБ, управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами ФФБ заходи для:

- передачі довірителью, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкту інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;
- отримання, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, довірительом на його вимогу коштів з ФФБ в разі відмови довірителя від участі у ФФБ.

4.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні управителя, та використовується для цілей передбачених чинним законодавством України та цими Правилами ФФБ.

Розмір оперативного резерву визначається нормативно-правовими актами Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для цього ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

4.7. Кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених цими Правилами ФФБ обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:



- виплати коштів довірителям з ФФБ на їх вимогу у випадках та на умовах цих Правил ФФБ;

- перерозподіл отриманих в довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

4.8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довіритель у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

4.9. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами (ФФБ та/або ФОН).

4.10. Облік довіритель та належних їм прав вимоги управитель веде у системі обліку прав вимоги довіритель ФФБ виду А.

4.11. Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

4.12. Управитель несе відповідальність за дотримання вимог Закону України № 978-IV, цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ.

5. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

5.1.1. Управитель не має права доручати здійснення управління грошовими коштами, переданими управителю в довірчу власність, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

5.1.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним цими Правилами.

5.1.3. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ та у випадках, передбачених Законом України № 978-IV ;

5.1.4. Управитель не може вимагати від довіритель виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

5.1.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для довіритель умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5.1.6. Управитель на підставі довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління ФФБ спрямовує кошти довіритель, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.



Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів та перераховує частину отриманих в довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва, за винятком коштів оперативного резерву, що залишається в управлінні управителя відповідно до пунктів 4.6, 4.7 цих Правил ФФБ.

5.1.7. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ, а у разі ліквідації управителя активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси.

5.1.8. Управителю ФФБ забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.

6. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

6.1. Управитель укладає з забудовником Договір, за яким замовляє забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування довірителям ФФБ у власність в установлені строки. В цьому Договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

6.2. На кожен об'єкт будівництва забудовник узгоджує з управителем проектну і технічну документацію. Щодо кожного об'єкту будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування, для закріплення об'єктів інвестування за довірителями на умовах Правил ФФБ, технічні характеристики кожного об'єкта будівництва з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва і об'єктів інвестування, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі довірителям.

6.3. Управитель, на умовах цих Правил ФФБ:

- укладає з фізичними та юридичними особами та спільним інвестором ФОН договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти довіртелів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- на умовах цих Правил ФФБ закріплює за довіртелем обраний ним об'єкт інвестування.

6.4. Одночасно з укладанням Договору забудовник та управитель укладають:

- договір іпотеки, яким забезпечується виконання зобов'язань забудовника за Договором, укладеним між ним та управителем ФФБ. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить



забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону;

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій третім особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

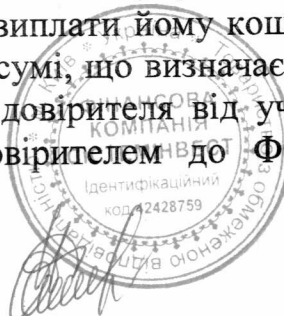
6.5. Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов Договору управителя з забудовником підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані довірителям на умовах, встановлених цими Правилами ФФБ, та укладених з цими довірителями Договорів про участь у ФФБ.

6.6. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довіритель управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. Наступне перерахування коштів забудовнику управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого управителем і забудовником, після надання забудовником звіту управителю ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

6.7. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником виконання умов та зобов'язань за договором, укладеним між управителем і забудовником, шляхом проведення нагляду за будівництвом та перевірки цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності забудовника, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

6.8. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва більше як на 90 днів або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 6.7. Правил ФФБ, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителью кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу 13 цих Правил ФФБ при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірительом до ФФБ. Довіритель не сплачує



управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил ФФБ.

6.9. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою управителем укладений договір.

6.10. В інтересах довірителів управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом аналізу звітності, яку забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством формою, та регулярно надавати її управителю.

6.11. У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

6.12. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФФБ виду А повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірителями ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

6.13. Управитель в інтересах довірителів може, а на мотивовану письмову вимогу довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

6.14. У разі виявлення управителем ризику порушень умов Договору управителя з забудовником, управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору управителя з забудовником, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням Договору управителя з забудовником, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за Договором управителя з забудовником, визначені Законом України № 978-IV та Договором управителя з забудовником.

У зв'язку з цим забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом 30 (тридцять) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 Закону України № 978-IV, якщо інше не передбачено Договором управителя з забудовником.



6.15. Після введення, або дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- протягом 30 (тридцять) календарних днів забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає йому дані бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з довірителями;

- управитель надає забудовнику перелік довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплені за ними об'єкти інвестування.

6.16. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в проектній і технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.17. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100 % (сто відсотків) вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням з забудовником, здійснювати за власний рахунок індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

6.18. Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування) довіритель ФФБ погоджує з забудовником та, при необхідності, з відповідними державними службами, та укладає Договір на проведення перепланування з забудовником, з визначенням вартості даних робіт. Для виконання таких робіт до оформлення права власності на об'єкт інвестування довіритель ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

6.19. У разі відмови від участі у ФФБ довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

6.20. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених Договором управителя з забудовником та договором про участь у ФФБ, у випадку вчинення відповідного правочину. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України про страхування та відповідним договором із страховою компанією (страховиком).

7. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ



7.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає довірительом ФФБ за умови визнання цих Правил ФФБ та укладання з управителем договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління управителю.

7.2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному довірительу рахунок у системі персоніфікованого обліку довірительів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за довірительом – один його рахунок.

7.3. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами ФФБ документів, які ідентифікують цю особу.

7.4. При укладанні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірительами об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, який управитель зобов'язаний закріпити за довірительом на умовах цих Правил ФФБ.

7.5. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ для інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.

7.6. Довірительом за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

7.7. Для укладання договору про участь у ФФБ фізична особа - резидент України має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, для підтвердження особи та місця проживання, і оригінал довідки про ідентифікаційний номер фізичної особи у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків. Керівник (уповноважений представник) юридичної особи – резидента України для укладання договору про участь у ФФБ надає управителю копії установчих документів юридичної особи, виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, а також оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи).

Якщо довірительом ФФБ є спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, до договору про участь у ФФБ додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управитель ФОН та управитель ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довірительів, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

7.8. Порядок укладання договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними та юридичними особами - нерезидентами України, а також перелік документів, які вони повинні надати управителю, визначається законодавством України.



7.9. Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні договорів про участь у ФФБ.

7.10. У разі внесення змін до Договору управителя з забудовником, відповідні зміни вносяться до договору про участь у ФФБ з довірителем ФФБ.

7.11. У разі зміни місцезнаходження (місця проживання) сторони договору про участь у ФФБ, вона повинна письмово повідомити про це іншу сторону.

7.12. При втраті договору про участь у ФФБ та/або свідоцтва про участь у ФФБ, довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати довірителем винагороди відповідно до умов цих Правил ФФБ та/або укладеного договору про участь у ФФБ. В

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ

8.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій або готівковій формі.

8.2. Днем внесення коштів буде вважатись день зарахування коштів на рахунок ФФБ.

8.3. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від фізичних осіб, які є довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

8.4. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва.

9. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ

9.1. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності в управителя, та не закріплені за іншими довірителями..

9.2., Закріплення об'єкта інвестування за довірителем здійснюється після підписання договору про участь у ФФБ та за умови зарахування коштів на рахунок ФФБ в сумі, що відповідає поточній вартості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить для квартири або окремого житлового будинку - не менше 10 % (десять відсотків) поточної вартості вимірних одиниць загальної площі цього об'єкта інвестування або в іншій сумі, що визначена Договором про участь у ФФБ або у Свідоцтві про участь у ФФБ;

9.3. Управитель закріплює за довірителем об'єкт інвестування за умови, що довіритель бере на себе зобов'язання перед управителем дотримуватися визначеного у Договорі про участь у ФФБ або Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів, який не повинен суперечити Договору про участь у ФФБ.



9.4. При закріпленні за довірительом об'єкта інвестування управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірительом.

9.5. Після внесення довірительом коштів на рахунок ФФБ управитель закріплює за довірительом відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

9.6. Управитель закріплює за Довірительом об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем вносити кошти до ФФБ у розмірах та у строки, що визначені у Графіку внесення коштів та у Свідостві про участь у ФФБ, не перевищувати розмір зобов'язання, передбачений Графіком внесення коштів для чергового етапу внесення коштів, а також закінчити всі розрахунки не пізніше, ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

9.7. Після стовідсоткового інвестування Довірительом закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель передає Довірительу безоплатно майнові права на цей об'єкт інвестування за Договором про уступку майнових прав.

9.8. Довіритель має право отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування на умовах, визначених цими Правилами ФФБ та Договором про участь у ФФБ.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

10.1. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірительами, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

10.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних управитель розраховує вартість зобов'язань довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює забудовник, який при цьому приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

10.3. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

10.4. Після внесення довірительом коштів в сумі, що відповідає розміру першого внеску до ФФБ, відповідно до договору про участь у ФФБ, управитель видає довірительу Свідоство про участь у ФФБ, в якому зазначаються:

- вид ФФБ;



- дані довірителя;
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за довірителем;
- запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- сума коштів, переданих довірителем в управління управителю для зарахування до ФФБ;
- кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік внесення довірителем коштів до ФФБ;
- витяг з Договору, укладений між управителем і забудовником, про зобов'язання забудовника щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність довірительм об'єктів інвестування.

У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у свідоцтві про участь у ФФБ, свідоцтво про участь у ФФБ підлягає заміні.

10.5. Довірительм, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

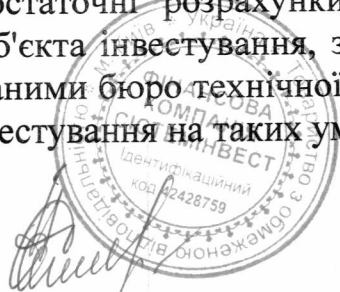
11. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

11.1. Протягом 30 (тридцять) календарних днів після введення (або дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від бюро та/або служб технічної інвентаризації, та/або служб, які здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно (у випадку коли це передбачено законодавством України), щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.

11.2. Управитель, одержавши від забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік довірительм, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірительми від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

11.3. Управитель повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

11.4. Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно протягом 14 (чотирнадцять) календарних днів після отримання повідомлення від управителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні розрахунки з управителем за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, та наданими забудовником даними бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування на таких умовах:



- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, управитель повертає довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування, крім випадків, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою довірителя;

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування.

11.5. Довіритель, після здійснення остаточних розрахунків з управителем, обмінює в управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою встановленою управителем.

11.5. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані управителя ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за довірителем об'єкт інвестування:

вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);

номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;

номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

сума коштів, внесених довірителем до ФФБ.



12. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

12.1. Отриману від управителя Довідку на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування, крім випадків передбачених цими Правилами.

12.2. Довіритель в обмін на Довідку, отримує у забудовника Акт прийому-передачі об'єкта інвестування (далі – Акт), в якому зазначаються:

перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителю;

стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

12.3. Протягом 15 календарних днів з дня одержання Акта довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в Договорі, та:

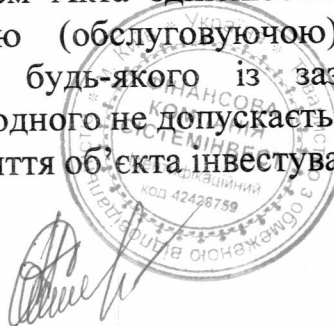
– у разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування довіритель підписує Акт із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта будівництва і об'єкта інвестування;

– у разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, довіритель до Акту передає у письмовій формі обґрунтовані зауваження щодо виявлених будівельних недоліків де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта будівництва і об'єкта інвестування, і термін для їх усунення.

12.4. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

12.5. Після підписання Акта забудовник передає довірителю паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

Підписання довірителем Акта здійснюється одночасно із підписанням договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником. Підписання будь-якого із зазначених документів та/або правочинів окремо один від одного не допускається і є порушенням цих Правил ФФБ і є відмовою від прийняття об'єкта інвестування без поважних причин.



12.6. Оформлення права власності довірителя на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному Законом України № 978-IV та цими Правилами виключно після підписання довірителем Акта та договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією.

12.6.1. У випадку, коли довірителем ФФБ є державна або комунальна установа, або підприємство, або організація, або служба, або відомство, або орган влади тощо оформлення права власності на житло може здійснюватись у погодженому між таким довірителем та забудовником порядку. При цьому зобов'язання забудовника перед таким довірителем є виконаними з дати підписання таким довірителем Акту.

12.7. Для довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно реєструє збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до Закону України № 978-IV, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.

12.8. Оформлення права власності довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця) здійснюється Довірителем разом із забудовником. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, довірителю надає забудовник.

12.9. За 10 (десять) календарних днів до отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування (або іншого правовстановлюючого документу, яким засвідчується таке право власності, документу та/або підтвердження реєстрації такого права власності) та/або подання необхідних документів на реєстрацію права власності довіритель зобов'язаний укласти договір з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником щодо надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту інвестування, а у подальшому і нерухомого майна, яке під час будівництва було об'єктом інвестування, а також здійснити інші визначені цими Правилами ФФБ та договором про участь у ФФБ дії та правочини.

12.10. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у стодвадцятиденний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню власнику (об'єднанню співвласників), або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

12.11. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

12.12. Оформлення права власності довірителя на закріплений (закріплені) за ним об'єкт (об'єкти) інвестування здійснюється виключно після підписання між ним та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією



відповідного договору про надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту (об'єктів) інвестування, а також визнання зобов'язання довірителя, а у подальшому і власника (користувача) такого нерухомого майна дотримуватись правил і норм, які діятимуть на території, яка буде обслуговуватись зазначеною організацією, а також погашення довірителем усіх заборгованостей та/або відшкодування усіх витрат понесених забудовником та/або обслуговуючою (експлуатуючою) організацією на утримання об'єкта інвестування від дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію до дати прийняття довірителем об'єкта інвестування.

Зазначені умови є обтяжуючими і в обов'язковому порядку включаються до правочинів, які можуть вчинятися щодо нерухомого майна, яке було об'єктом інвестування і знаходиться на території обслуговування зазначеної експлуатуючої (обслуговуючої) організації.

Копії договорів та зміни і додатки до них, укладених між Довірителем та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією зберігаються у Забудовника протягом 10 років.

12.13. Правочини, пов'язані з отриманням (набуттям) у власність нерухомого майна, визначеного у цих Правилах ФФБ, у тому числі щодо реєстрації права власності поширюються виключно на будівлі і споруди.

Оформлення права власності на земельну ділянку здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок, на підставі даних Генерального плану забудови шляхом оформлення такого права у порядку та на умовах визначених законодавством України.

13. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ ДОВІРИТЕЛЮ КОШТІВ

13.1. У разі невиконання довірителем умов договору про участь у ФФБ та/або цих Правил ФФБ довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та управитель має право відкріпити від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування.

13.2 Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмова довірителя від участі у ФФБ;
- порушення довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у договорі про участь у ФФБ та/або свідоцтві про участь у ФФБ;
- порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ та/або Правил ФФБ.

13.3 Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.

13.4. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до



ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

13.5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.

13.6 Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у випадках, передбачених пунктами 13.3 – 13.5 цих Правил повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

13.7. Виплата коштів довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок коштів іншого ФФБ або власного майна управителя.

13.8. Кошти, які не були повернуті довірителю з вини самого довірителя (в т.ч. через неможливість знайти довірителя за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка довірителя без повідомлення причин тощо), обліковується на рахунку управителя.

13.9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем відповідно до умов Розділу 7 цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовнику.

14. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

14.1. Управління майном, яке управитель здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- повного виконання управителем зобов'язань перед довірителем;
- відмови довірителя від участі в ФФБ;
- смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя – юридичної особи;
- відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ та/або порушення довірителем умов цих Правил ФФБ;
- в інших випадках передбачених цим правилами.

14.2. Якщо управитель, на умовах розділу 13 цих Правил, відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами. У цьому випадку зобов'язання перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за



виключенням зобов'язання виплатити кошти довірителю на умовах Розділу 13 цих Правил.

14.3. У зв'язку із смертю довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації довірителя ФФБ - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель ФФБ повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за довірителем ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених довірителем на момент припинення управління майном та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. В такому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику довірителя на його вимогу.

14.4. У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний у визначений цими Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірителю.

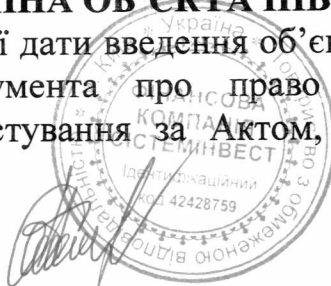
14.5. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 12.3. Розділу 12 цих Правил, управління майном припиняється.

14.6. У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

14.7. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, про що інформує довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ. Забудовник на підставі відповідного акта, вилучає цю квартиру з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати довірителю.

15. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

15.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, та/або оформлення документа про право власності та/або отримання довірителем об'єкта інвестування за Актом, за умови сплати довірителем



винагороди управителю у розмірі, визначеному Розділом 17 цих Правил, довіритель, за письмовою згодою управителя, має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.

15.2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування - квартира, або окремих житловий будинок за письмовою згодою управителя мають право:

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ;

- частково отримати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що становить різницю між кількістю вимірних одиниць, які були закріплені за попереднім об'єктом інвестування, та кількістю закріплених вимірних одиниць за новим об'єктом інвестування, за ціною на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ

15.3. Умовою часткового отримання коштів є внесення відповідних змін до графіку внесення коштів та сплата управителю винагороди відповідно до умов пункту 17.2 Розділу 17 цих Правил.

16. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТА У ФІНАНСОВІЙ УСТАНОВІ (БАНКУ) ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

16.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в фінансовій установі іпотечний кредит, уклавши з фінансовою установою іпотечний договір, який підлягає нотаріальному посвідченню.

16.2. Предметом іпотеки є об'єкт інвестування, який стане власністю довірителя-позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього.

16.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою довірителя-позичальника, управителя і фінансової установи-кредитодавця.

16.4. Фінансова установа - кредитор дає реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності довірителя-позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.

16.5. Довіритель-позичальник при укладанні з фінансовою установою іпотечного договору надає фінансовій установі доручення на право отримання у забудовника правовстановлюючих документів на квартиру для подальшого отримання їх довірителем-позичальником від управителя.

16.6. Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між управителем та довірителем на підставі договору про участь в ФФБ, та між фінансовою установою і довірителем-позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит (позику), і не є підставою для припинення виконання зобов'язань довірителем - позичальником.



16.7. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору. При цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

16.8. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень, тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності довірителя-позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить фінансовій установі.

17. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ.

17.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель ФФБ виду А отримує винагороду від забудовника у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

17.2. За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі 2,5 (два з половиною) % від суми коштів, переданих в управління у строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Довіритель сплачує управителю винагороду за надання управителем послуг з оформлення таких операцій:

- зміни об'єкта інвестування - у розмірі – 1 (один) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб - родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти) - у розмірі – 0,01 (одна сота) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб, що не є родичами у розмірі – 1 (один) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління.

17.3. За оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі 1 (один) %, але не більше 5 %, від



вартості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

Винагорода управителю не сплачується у разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених Законом України № 978-IV та пунктом 6.9 розділу 6 цих Правил, а саме:

- порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;
- у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:
- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більше ніж на 20 %;
- збільшення строків будівництва більше ніж на 90 днів.

17.4. Проценти, які нараховуються по залишкам на поточному рахунку ФФБ, залишаються у управителя та є винагородою за здійснення управління коштами довірительів.

17.5. Сума винагороди, яку довіритель сплачує управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, не може перевищувати 5 відсотків від суми коштів, переданих в управління.

17.6. Управитель може отримувати плату від довірителя за надання послуг передбачених Договором про участь у ФФБ в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ.

17.7. Винагорода сплачується довірительом у безготівковій формі на рахунок управителя до моменту фактичного вчинення дій, передбачених пунктами 17.2. і 17.3 цих Правил.

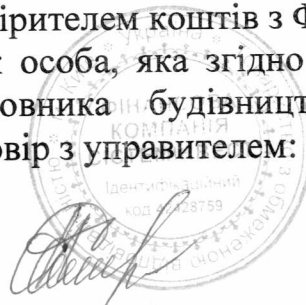
18. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.

18.1. Управитель і забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором управителя із забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

18.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами та визнаних довірительами;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірительами ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірительу ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірительом коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

18.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем:



- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем;

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ;

- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків із довірителями ФФБ.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

19.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений ФФБ, після виконання зобов'язань перед усіма довірителями ФФБ.

19.2. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:

- всі права та зобов'язання управителя перед довірителями переходять до нового управителя, визначеного судом;

- ці Правила залишаються чинними для нового управителя ФФБ.

19.3. Передача ФФБ до нового управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

19.4. В разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довірителів до управителя ФФБ.

19.5. Вимоги довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

19.6. В разі неможливості задоволення вимог довірителів в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції управителя ФФБ, вирішується в судовому порядку.

19.7. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірителів цього ФФБ та відповідного забудовника.



ЗАТВЕРДЖЕНО

Директор ТОВ «ФК СИСТЕМІНВЕСТ»
(наказ № 5 від 28 серпня 2020 року)



Панасюк С.П.

ПРАВИЛА

фонду фінансування будівництва виду - А «М 7» № 1/2020

Управитель: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ»

Об'єкт будівництва: частина житлового комплексу «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул.Метрологічній, 7 у Голосіївському районі м. Києва»

Адреса: вул. Метрологічна, 7 будинки, будівлі і споруди з будівельними №№ 1,2, 3 Голосіївський район міста Києва

Забудовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРБУД ТМ», код за ЄДРПОУ 36265349

Дозвіл на виконання будівельних робіт: від 12.05.2020 №ГУ 113201331239, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України

м. Київ - 2020 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила фонду фінансування будівництва (далі – Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 р. (далі – Закон України № 978-IV) та з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

1.2. Правила регламентують порядок взаємодії управителя, забудовника, та довіритель і встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління фондом фінансування будівництва (далі – ФФБ), та регулюють інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому довіритель на підставі визнання цих Правил ФФБ.

1.4. Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово – кредитних механізмів будівництва житла та інших об'єктів нерухомості, спорудження яких здійснюється за рахунок ФФБ.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України № 978-IV у цих Правилах ФФБ вживаються терміни в такому значенні:

2.1.1. ФФБ виду А - кошти, отримані управителем від фізичних та юридичних осіб у довірчу власність відповідно цих Правил та договорів про участь у ФФБ, які використані чи будуть використані управителем в майбутньому на фінансування об'єктів будівництва.

2.1.2. Правила ФФБ - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам Закону України № 978-IV.

2.1.3. Управитель – Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ СИСТЕМІНВЕСТ», що є управителем ФФБ відповідно до абзацу третього статті 2 Закону України № 978-IV та довірчим власником коштів, внесених довірителями до ФФБ, і здійснює довірче управління коштами довіритель згідно із законодавством, Правилами ФФБ, та отримав в установленому порядку ліцензію Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України та/або ліцензію Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

2.1.4. Забудовник – Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРБУД ТМ», що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з Управителем.

2.1.5. Довіритель ФФБ – фізична або юридична особа, яка відповідно до пункту 14 статті 2 Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно управителю довірчу власність на



підставі договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил ФФБ.

2.1.6. Договір управління майном (Договір про участь у ФФБ) – договір між управителем та довірителем ФФБ (установником управління майном), за яким довіритель ФФБ передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей (отримання у власність відповідного об'єкта інвестування) та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном.

2.1.7. Фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору про організацію спорудження об'єкту будівництва.

2.1.8. Об'єкт будівництва – частина житлового комплексу «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури на вул.Метрологічній, 7 у Голосіївському районі м. Києва» (житлові будинки та інші об'єкти нерухомості), за адресою, відповідно до Генерального плану забудови: вул. Метрологічна, 7 будинки, будівлі і споруди з будівельними номерами 1,2,3 Голосіївський район міста Києва, будівництво яких організує Забудовник, згідно Договору Управителя з Забудовником, та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок отриманих від Довірителів в управління грошових коштів, відповідно до умов Договору про участь у ФФБ.

2.1.9. Об'єкт інвестування – квартира або окремий житловий будинок або окремий нежитловий (громадський) будинок або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові будинки, будівлі та/або приміщення тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає управителю для подальшої передачі довірителям на умовах цих Правил.

2.1.10. Вимірна одиниця об'єкта будівництва за цими Правилами ФФБ, для об'єктів житлового та нежитлового будівництва складає - 1,00 кв.м.

2.1.11. Вимірна одиниця об'єкта інвестування – встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого для об'єктів житлового та нежитлового будівництва – 1,00 кв.м.

2.1.12. Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ (Договір управителя з забудовником) – договір, який регулює правовідносини управителя і забудовника щодо організації та фінансування спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування довірителям.

2.1.13. Закріплення об'єкта інвестування за довірителем - встановлення правовідносин між довірителем та управителем на підставі договору про участь



у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

2.1.14. Відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіritelь втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України № 978-IV та Розділом 13 цих Правил ФФБ.

2.1.15. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.

2.1.16. Облік прав вимоги довірителів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям.

2.1.17. Система обліку прав вимоги довірителів ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.18. Перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний забудовником та управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.19. Проектна декларація - документ, який має містити:

інформацію про забудовника: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, реквізити ліцензії, інформація про керівників, досвід роботи, відомості про представників забудовника (у тому числі телефон), до яких, у разі необхідності, можуть звернутися довірителі ФФБ;

інформацію про підрядну організацію: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензій, необхідних для виконання всіх робіт, пов'язаних з будівництвом, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про управителя ФФБ: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензії, необхідної для управління коштами та іншим майном, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про об'єкт будівництва та об'єкти інвестування:

стилий опис об'єкта будівництва (кількість під'їздів, кількість поверхів, для житлового будинку - наявність вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, наявність паркінгу тощо);

стила технічна характеристика об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, стислий перелік обладнання, що буде встановлено на об'єктах інвестування; строки початку та закінчення будівництва.

2.1.20. Спільний інвестор Фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН) - цілісна спільність довірителів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Довірителі, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН, не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;



2.1.21. Система ФОН-ФФБ - врегульовані Законом України № 978-IV та договорами дії довірительів та управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довірительів ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

2.1.22. Винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону України № 978-IV та Розділу 17 цих Правил ФФБ установники управління (довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ;

2.1.23. Вартість будівництва - погоджена управителем і забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування в об'єкті будівництва за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

2.1.24. Пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа)

- юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

- Фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи);

- Посадова особа відповідної юридичної особи, уповноважена виконувати від імені такої юридичної особи юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правових відносин, а також члени сім'ї цієї посадової особи;

2.1.25. Здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї.

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ



3.1. Управитель за власною ініціативою створив ФФБ виду А. ФФБ виду А не є юридичною особою.

3.2. Метою створення ФФБ виду А є отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.

3.3. ФФБ створений відповідно до цих Правил згідно із Законом України № 978-IV є ФФБ виду А.

3.4. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

3.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти, та спільний інвестор ФОН.

3.6. Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до таких Правил без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довірителю. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Довіritel ь отримує копію цих затверджених, в установленому порядку Правил ФФБ і при цьому на зворотній стороні кожної сторінки оригінального примірника цих Правил ФФБ ставить свій підпис із розшифруванням прізвища, ім'я та по-батькові.

3.7. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

3.8. Відносини між забудовником, управителем, довірителями ФФБ та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також функціонування ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед довірителями ФФБ, а також у випадках, передбачених Законом України № 978-IV.

4. УПРАВЛІННЯ ФФБ

4.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ виду А відповідно до цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної довірителями ФФБ.

4.2. Вигодонабувачами від здійснення управління є довірителі ФФБ. Довіritel ь при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).



4.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4.4. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних довірителями;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя;
- за дорученням довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.

4.5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, визначених цими Правилами ФФБ, управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами ФФБ заходи для:

- передачі довірителю, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкту інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;
- отримання, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, довірителем на його вимогу коштів з ФФБ в разі відмови довірителя від участі у ФФБ.

4.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні управителя, та використовується для цілей передбачених чинним законодавством України та цими Правилами ФФБ.

Розмір оперативного резерву визначається нормативно-правовими актами Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для цього ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

4.7. Кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених цими Правилами ФФБ обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:



- виплати коштів довірителям з ФФБ на їх вимогу у випадках та на умовах цих Правил ФФБ;

- перерозподіл отриманих в довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

4.8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довіритель у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

4.9. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами (ФФБ та/або ФОН).

4.10. Облік довіритель та належних їм прав вимоги управитель веде у системі обліку прав вимоги довіритель ФФБ виду А.

4.11. Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

4.12. Управитель несе відповідальність за дотримання вимог Закону України № 978-IV, цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ.

5. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

5.1.1. Управитель не має права доручати здійснення управління грошовими коштами, переданими управителю в довірчу власність, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

5.1.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним цими Правилами.

5.1.3. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ та у випадках, передбачених Законом України № 978-IV ;

5.1.4. Управитель не може вимагати від довіритель виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

5.1.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для довіритель умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5.1.6. Управитель на підставі довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління ФФБ спрямовує кошти довіритель, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.



Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів та перераховує частину отриманих в довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва, за винятком коштів оперативного резерву, що залишається в управлінні управителя відповідно до пунктів 4.6, 4.7 цих Правил ФФБ.

5.1.7. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ, а у разі ліквідації управителя активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси.

5.1.8. Управителю ФФБ забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.

6. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

6.1. Управитель укладає з забудовником Договір, за яким замовляє забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування довірителям ФФБ у власність в установлені строки. В цьому Договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

6.2. На кожен об'єкт будівництва забудовник узгоджує з управителем проектну і технічну документацію. Щодо кожного об'єкту будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування, для закріплення об'єктів інвестування за довірителями на умовах Правил ФФБ, технічні характеристики кожного об'єкта будівництва з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва і об'єктів інвестування, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі довірителям.

6.3. Управитель, на умовах цих Правил ФФБ:

- укладає з фізичними та юридичними особами та спільним інвестором ФОН договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти довірительів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- на умовах цих Правил ФФБ закріплює за довірительом обраний ним об'єкт інвестування.

6.4. Одночасно з укладанням Договору забудовник та управитель укладають:

- договір іпотеки, яким забезпечується виконання зобов'язань забудовника за Договором, укладеним між ним та управителем ФФБ. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить



забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону;

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій третім особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

6.5. Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов Договору управителя з забудовником підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані довірителям на умовах, встановлених цими Правилами ФФБ, та укладених з цими довірителями Договорів про участь у ФФБ.

6.6. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довірительів управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. Наступне перерахування коштів забудовнику управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого управителем і забудовником, після надання забудовником звіту управителю ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

6.7. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником виконання умов та зобов'язань за договором, укладеним між управителем і забудовником, шляхом проведення нагляду за будівництвом та перевірки цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності забудовника, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;

- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

6.8. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва більше як на 90 днів або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 6.7. Правил ФФБ, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителью кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу 13 цих Правил ФФБ при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірительом до ФФБ. Довіритель не сплачує



управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил ФФБ.

6.9. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою управителем укладений договір.

6.10. В інтересах довірительів управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом аналізу звітності, яку забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством формою, та регулярно надавати її управителю.

6.11. У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

6.12. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФФБ виду А повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірительами ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірительами ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

6.13. Управитель в інтересах довірительів може, а на мотивовану письмову вимогу довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

6.14. У разі виявлення управителем ризику порушень умов Договору управителя з забудовником, управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору управителя з забудовником, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірительами, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням Договору управителя з забудовником, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за Договором управителя з забудовником, визначені Законом України № 978-IV та Договором управителя з забудовником.

У зв'язку з цим забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом 30 (тридцять) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 Закону України № 978-IV, якщо інше не передбачено Договором управителя з забудовником.



6.15. Після введення, або дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- протягом 30 (тридцять) календарних днів забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає йому дані бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з довірителями;

- управитель надає забудовнику перелік довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплені за ними об'єкти інвестування.

6.16. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в проектній і технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.17. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100 % (сто відсотків) вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням з забудовником, здійснювати за власний рахунок індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

6.18. Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування) довіритель ФФБ погоджує з забудовником та, при необхідності, з відповідними державними службами, та укладає Договір на проведення перепланування з забудовником, з визначенням вартості даних робіт. Для виконання таких робіт до оформлення права власності на об'єкт інвестування довіритель ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

6.19. У разі відмови від участі у ФФБ довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

6.20. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених Договором управителя з забудовником та договором про участь у ФФБ, у випадку вчинення відповідного правочину. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України про страхування та відповідним договором з страховою компанією (страховиком).

7. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ



7.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає довірительом ФФБ за умови визнання цих Правил ФФБ та укладання з управителем договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління управителю.

7.2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному довірительу рахунок у системі персоніфікованого обліку довірительів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за довірительом – один його рахунок.

7.3. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами ФФБ документів, які ідентифікують цю особу.

7.4. При укладанні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірительами об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, який управитель зобов'язаний закріпити за довірительом на умовах цих Правил ФФБ.

7.5. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ для інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.

7.6. Довірительом за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

7.7. Для укладання договору про участь у ФФБ фізична особа - резидент України має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, для підтвердження особи та місця проживання, і оригінал довідки про ідентифікаційний номер фізичної особи у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків. Керівник (уповноважений представник) юридичної особи – резидента України для укладання договору про участь у ФФБ надає управителю копії установчих документів юридичної особи, виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, а також оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи).

Якщо довірительом ФФБ є спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, до договору про участь у ФФБ додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управитель ФОН та управитель ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довірительів, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

7.8. Порядок укладання договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними та юридичними особами – нерезидентами України, а також перелік документів, які вони повинні надати управителю, визначається законодавством України.



7.9. Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні договорів про участь у ФФБ.

7.10. У разі внесення змін до Договору управителя з забудовником, відповідні зміни вносяться до договору про участь у ФФБ з довірителем ФФБ.

7.11. У разі зміни місцезнаходження (місця проживання) сторони договору про участь у ФФБ, вона повинна письмово повідомити про це іншу сторону.

7.12. При втраті договору про участь у ФФБ та/або свідоцтва про участь у ФФБ, довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати довірителем винагороди відповідно до умов цих Правил ФФБ та/або укладеного договору про участь у ФФБ. В

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ

8.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій або готівковій формі.

8.2. Днем внесення коштів буде вважатись день зарахування коштів на рахунок ФФБ.

8.3. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від фізичних осіб, які є довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

8.4. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва.

9. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

9.1. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності в управителя, та не закріплені за іншими довірителями..

9.2., Закріплення об'єкта інвестування за довірителем здійснюється після підписання договору про участь у ФФБ та за умови зарахування коштів на рахунок ФФБ в сумі, що відповідає поточній вартості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить для квартири або окремого житлового будинку - не менше 10 % (десять відсотків) поточної вартості вимірних одиниць загальної площі цього об'єкта інвестування або в іншій сумі, що визначена Договором про участь у ФФБ або у Свідоцтві про участь у ФФБ;

9.3. Управитель закріплює за довірителем об'єкт інвестування за умови, що довіритель бере на себе зобов'язання перед управителем дотримуватися визначеного у Договорі про участь у ФФБ або Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів, який не повинен суперечити Договору про участь у ФФБ.



9.4. При закріпленні за довірителем об'єкта інвестування управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірителем.

9.5. Після внесення довірителем коштів на рахунок ФФБ управитель закріплює за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

9.6. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем вносити кошти до ФФБ у розмірах та у строки, що визначені у Графіку внесення коштів та у Свідоцтві про участь у ФФБ, не перевищувати розмір зобов'язання, передбачений Графіком внесення коштів для чергового етапу внесення коштів, а також закінчити всі розрахунки не пізніше, ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

9.7. Після стовідсоткового інвестування Довірителем закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель передає Довірителю безоплатно майнові права на цей об'єкт інвестування за Договором про уступку майнових прав.

9.8. Довіритель має право отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування на умовах, визначених цими Правилами ФФБ та Договором про участь у ФФБ.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

10.1. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

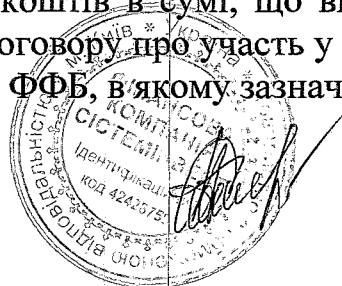
10.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних управитель розраховує вартість зобов'язань довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює забудовник, який при цьому приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

10.3. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

10.4. Після внесення довірителем коштів в сумі, що відповідає розміру першого внеску до ФФБ, відповідно до договору про участь у ФФБ, управитель видає довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому зазначаються:

- вид ФФБ;



- дані довірителя;
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за довірителем;
- запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- сума коштів, переданих довірителем в управління управителю для зарахування до ФФБ;
- кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік внесення довірителем коштів до ФФБ;
- витяг з Договору, укладений між управителем і забудовником, про зобов'язання забудовника щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування.

У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у свідоцтві про участь у ФФБ, свідоцтво про участь у ФФБ підлягає заміні.

10.5. Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

11. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

11.1. Протягом 30 (тридцять) календарних днів після введення (або дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від бюро та/або служб технічної інвентаризації, та/або служб, які здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно (у випадку коли це передбачено законодавством України), щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.

11.2. Управитель, одержавши від забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

11.3. Управитель повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

11.4. Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно протягом 14 (чотирнадцять) календарних днів після отримання повідомлення від управителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні розрахунки з управителем за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, та наданими забудовником даними бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування на таких умовах:



- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, управитель повертає довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування, крім випадків, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою довірителя;

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування.

11.5. Довіритель, після здійснення остаточних розрахунків з управителем, обмінює в управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою встановленою управителем.

11.5. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані управителя ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за довірительом об'єкт інвестування:

вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);

номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;

номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

сума коштів, внесених довірительом до ФФБ



12. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

12.1. Отриману від управителя Довідку на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування, крім випадків передбачених цими Правилами.

12.2. Довіритель в обмін на Довідку, отримує у забудовника Акт прийому-передачі об'єкта інвестування (далі – Акт), в якому зазначаються:

- перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителеві;
- стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

12.3. Протягом 15 календарних днів з дня одержання Акта довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в Договорі, та:

- у разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування довіритель підписує Акт із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта будівництва і об'єкта інвестування;
- у разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, довіритель до Акту передає у письмовій формі обґрунтовані зауваження щодо виявлених будівельних недоліків де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта будівництва і об'єкта інвестування, і термін для їх усунення.

12.4. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

12.5. Після підписання Акта забудовник передає довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

Підписання довірителем Акта здійснюється одночасно із підписанням договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником. Підписання будь-якого із зазначених документів та/або правочинів окремо один від одного не допускається з порушенням цих Правил ФФБ і є відмовою від прийняття об'єкта інвестування без поважних причин.



12.6. Оформлення права власності довірителя на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному Законом України № 978-IV та цими Правилами виключно після підписання довірителем Акта та договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією.

12.6.1. У випадку, коли довірителем ФФБ є державна або комунальна установа, або підприємство, або організація, або служба, або відомство, або орган влади тощо оформлення права власності на житло може здійснюватись у погодженому між таким довірителем та забудовником порядку. При цьому зобов'язання забудовника перед таким довірителем є виконаними з дати підписання таким довірителем Акту.

12.7. Для довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно реєструє збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до Закону України № 978-IV, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.

12.8. Оформлення права власності довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця) здійснюється Довірителем разом із забудовником. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, довірителю надає забудовник.

12.9. За 10 (десять) календарних днів до отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування (або іншого правовстановлюючого документу, яким засвідчується таке право власності, документу та/або підтвердження реєстрації такого права власності) та/або подання необхідних документів на реєстрацію права власності довіритель зобов'язаний укласти договір з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником щодо надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту інвестування, а у подальшому і нерухомого майна, яке під час будівництва було об'єктом інвестування, а також здійснити інші визначені цими Правилами ФФБ та договором про участь у ФФБ дії та правочини.

12.10. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у стодвадцятиденний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню власнику (об'єднанню співвласників), або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

12.11. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

12.12. Оформлення права власності довірителя на закріплений (закріплені) за ним об'єкт (об'єкти) інвестування здійснюється виключно після підписання між ним та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією



відповідного договору про надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту (об'єктів) інвестування, а також визнання зобов'язання довірителя, а у подальшому і власника (користувача) такого нерухомого майна дотримуватись правил і норм, які діятимуть на території, яка буде обслуговуватись зазначеною організацією, а також погашення довірительом усіх заборгованостей та/або відшкодування усіх витрат понесених забудовником та/або обслуговуючою (експлуатуючою) організацією на утримання об'єкта інвестування від дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію до дати прийняття довірительом об'єкта інвестування.

Зазначені умови є обтяжуючими і в обов'язковому порядку включаються до правочинів, які можуть вчинятися щодо нерухомого майна, яке було об'єктом інвестування і знаходиться на території обслуговування зазначеної експлуатуючої (обслуговуючої) організації.

Копії договорів та зміни і додатки до них, укладених між Довірительом та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією зберігаються у Забудовника протягом 10 років.

12.13. Правочини, пов'язані з отриманням (набуттям) у власність нерухомого майна, визначеного у цих Правилах ФФБ, у тому числі щодо реєстрації права власності поширюються виключно на будівлі і споруди.

Оформлення права власності на земельну ділянку здійснюється Довірительом самостійно та за свій рахунок, на підставі даних Генерального плану забудови шляхом оформлення такого права у порядку та на умовах визначених законодавством України.

13. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ ДОВІРИТЕЛЮ КОШТІВ

13.1. У разі невиконання довірительом умов договору про участь у ФФБ та/або цих Правил ФФБ довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та управитель має право відкріпити від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за довірительом вимірні одиниці об'єкта інвестування.

13.2 Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмова довірителя від участі у ФФБ;
- порушення довірительом графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у договорі про участь у ФФБ та/або свідоцтві про участь у ФФБ;
- порушення довірительом інших умов договору про участь у ФФБ та/або Правил ФФБ.

13.3 Сума коштів, що підлягає поверненню довірительу при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.

13.4. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірительом графіка внесення коштів до



ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

13.5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.

13.6 Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у випадках, передбачених пунктами 13.3 – 13.5 цих Правил повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

13.7. Виплата коштів довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок коштів іншого ФФБ або власного майна управителя.

13.8. Кошти, які не були повернуті довірителю з вини самого довірителя (в т.ч. через неможливість знайти довірителя за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка довірителя без повідомлення причин тощо), обліковується на рахунку управителя.

13.9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем відповідно до умов Розділу 7 цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовнику.

14. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

14.1. Управління майном, яке управитель здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- повного виконання управителем зобов'язань перед довірителем;
- відмови довірителя від участі в ФФБ;
- смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя – юридичної особи;
- відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ та/або порушення довірителем умов цих Правил ФФБ;
- в інших випадках передбачених цим правилами.

14.2. Якщо управитель, на умовах розділу 13 цих Правил, відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами. У такому випадку зобов'язання перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за



виключенням зобов'язання виплатити кошти довірителю на умовах Розділу 13 цих Правил.

14.3. У зв'язку із смертю довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації довірителя ФФБ - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель ФФБ повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за довірителем ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених довірителем на момент припинення управління майном та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. В такому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику довірителя на його вимогу.

14.4. У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний у визначений цими Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірителю.

14.5. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 12.3. Розділу 12 цих Правил, управління майном припиняється.

14.6. У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

14.7. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, про що інформує довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ. Забудовник на підставі відповідного акта, вилучає цю квартиру з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати довірителю.

15. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

15.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, та/або оформлення документа про право власності та/або отримання довірителем об'єкта інвестування за Актом за умови сплати довірителем



винагороди управителю у розмірі, визначеному Розділом 17 цих Правил, довіритель, за письмовою згодою управителя, має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.

15.2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування - квартира, або окремих житловий будинок за письмовою згодою управителя мають право:

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ;

- частково отримати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що становить різницю між кількістю вимірних одиниць, які були закріплені за попереднім об'єктом інвестування, та кількістю закріплених вимірних одиниць за новим об'єктом інвестування, за ціною на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ

15.3. Умовою часткового отримання коштів є внесення відповідних змін до графіку внесення коштів та сплата управителю винагороди відповідно до умов пункту 17.2 Розділу 17 цих Правил.

16. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТА У ФІНАНСОВІЙ УСТАНОВІ (БАНКУ) ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

16.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в фінансовій установі іпотечний кредит, уклавши з фінансовою установою іпотечний договір, який підлягає нотаріальному посвідченню.

16.2. Предметом іпотеки є об'єкт інвестування, який стане власністю довірителя-позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього.

16.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою довірителя-позичальника, управителя і фінансової установи-кредитодавця.

16.4. Фінансова установа - кредитордавець реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності довірителя-позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.

16.5. Довіритель-позичальник при укладанні з фінансовою установою іпотечного договору надає фінансовій установі доручення на право отримання у забудовника правовстановлюючих документів на квартиру для подальшого отримання їх довірителем-позичальником від управителя.

16.6. Порухення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між управителем та довірителем на підставі договору про участь в ФФБ, та між фінансовою установою і довірителем-позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит (позику), і не є підставою для припинення виконання зобов'язань довірителем - позичальником.



16.7. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору. При цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

16.8. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень, тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності довірителя-позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить фінансовій установі.

17. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ.

17.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель ФФБ виду А отримує винагороду від забудовника у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

17.2. За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіritelь сплачує управителю винагороду у розмірі 2,5 (два з половиною) % від суми коштів, переданих в управління у строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Довіritelь сплачує управителю винагороду за надання управителем послуг з оформлення таких операцій:

- зміни об'єкта інвестування - у розмірі - 1 (один) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб - родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти) - у розмірі - 0,01 (одна сота) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб, що не є родичами у розмірі - 1 (один) % від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління.

17.3. За оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ довіritelь сплачує управителю винагороду у розмірі 1 (один) %, але не більше 5 %, від



вартості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

Винагорода управителю не сплачується у разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених Законом України № 978-IV та пунктом 6.9 розділу 6 цих Правил, а саме:

- порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;
- у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:
- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більше ніж на 20 %;
- збільшення строків будівництва більше ніж на 90 днів.

17.4. Проценти, які нараховуються по залишкам на поточному рахунку ФФБ, залишаються у управителя та є винагородою за здійснення управління коштами довірительів.

17.5. Сума винагороди, яку довіритель сплачує управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, не може перевищувати 5 відсотків від суми коштів, переданих в управління.

17.6. Управитель може отримувати плату від довірителя за надання послуг передбачених Договором про участь у ФФБ в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ.

17.7. Винагорода сплачується довірительом у безготівковій формі на рахунок управителя до моменту фактичного вчинення дій, передбачених пунктами 17.2. і 17.3 цих Правил.

18. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.

18.1. Управитель і забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором управителя із забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

18.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами та визнаних довірительами;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірительами ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірительу ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірительом коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

18.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем:



- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем;

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ;

- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків із довірцями ФФБ.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

19.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений ФФБ, після виконання зобов'язань перед усіма довірцями ФФБ.

19.2. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:

- всі права та зобов'язання управителя перед довірцями переходять до нового управителя, визначеного судом;

- ці Правила залишаються чинними для нового управителя ФФБ.

19.3. Передача ФФБ до нового управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

19.4. В разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довірцелів до управителя ФФБ.

19.5. Вимоги довірцелів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

19.6. В разі неможливості задоволення вимог довірцелів в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції управителя ФФБ, вирішується в судовому порядку.

19.7. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірцелів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірцелів цього ФФБ та відповідного забудовника.



Промислова промислова
на 26 і двадцять шість
арн.

Директор *Андрій*

ТОВ "ТК
Системінвест"

