

Затверджено
Загальними Зборами
Товариства з обмеженою
відповідальністю „СОЮЗ ІНВЕСТ К”
Протокол № 6
від 2 червня 2006 року
Голова Зборів
Растригін Ігор Миколайович
Секретар Загальних Зборів
Маєвський Юрій Анатолійович

**ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА
(виду А)
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
„СОЮЗ ІНВЕСТ К”**

(НОВА РЕДАКЦІЯ)

відповідно до внесених останніх змін Загальними Зборами Товариства з обмеженою відповідальністю
„СОЮЗ ІНВЕСТ К” Протокол № 20 від 26 лютого 2007 року

м. Київ - 2007 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Ці правила фонду фінансування будівництва виду А (надалі - „**Правила ФФБ**”) **Товариства з обмеженою відповідальністю „СОЮЗ ІНВЕСТ К**” розроблені у відповідності до Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” (надалі - „**Закон**”), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України із відповідними змінами та доповненнями.
- 1.2. Ці Правила ФФБ регламентують порядок взаємодії Забудовника, Управителя та Довірителів ФФБ, встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління ФФБ та регулюють інші умови функціонування ФФБ.
- 1.3. Ці Правила ФФБ є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому Довірителів ФФБ на підставі визнання цих Правил ФФБ.
- 1.4. Ці Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок ФФБ.
- 1.5. В Правилах ФФБ наведені нижче поняття вживаються у такому значенні:
 - > **Фонд фінансування будівництва** (надалі - „**ФФБ**”) - грошові кошти, отримані Управителем відповідно до цих Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ від фізичних і юридичних осіб у довірчу власність, що використовуються Управителем для фінансування будівництва;
 - > **Управитель** (надалі - „**Управитель**”) - фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими грошовими коштами згідно із чинним законодавством України, Правилами ФФБ та отримала в установленому порядку ліцензію;
 - > **Забудовник** (надалі - „**Забудовник**”) - особа, яка згідно із чинним законодавством України має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження Об'єкта будівництва та уклала Договір з Управителем;
 - > **БТІ** - бюро технічної інвентаризації та/або інший державний орган, який здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно;
 - > **Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування** (надалі - „**Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування**”) - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього Об'єкта інвестування;
 - > **Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва** (надалі - „**Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва**”) - встановлена на момент розрахунків ціна однієї вимірної одиниці Об'єкта будівництва;
 - > **Довіритель ФФБ** (надалі - „**Довіритель ФФБ**”) - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону є установником управління майном та учасником ФФБ, передає грошові кошти Управителю у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ;
 - > **Договір про участь у ФФБ** (надалі - „**Договір про участь у ФФБ**”) - договір за яким Довіритель ФФБ передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;
 - > **Фінансування будівництва** - перерахування Управителем частини отриманих в довірчу власність грошових коштів Забудовнику для здійснення ним (Забудовником) будівництва/спорудження Об'єкта будівництва та/або Об'єкта(ів) інвестування;
 - > **Об'єкт будівництва** (надалі - „**Об'єкт будівництва**”) - комплекс житлових будинків з вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями, будівництво яких організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління грошових коштів;
 - > **Об'єкт інвестування** (надалі - „**Об'єкт інвестування**”) - квартира або інше нежитлове приміщення в Об'єкті будівництва, яка(е) після завершення будівництва стає окремим майном;
 - > **Договір між Управителем та Забудовником** (надалі - „**Договір**” та/або „**Договір між Управителем та Забудовником**”) - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління Управителем грошових коштів та подальшої

передачі Забудовником Об'єктів інвестування Довірителям ФФБ;

> **Кредитний договір** - договір, який регулює взаємовідносини Позичальника та банку щодо надання, забезпечення та повернення кредиту для участі у ФФБ;

> **Будівництво/спорудження Об'єкта будівництва та/або Об'єкта інвестування** - комплекс дій Забудовника щодо організації та/або здійснення необхідних будівельно-монтажних та інших робіт згідно з чинним законодавством України;

> **Закріплення Об'єкта інвестування** - встановлення правовідносин між Довірителем ФФБ та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя ФФБ у майбутньому виникає право вимоги на відповідний Об'єкт інвестування за умови виконання ним (Довірителем ФФБ) своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

> **Резервування Об'єкта інвестування** - встановлення правовідносин між Довірителем ФФБ та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя ФФБ у майбутньому виникає право на закріплення відповідного Об'єкта інвестування за умови виконання ним (Довірителем ФФБ) своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

> **Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування** (надалі - „*Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування*”) - документ встановленої форми, узгодженої Забудовником з Управителем, який підтверджує отримання Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування;

> **Акт виконаних робіт** (надалі - „*Акт виконаних робіт*”) - документ встановленої форми, який підтверджує виконання взаємних зобов'язань Довірителем ФФБ та Управителем згідно з Договором про участь у ФФБ;

> **Позичальник** (надалі - „*Позичальник*”) - Довіритель ФФБ, який отримав у банку кредит для участі у ФФБ;

> **Акт вибору Об'єкта інвестування** - документ, який містить основні характеристики Об'єкта інвестування, що надається Управителем до укладання з Довірителем ФФБ Договору про участь у ФФБ для надання Банку для розгляду останнім питання щодо можливості видачі кредиту;

> **Банківський день** (надалі - „*Банківський день*”) - робочий день банківської установи, в якій відкрито рахунок ФФБ;

> **Вимірні одиниця Об'єкта будівництва** - встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру Об'єкта будівництва, яка визначається в метричних одиницях, а саме:

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

> **Вимірні одиниця Об'єкта інвестування для розрахунків** - встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру Об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях, а саме:

> для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,001 кв. м.

1.6. Дані про Управителя та Забудовника.

1.6.1. Управителем виступає **Товариство з обмеженою відповідальністю „СОЮЗ ІНВЕСТ К”**:

> Код ЄДРПОУ - **33234632**;

> Місцезнаходження:

- **03057, м. Київ, вул. Металістів, 11-а**;

- **08300, Київська область, м. Бориспіль, вул. З. Космодем'янської, 17 (Бориспільський відділ продажу ТОВ „СОЮЗ ІНВЕСТ К”)**;

> Ліцензія на право здійснення діяльності із залучення коштів фізичних осіб - установників управління майном для фінансування Об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 25 січня 2005 року АБ № 118383, видана **ДЕРЖАВНОЮ КОМІСІЄЮ З РЕГУЛЮВАННЯ РИНКІВ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ (Держфінпослуг)**.

1.6.2. Забудовником виступає **Товариство з обмеженою відповідальністю „БУДІМПЕКС БУД”**:

> Код ЄДРПОУ - **34183757**;

> Місцезнаходження:

поштова адреса - **02002, м. Київ, вул. Луначарського, 24-б**;

юридична адреса - **02156, м. Київ, вул. Братиславська, 8**.

1.7. Відомості про Об'єкт будівництва.

1.7.1. Об'єкт будівництва - житловий комплекс, який складається з окремо розташованих

житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, що буде розташовуватися за адресою: *Київська область, м. Бориспіль, вул. Київський шлях, 1.*

2. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ

- 2.1. Управитель за власною ініціативою створює ФФБ, який не є юридичною особою.
- 2.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність Об'єктів інвестування.
- 2.3. ФФБ Управителя є ФФБ виду А, відповідно до Закону.
- 2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Загальними Зборами Управителя цих Правил ФФБ, укладання Договору між Управителем та Забудовником і відкриття рахунку ФФБ.
- 2.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.
- 2.6. Після визнання Довірителями ФФБ цих Правил ФФБ та внесення на рахунок ФФБ грошових коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил ФФБ без письмової згоди усіх Довірителів ФФБ. Згода Довірителя ФФБ вважається отриманою, якщо протягом 30 (тридцяти) днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до цих Правил ФФБ на вказану у Договорі про участь у ФФБ адресу Довірителя ФФБ, Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя ФФБ.
- 2.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

3. ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ФФБ, ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ ТА ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

- 3.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної Довірителями ФФБ.
- 3.2. Метою здійснення управління ФФБ є отримання Довірителями ФФБ вигоди від здійснення управління майном, а саме - отримання у власність Об'єктів інвестування.
- 3.3. Довірчим власником грошових коштів, внесених Довірителями ФФБ на рахунок ФФБ, є Управитель. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ, окрім умови, зазначеної в п. 7.5 цих Правил ФФБ. Довіритель ФФБ при укладанні Договору про участь у ФФБ не може вказувати вигодонабувачем іншу особу.
- 3.4. Управитель при здійсненні управління:
 - 1) несе відповідальність за дотримання вимог Закону та цих Правил ФФБ;
 - 2) несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визначених Довірителями ФФБ;
 - 3) несе відповідальність перед Довірителями ФФБ у межах, визначених Договором про участь у ФФБ;
 - 4) не несе відповідальності за недостатність залучених грошових коштів на спорудження Об'єкта будівництва.
- 3.5. Ці Правила ФФБ передбачають обмеження права довірчої власності, з урахуванням яких Управитель має здійснювати на свій розсуд у рамках чинного законодавства України заходи, встановлених Довірителями ФФБ у Договорах про участь у ФФБ, для:
 - 1) передачі Довірителям ФФБ майнових прав на Об'єкти інвестування та інші, визначені цими Правилами ФФБ, документи для подальшого отримання їх (Об'єктів інвестування) у власність від Забудовника у порядку та на умовах визначених цими Правилами ФФБ та відповідними Договорами про участь у ФФБ;
 - 2) забезпечення можливості отримання Довірителем ФФБ на умовах цих Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ грошових коштів з ФФБ на вимогу Довірителя ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ та в інших передбачених випадках.
- 3.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ перераховує частину отриманих у довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва згідно з затвердженим Забудовником з Управителем графіком фінансування будівництва

Об'єкта будівництва та формує оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя і не може бути менше 10 (десяти) % (відсотків) від суми фактично внесених Довірителями ФФБ грошових коштів.

Грошові кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

- 1) повного або часткового повернення грошових коштів Довірителям ФФБ з ФФБ;
- 2) перерозподілу отриманих в управління грошових коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями ФФБ операції зміни Об'єкта інвестування.

Грошові кошти на поточному рахунку ФФБ, які тимчасово не передані на фінансування будівництва або для здійснення інших операцій, згідно чинного законодавства України та цих Правил ФФБ, можуть розміщуватись Управителем на депозитних рахунках банківських установ України. Таке розміщення має враховувати функціонування ФФБ згідно чинного законодавства України та цих Правил ФФБ.

- 3.7. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ до прийняття рішення Управителем про припинення функціонування ФФБ оперативний резерв розформовується: грошові кошти резерву перераховується Забудовнику протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати отримання Управителем від Забудовника усіх копій Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування у власність Довірителям ФФБ цього ФФБ.
- 3.8. У випадку зменшення оперативного резерву ФФБ 10 (десяти) % (відсотків) від суми фактично внесених Довірителями ФФБ грошових коштів за рахунок його використання відповідно до п. 3.6 цих Правил ФФБ, Забудовник зобов'язаний на письмову вимогу Управителя протягом 1 (одного) робочого дня з календарної дати отримання відповідного листа від Управителя, перерахувати грошові кошти на рахунок ФФБ у розмірі, достатньому для доформування мінімального рівня оперативного резерву відповідно до п. 3.6 цих Правил ФФБ.
- 3.9. Управитель здійснює управління ФФБ особисто і не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам.
- 3.10. Управитель не може відповідати за свої борги активами ФФБ, і не може використовувати грошові кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ.
- 3.11. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти системи не мають права втручатися у дії Управителя щодо управління ФФБ.
- 3.12. Управитель має право одночасно управляти кількома різними ФФБ.

4. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ФФБ

- 4.1. Управитель укладає із Забудовником Договір, за яким замовляє Забудовнику збудувати Об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію і передати Об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у порядку визначених цими Правилами ФФБ.
- 4.2. Виконання зобов'язань Забудовника за Договором між Управителем та Забудовником, 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 України. Умови іпотечного договору розробляє Управитель.
За Об'єктом будівництва Забудовник і Управитель укладають: договір про уступку майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами та договір про 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 між Управителем та Забудовником має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов Договору. Умови вищенаведених договорів розробляє Управитель.
- 4.3. За Об'єктом будівництва Забудовник або його підрядник зобов'язаний укласти із страховиком, визначеним Управителем, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження Об'єкта будівництва та на гарантійний термін

- від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь Управителя як довірчого власника.
- 4.4. Забудовник не має права без письмової згоди Управителя відчужувати або обтяжувати будь-яким способом Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.
 - 4.5. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за Договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до: змін основних технічних характеристик Об'єкта будівництва, погіршення споживчих властивостей Об'єкта будівництва та/або Об'єктів інвестування, зростання вартості Об'єкта будівництва більше, ніж на 20 (двадцять) % (відсотків) та збільшення строків будівництва більш ніж на 90 (дев'яносто) днів.
 - 4.6. Управитель в Договорі між Управителем та Забудовником визначає банк, в якому має бути відкритий поточний(розрахунковий) рахунок Забудовника і поточні(розрахункові) рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, що 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. У разі виявлення Управителем ризику порушення умов Договору, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього Об'єкта будівництва грошових коштів, перерахування на рахунок ФФБ грошових коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями ФФБ у порядку та на умовах визначених цими Правилами ФФБ та відповідним Договорами про участь у ФФБ, 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 та Законом.
 - 4.8. Договір про уступку майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами набирає чинності у разі виявлення Управителем ризику порушення Забудовником умов Договору. В цьому випадку Забудовник повинен передати Управителю майно та майнові права на Об'єкт будівництва.
 - 4.9. У разі невиконання Забудовником умов Договору, Управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до чинного законодавства України.
 - 4.10. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.
 - 4.11. У разі, якщо Забудовник змінює заплановану дату введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та/або дату передачі його під заселення Довірителям ФФБ, він зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати прийняття рішення у порядку визначеному внутрішніми положеннями Забудовника, офіційно повідомити про це Управителя із зазначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та інших документів.
 - 4.12. У випадку зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути грошові кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями ФФБ у порядку та на умовах, визначених цими Правилами ФФБ, Договором між Управителем та Забудовником і відповідними Договорами про участь у ФФБ.
 - 4.13. Забудовник за Об'єктом будівництва у порядку передбаченому Договором передає перелік Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво для їх резервування та закріплення за Довірителями ФФБ і майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям ФФБ у порядку та на умовах, визначених цими Правилами ФФБ.
 - 4.14. Управитель на умовах цих Правил ФФБ:
 - 1) укладає з фізичними і юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
 - 2) залучає грошові кошти Довірителів ФФБ в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
 - 3) резервує і закріплює у порядку визначеному цими Правилами ФФБ та умовами відповідних Договорів про участь у ФФБ за Довірителями ФФБ обрані ними Об'єкти інвестування;

- 4) передає Довірителям ФФБ, які в повному обсязі проінвестували у закріплені за ними Об'єкти інвестування, необхідні документи для подальшого оформлення права власності на Об'єкти інвестування у порядку, визначеному розділом 6 (шість) цих Правил ФФБ.
- 4.15. Управитель спрямовує грошові кошти Довірителів ФФБ, залучені до ФФБ, на фінансування будівництва.
- 4.16. До запланованого введення Об'єкта будівництва в експлуатацію:
- 1) Забудовник офіційно у строк, визначений цими Правилами ФФБ, повідомляє Управителя про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію і надає йому дані БТІ про фактичну загальну площу кожного конкретного Об'єкта інвестування в цьому Об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями ФФБ;
 - 2) Управитель повідомляє Довірителів ФФБ про факт проведення у порядку та на умовах цих Правил ФФБ та відповідних Договорів про участь у ФФБ остаточних розрахунків за наданими Забудовником даними БТІ;
 - 3) Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які на даний момент повністю виконали свої зобов'язання за Договорами про участь у ФФБ і мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування;
 - 4) Управитель передає майнові права на Об'єкти інвестування за договорами про уступку майнових прав Довірителям ФФБ та Довідку про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування (надалі - **„Довідка про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування”**) у порядку і в строк, що визначені цими Правилами ФФБ;
 - 5) Довіritel ФФБ у зазначений Правилами ФФБ строк надає Забудовнику Довідку про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування для отримання оглядового ордеру та підписання Акту прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування й Акту виконаних робіт, що здійснюється у порядку, визначеному цими Правилами ФФБ.
 - 6) Забудовник оформлює Свідоцтво про право власності на ім'я Довірителя ФФБ та/або надає інформацію про умови оформлення документів, а також інші необхідні документи, які встановлюють право власності на Об'єкт інвестування, за умови пред'явлення Довідки про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування.
- 4.17. Весь комплекс будівельних робіт, який не вказаний у технічній характеристиці, у т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Довірителем ФФБ за його (Довірителя ФФБ) власний рахунок після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 4.18. Довіritel ФФБ до підписання Акту прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування не може без погоджень із Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше у зарезервованому або закріпленому за ним Об'єкті інвестування.
- 4.19. Довіritel ФФБ, який самостійно виконав роботи з перепланування у зарезервованому або закріпленому за ним Об'єкті інвестування без відповідного погодження згідно п. 4.18 цих Правил ФФБ, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням Об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.
- 4.20. Гарантійні зобов'язання на Об'єкт будівництва і Об'єкти інвестування встановлюються Забудовником та регулюються Договором про участь у ФФБ та Договором між Управителем та Забудовником згідно чинного законодавства України.

5. ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УЧАСТЬ У ФФБ

5.1. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ

- 5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ та передачі грошових коштів в управління Управителю у порядку та на умовах цих Правил ФФБ та відповідного Договору про участь у ФФБ.
- 5.1.2. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами ФФБ документів, які дають змогу ідентифікувати цю особу.
- 5.1.3. При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіritel ФФБ обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку не зарезервованих і не закріплених за іншими

Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, який Управитель зобов'язаний зарезервувати та закріпити за Довірителем ФФБ у порядку визначеному цими Правилами ФФБ та на умовах відповідних Договорів про участь у ФФБ.

5.1.4. Не резервуючи за собою Об'єкт інвестування, Довіритель ФФБ не має право вносити на рахунок ФФБ грошові кошти.

5.1.5. Довірителем ФФБ за Договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

5.1.6. Для укладання Договору про участь у ФФБ Довірителі ФФБ - фізичні особи мають пред'явити такі документи: - фізична особа громадянин України, яка постійно проживає в Україні, має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків; - фізична особа громадянин України, яка виїжджає на постійне місце проживання за кордон, - паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відповідною відміткою про виїзд на постійне місце проживання за кордон, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків; - фізична особа громадянин України, яка постійно проживає за кордоном, - паспорт громадянина України для виїзду за кордон, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків; - фізична особа громадянин іноземної держави, яка постійно проживає в Україні, - паспортний документ з відміткою про наявність дозволу на постійне проживання, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків; - фізична особа громадянин іноземної держави, яка прибула в Україну для працевлаштування на визначений термін, - паспортний документ з відміткою про наявність дозволу на працевлаштування, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків.

Паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні або прибули в Україну для працевлаштування на визначений термін, мають містити в'їзні візи, якщо інше не передбачено чинним законодавством України. Крім того, паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні, мають бути зареєстровані в пункті пропуску через державний кордон України (проставляється відмітка „В'їзд”) та органах внутрішніх справ (у разі продовження терміну перебування іноземця або особи без громадянства в Україні у його паспортному документі проставляється відповідний штамп або виписується вкладний талон до паспортного документа) у порядку, установленому правилами в'їзду іноземців та осіб без громадянства в Україну, їх виїзду з України і транзитного проїзду через її територію.

Фізичною особою, що на день укладення Договору про участь у ФФБ перебуває у шлюбі, додатково до вказаних документів подається письмова, нотаріально завірена заява про згоду іншого подружжя на укладення Договору про участь у ФФБ.

Фізична особа, яка за релігійним переконанням не має документа, що засвідчує присвоєння Довірителю ФФБ ідентифікаційного номера платника податків, надає оригінал відповідного підтверджуючого документа згідно з чинним законодавством України.

5.1.7. Управитель укладає Договори про участь у ФФБ з юридичними особами на підставі документів, що ідентифікують Довірителя ФФБ, які визначені установчими документами Довірителя ФФБ та чинним законодавством України, а також інших документів на вимогу Управителя.

5.1.8. Порядок укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми фізичними особами, юридичними особами-нерезидентами України - визначається згідно з чинним законодавством України.

5.2. Порядок та умови внесення грошових коштів Довірителями ФФБ

5.2.1. Довірителі ФФБ вносять на рахунок ФФБ грошові кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

5.2.2. Днем внесення грошових коштів на рахунок ФФБ буде вважатись день надходження грошових коштів на рахунок цього ФФБ, що підтверджується відповідною банківською випискою.

5.3. Порядок та умови резервування і закріплення за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування, встановлення зобов'язань Довірителя ФФБ щодо подальшого внесення грошових коштів на рахунок ФФБ

- 5.3.1. Резервування і закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ здійснюється у порядку визначеному цими Правилами ФФБ та умовами Договорів про участь у ФФБ.
- 5.3.2. Довіритель ФФБ обирає і резервує конкретний Об'єкт інвестування згідно з переліком Об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови внесення грошових коштів на рахунок ФФБ у термін, що зазначається в Договорі про участь у ФФБ, у сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього Об'єкта інвестування та зафіксованої на момент укладання відповідного Договору про участь у ФФБ Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування, що становить:
> для житлового та нежитлового приміщення - не менше 30 (тридцяти) % (відсотків), але не більше 100 (ста) % (відсотків) проектною загальною площею цього Об'єкта інвестування.
- 5.3.3. Управитель, після виконання Довірителем ФФБ п. 5.3.2 цих Правил ФФБ, закріплює за ним (Довірителем ФФБ) Об'єкт інвестування та відповідні вимірні одиниці Об'єкта інвестування за умови, що Довіритель ФФБ бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення на рахунок ФФБ грошових коштів, за яким Довіритель ФФБ зобов'язаний закінчити усі розрахунки згідно з графіком, зазначеним у Свідоцтві про участь у ФФБ та виконати інші зобов'язання, що встановлені у Договорі про участь у ФФБ.
- 5.3.4. При резервуванні і закріпленні за Довірителем ФФБ Об'єкт інвестування Управитель вилучає цей об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості резервування і закріплення його (Об'єкта інвестування) за іншим Довірителем ФФБ та зобов'язується, за умови виконання Довірителем ФФБ своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, включити Довірителя ФФБ до переліку Довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність від Забудовника закріплені за ними Об'єкти інвестування.
- 5.3.5. Факт закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ у порядку та на умовах цих Правил ФФБ та відповідних Договорів про участь у ФФБ підтверджується Управителем шляхом подання Забудовнику інформації щодо попереднього замовлення на спорудження цього Об'єкта інвестування як складової частини Об'єкта будівництва.

5.4. Порядок та умови розрахунків

- 5.4.1. Після внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ у порядку, визначеному п. 5.3.2 цих Правил ФФБ, Управитель закріплює за Довірителем ФФБ відповідний Об'єкт інвестування та відповідну кількість вимірних одиниць цього Об'єкта інвестування з урахуванням відповідної Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування.
- 5.4.2. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування визначається, виходячи з встановленої Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього Об'єкта інвестування.
Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності визначаються Забудовником, при цьому він (Забудовник) приймає на себе ризик щодо недостатності залучених грошових коштів на спорудження Об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителів ФФБ щодо внесення грошових коштів на рахунок ФФБ.
- 5.4.3. У разі підвищення Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування у Довірителя ФФБ не виникає зобов'язань щодо внесення на рахунок ФФБ додаткових грошових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування.

- 5.4.4. Поточні ціни на Об'єкти інвестування, які не зарезервовані та не закріплені за Довірителями ФФБ, а також на не закріплені за Довірителем ФФБ вимірні одиниці Об'єкта інвестування можуть змінюватися відповідно до поданих Забудовником даних. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього Об'єкта будівництва. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування, яка фіксується у момент укладання Договору про участь у ФФБ не може бути змінена до фактичного закріплення Довірителем ФФБ цього Об'єкта інвестування у порядку п. 5.3.2 цих Правил ФФБ та умов відповідного Договору про участь у ФФБ.
- 5.4.5. Після підписання Договору про участь у ФФБ та внесення Довірителем ФФБ грошових коштів згідно з п. 5.3.2 цих Правил ФФБ, Управитель протягом 3 (трьох) робочих днів з календарної дати внесення на рахунок ФФБ відповідної суми грошових коштів, видає Довірителю ФФБ Свідоцтво про участь у ФФБ (надалі - „Свідоцтво про участь у ФФБ”) - документ, що підтверджує участь Довірителя ФФБ у ФФБ, в якому зазначені:
- 1) вид ФФБ;
 - 2) особисті дані Довірителя ФФБ та відповідного Договору про участь у ФФБ;
 - 3) дата видачі Свідоцтва;
 - 4) Об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем ФФБ;
 - 5) запланована дата введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;
 - 6) сума грошових коштів, внесених Довірителем ФФБ на рахунок ФФБ;
 - 7) кількість закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування;
 - 8) графік подальшого внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ;
 - 9) витяг з Договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів ФФБ щодо своєчасного спорудження Об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям ФФБ Об'єктів інвестування.
- 5.4.6. У разі здійснення Довірителем ФФБ чергових внесків на рахунок ФФБ, відповідно до встановленого у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку, Управитель протягом 1 (одного) робочого дня вносить зміни до Свідоцтва про участь у ФФБ шляхом обміну поданого Довірителем ФФБ попереднього примірника Свідоцтва про участь у ФФБ на новий примірник Свідоцтва про участь у ФФБ, в якому зазначаються оновлені дані, відповідно до п. 5.4.5 цих Правил ФФБ.
- 5.4.7. У разі здійснення часткової виплати Довірителю ФФБ грошових коштів з ФФБ згідно пп. 3 п. 7.2 цих Правил ФФБ, Управитель протягом 1 (одного) робочого дня вносить зміни до Свідоцтва про участь у ФФБ шляхом обміну поданого Довірителем ФФБ попереднього примірника Свідоцтва про участь у ФФБ на новий примірник Свідоцтва про участь у ФФБ, в якому зазначаються оновлені дані щодо суми грошових коштів, внесених Довірителем ФФБ на рахунок ФФБ, кількості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування, яка була чинна у момент здійснення Довірителем ФФБ чергових внесків на рахунок ФФБ, відповідно до встановленого у попередньому(их) Свідоцтві(ах) про участь у ФФБ графіку і графік подальшого внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ.
- 5.4.8. У разі зміни Об'єкта інвестування Довірителем ФФБ згідно пп. 1 п. 7.2 цих Правил ФФБ, Управитель протягом 1 (одного) робочого дня вносить зміни до Свідоцтва про участь у ФФБ шляхом обміну поданого Довірителем ФФБ попереднього примірника Свідоцтва про участь у ФФБ на новий примірник Свідоцтва про участь у ФФБ, в якому зазначаються оновлені дані щодо фактично закріпленого Об'єкта інвестування.

5.5. Взаємодія Управителя, Забудовника та Довірителів ФФБ до планового введення Об'єкта будівництва в експлуатацію

- 5.5.1. Забудовник протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати отримання даних БТІ, надає Управителю відповідні дані БТІ про фактичну загальну площу кожного конкретного Об'єкта інвестування в Об'єкті будівництва.
- 5.5.2. Довірителю ФФБ необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:

- 1) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить понад 0,5 (нуль цілих п'ять десятих) кв. м., Управитель повертає Довірителю ФФБ протягом 30 (тридцяти) Банківських днів з календарної дати отримання від Забудовника даних БТІ згідно з п. 5.5.1 цих Правил ФФБ грошові кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась фактична загальна площа Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування. Ці грошові кошти повертаються Довірителям ФФБ за рахунок оперативного резерву у порядку та на умовах визначених цими Правилами ФФБ;
 - 2) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить понад 0,5 (нуль цілих та п'ять десятих) кв. м., Довіritel ФФБ вносить на рахунок ФФБ грошові кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась фактична загальна площа Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування;
 - 3) у випадках, коли зменшення площі є наслідком здійснення індивідуального переобладнання та/або перепланування за ініціативою Довірителя ФФБ, Довіritel ФФБ втрачає право на часткове повернення грошових коштів з ФФБ при здійсненні остаточних розрахунків за даними БТІ.
- 5.5.3. Довіritel ФФБ протягом 10 (десяти) Банківських днів з календарної дати офіційного повідомлення Управителем про факт необхідності здійснення остаточних розрахунків за даними БТІ, що визначені пп. 2 п. 5.5.2 цих Правил ФФБ, здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ і протягом 3 (трьох) робочих днів з календарної дати здійснення цих розрахунків отримує від Управителя майнові права на закріпленій Об'єкт інвестування за договором про уступку майнових прав на Об'єкт інвестування (у випадку якщо майнові права не передані в іпотеку згідно розділу 9 (дев'ять) цих Правил ФФБ) та/або обмінює в Управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування. Така довідка, є документом, підписаною уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя ФФБ на отримання у власність закріпленій за ним Об'єкт інвестування.
- 5.5.4. Отриману від Управителя Довідку про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування Довіritel ФФБ надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності на Об'єкт інвестування у порядку, визначеному розділом 6 (шість) цих Правил ФФБ.
- 5.5.5. Протягом 1 (одного) місяця після отримання Свідоцтва про право власності на Об'єкт інвестування Довіritel ФФБ зобов'язаний:
- 1) для Об'єкта інвестування (квартира) - взяти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в його члени у разі створення цього об'єднання або укласти відповідний договір з експлуатаційною організацією, визначеною Забудовником;
 - 2) для Об'єкта інвестування (нежитлове приміщення) - укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатаційною організацією, визначеною Забудовником.
- 5.5.6. Забудовник зобов'язаний не пізніше 6 (шести) місяців з календарної дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей Об'єкт будівництва об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатаційній організації разом з необхідною технічною документацією.
- 5.5.7. Умови надання експлуатаційною організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатаційною організацією і Довірителем ФФБ, або між експлуатаційною організацією і новоствореним об'єднанням співвласників.

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

- 5.6.1. У разі невиконання Довірителем ФФБ умов Договору про участь у ФФБ, Довіritel ФФБ втрачає право на зарезервованій або закріпленій за ним Об'єкт інвестування, а Управитель має право відкріпити від Довірителя ФФБ зарезервованій або закріпленій за

ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем ФФБ вимірні одиниці Об'єкта інвестування у таких випадках:

- 1) за недотримання Довірителем ФФБ графіку внесення на рахунок ФФБ грошових коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками;
 - 2) за недотримання Довірителем ФФБ зобов'язання щодо остаточного розрахунку за даними БТІ, зазначеного в п. 5.5.3 цих Правил ФФБ;
 - 3) за недотримання Довірителем ФФБ вимог щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування, зазначеного в п. 6.10 цих Правил ФФБ;
 - 4) за невиконання Довірителем ФФБ умови закріплення за собою відповідного Об'єкта інвестування, зазначеного в п. 5.3.2 цих Правил ФФБ;
 - 5) при відмові Довірителя ФФБ від участі у ФФБ, надаючи Управителю заяву відповідного зразка до настання вказаного в п. 5.3.2 цих Правил ФФБ терміну внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ;
 - 6) за невиконання Довірителем ФФБ інших своїх зобов'язань, що прямо встановлені умовами Договору про участь у ФФБ, за виключенням зобов'язань, які поширюються на Довірителя ФФБ після підписання Акту виконаних робіт згідно п. 5.7.2 цих Правил ФФБ.
- 5.6.2. Управитель письмово повідомляє Довірителя ФФБ за вказаною Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ адресою, про виключення його з числа Довірителів ФФБ. Довіritel ФФБ протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту отримання повідомлення Управителя щодо виключення його з числа Довірителів ФФБ повинен усунути порушення, передбаченні пп. 1, 2, 3, 6 п. 5.6.1 цих Правил ФФБ або повідомити про свою відмову від участі у ФФБ шляхом надання Управителю заяви відповідного зразка.
- 5.6.3. У випадку коли Довірителем ФФБ протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту отримання повідомлення від Управителя про виключення його з числа Довірителів ФФБ не усуває порушення, передбаченні пп. 1, 2, 3, 6 п. 5.6.1 цих Правил ФФБ, і повідомляє Управителя про свою відмову від участі у ФФБ шляхом подання заяви відповідного зразка, то він втрачає право бути учасником процесу інвестування в спорудження Об'єкта будівництва і має право отримати з ФФБ грошові кошти, що відповідають вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування, у розмірі, зменшеному на суму винагороди Управителя згідно з пп. 4 п. 7.2 цих Правил ФФБ, протягом 30 (тридцяти) Банківських днів з календарної дати подання Довірителем ФФБ заяви відповідного зразка.
- 5.6.4. Якщо протягом 20 (двадцяти) календарних днів з календарної дати надіслання Управителем повідомлення Довірителю ФФБ про виключення його з числа Довірителів ФФБ за вказаною Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ адресою, Довіritel ФФБ не виконав умови п. 5.6.2 цих Правил ФФБ, то Управитель в односторонньому порядку відкріплює Об'єкт інвестування від цього Довірителя ФФБ та повертає грошові кошти, що відповідають вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування, у розмірі, зменшеному на суму винагороди Управителя згідно з пп. 4 п. 7.2 цих Правил ФФБ, протягом 30 (тридцяти) Банківських днів з календарної дати надіслання Управителем офіційного повідомлення за вказаною Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ адресою про одностороннє відкріплення від Довірителя ФФБ Об'єкта інвестування у зв'язку з невиконанням умов Договору про участь у ФФБ.
- 5.6.5. У випадку, коли Довіritel ФФБ не виконав умови закріплення за собою відповідного Об'єкта інвестування, зазначеного в п. 5.3.2 цих Правил ФФБ, Управитель в односторонньому порядку відкріплює від Довірителя ФФБ зарезервованій за ним Об'єкт інвестування.
- 5.6.6. У випадку, коли Довіritel ФФБ до настання вказаного в п. 5.3.2 цих Правил ФФБ терміну внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ відмовляється від участі у ФФБ, надаючи Управителю заяву відповідного зразка, Управитель відкріплює від Довірителя ФФБ зарезервованій за ним Об'єкт інвестування.
- 5.6.7. У випадку відкріплення закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування після

підписання договору про уступку майнових прав, але до моменту підписання Акту виконаних робіт згідно п. 5.7.2 цих Правил ФФБ, Управитель звертається до суду для встановлення факту відкріплення закріпленого за Довірителем ФФБ відповідного Об'єкта інвестування.

- 5.6.8. У випадку, коли від Довірителя ФФБ, який отримав кредит відповідно до розділу 9 (дев'ять) Цих Правил ФФБ, відкріплюється закріплений Об'єкт інвестування згідно п. 5.6.4 цих Правил ФФБ, то Управитель письмово повідомляє про цей факт банк рекомендованим Листом.

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 Довірителем ФФБ своїх зобов'язань перед Управителем;
- 2) відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ;
- 3) смерті Довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ - юридичної особи;
- 4) не виконання Довірителем ФФБ умов Договору про участь у ФФБ;
- 5) не підписанням без поважних причин Довірителем ФФБ протягом 2 (двох) місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування та отримання Управителем відповідного письмового клопотання від Забудовника про відкріплення від Довірителя ФФБ закріпленого за ним (Довірителем ФФБ) відповідного Об'єкта інвестування.

- 5.7.2. Якщо Довіритель ФФБ виконав усі зобов'язання перед Управителем та підписав Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, а управління майном припиняється, що відповідно засвідчується Актом виконаних робіт, який має бути підписаний Управителем та Довірителем ФФБ протягом робочого дня з календарної дати підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування.

- 5.7.3. У випадку відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ і поверненню Управителем грошових коштів цьому Довірителю ФФБ з ФФБ, що відповідають вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування, у розмірі, зменшеному на суму винагороди Управителя відповідно до пп. 4 п. 7.2 та у строк, визначений п. 7.3 цих Правил ФФБ, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними і управління майном припиняється.

- 5.7.4. У зв'язку зі смертю Довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ - юридичної особи Управитель на умовах цих Правил ФФБ повертає грошові кошти із ФФБ спадкоємцеві(ям) або правонаступнику(кам) у розмірі, відповідному вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування і зменшеному на суму винагороди Управителя відповідно до пп. 4 п. 7.2, у строк, визначений п. 7.3 цих Правил ФФБ, для фізичних осіб - на підставі заяви відповідного зразка спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво.

- 5.7.5. У випадку, якщо Управитель у порядку визначеному п. 5.6 цих Правил ФФБ відкріпив від Довірителя ФФБ зарезервованій або закріпленій за ним Об'єкт інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними і управління майном припиняється, окрім умов, що передбачені цими Правилами ФФБ.

- 5.7.6. Якщо Довіритель ФФБ виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом 2 (двох) місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування і Управитель отримав письмове повідомлення від Забудовника згідно з п. 6.11 цих Правил ФФБ, управління майном припиняється. В цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем ФФБ та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя ФФБ перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у

тому числі в суді, а також зобов'язання, у порядку визначеному цими Правилами ФФБ, повернути грошові кошти з ФФБ на його (Довірителя ФФБ) вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ ІНВЕСТИВАННЯ

- 6.1. Після здійснення Довірителем ФФБ остаточних розрахунків за даними БТІ у порядку визначеному цими Правилами ФФБ та отримання від Управителя Довідки про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування, а також надання її Забудовнику протягом 3 (трьох) робочих днів з календарної дати її отримання, Довіритель ФФБ в обмін на таку довідку отримує у Забудовника оглядовий ордер на відповідний Об'єкт інвестування та протягом 10 (десяти) календарних днів з календарної дати отримання від Забудовника вищезазначеного оглядового ордеру має підписати Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування для подальшого оформлення документів, що встановлюють право власності на цей Об'єкт інвестування.
- 6.2. При наявності зауважень щодо якості Об'єкта інвестування, Довіритель ФФБ не приймає такий Об'єкт інвестування, а всі претензії до якості Об'єкта інвестування Довіритель ФФБ пред'являє Забудовнику до моменту підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування. Всі недоліки щодо якості Об'єкта інвестування, як і невідповідність вимогам проектно-кошторисної документації, фіксуються в акті спільної комісії про виявлені недоліки, який повинен бути підписаний Довірителем ФФБ і Забудовником протягом 5 (п'яти) робочих днів з календарної дати їх виявлення (недоліки щодо якості Об'єкта інвестування). Така комісія скликається за ініціативою Довірителя ФФБ і в обов'язковому порядку складається з представників Довірителя ФФБ і Забудовника по одній особі від кожного.
- 6.3. Порядок та термін усунення виявлених Довірителем ФФБ недоліків Об'єкта інвестування Забудовником регулюються Договором про участь у ФФБ, графіком усунення недоліків та Договором між Управителем та Забудовником.
- 6.4. Після усунення виявлених недоліків щодо якості Об'єкта інвестування, Забудовник у письмовій формі повідомляє Довірителя ФФБ про цей факт. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з календарної дати отримання цього повідомлення Довіритель ФФБ повинен оглянути Об'єкт інвестування та підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкт інвестування.
- 6.5. Оформлення права власності Довірителя ФФБ на житло здійснюється Забудовником своїми силами і за свій рахунок.
- 6.6. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем ФФБ самостійно і за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення документів, які встановлюють право власності на нежитлові приміщення, а також інші необхідні документи Довірителю ФФБ надає Забудовник.
- 6.7. Забудовник на підставі:
 - 1) переліку Довірителів ФФБ, наданого Управителем;
 - 2) Договорів про участь у ФФБ;
 - 3) Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування, підписаних Забудовником і Довірителями ФФБ;
 - 4) Довідок про 100 (сто) % (відсоткову) оплату вартості загальної площі Об'єкта інвестування, отриманих від Довірителів ФФБ, та інших необхідних документів, замовляє відповідним службам міста оформлення свідоцтв про право власності на Об'єкти інвестування (житло).
- 6.8. Після отримання від відповідних служб свідоцтв про право власності на Об'єкти інвестування (житло), Забудовник передає документи, що встановлюють право власності на Об'єкти інвестування, Довірителям ФФБ.
- 6.9. У випадку, якщо Довіритель ФФБ для виконання своїх зобов'язань щодо участі у ФФБ, отримав у банку кредит, Забудовник на підставі довіреності на право отримання банком у Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, передає такі документи уповноваженій особі банку для подальшої передачі їх Довірителю ФФБ.

- 6.10. За наявності поважних обставин строк підписання Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування може бути подовжено, але не більше ніж на 2 (два) місяці від запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. У такому випадку Довіритель ФФБ письмово попереджає Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не має можливості підписати цей Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування, з наданням офіційного підтвердження цих причин.
- 6.11. У разі отримання Управителем письмового повідомлення від Забудовника про порушення Довірителем ФФБ п. 6.10 цих Правил ФФБ Довіритель ФФБ втрачає право на закріпленій за ним Об'єкт інвестування. Управитель відкріплює у порядку визначеному цими Правилами ФФБ від Довірителя ФФБ закріпленій за ним Об'єкт інвестування і закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя ФФБ офіційним письмовим повідомленням на адресу, яка зазначена Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ.
- 6.12. Управитель на підставі відповідного акту вилучає такий Об'єкт інвестування з переліку закріплених за Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування в цьому Об'єкті будівництва.

7. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

- 7.1. За перерахування грошових коштів на фінансування будівництва Довіритель ФФБ не сплачує Управителю винагороду. Ця винагорода сплачується Забудовником у розмірі та на умовах, передбачених Договором. За погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні грошових коштів на фінансування будівництва із ФФБ, Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок грошових коштів ФФБ.
- 7.2. Управитель до запланованої дати введення Об'єкта будівництва може надати Довірителю ФФБ платні послуги з оформлення таких операцій:
- 1) за оформлення зміни Об'єкта інвестування за умови наявності в переліку не зарезервованих і не закріплених за іншими Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування, які є у пропозиції за цим Об'єктом будівництва та якщо після проведення операції зміни Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ залишаться закріпленими не менше 30 (тридцяти) % (відсотків) проектною загальною площею зміненого Об'єкта інвестування - у розмірі 1 (одного) % (відсотка) від вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць в Об'єкті інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування та враховуючи особливості зазначені в п. 7.9 цих Правил ФФБ. Ця винагорода не включає податок на додану вартість та інших грошових утримань з Довірителя ФФБ відповідно до чинного законодавства України;
 - 2) за оформлення уступки права вимоги Довірителя ФФБ на користь третіх осіб - у розмірі 100 грн. та у порядку визначеному п. 7.7 цих Правил ФФБ. Ця винагорода не включає податок на додану вартість та інших грошових утримань з Довірителя ФФБ відповідно до чинного законодавства України;
 - 3) за часткову виплату Довірителю ФФБ грошових коштів за умови, що після проведення операції залишок, закріплений за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування, буде становити не менше 30 (тридцяти) % (відсотків) проектною загальною площею Об'єкта інвестування - у розмірі 5 (п'яти) % (відсотків) від суми грошових коштів, що виплачується Довірителю ФФБ, враховуючи особливості зазначені в п. 7.8 цих Правил ФФБ. Ця винагорода не включає податок на додану вартість та інших грошових утримань з Довірителя ФФБ відповідно до чинного законодавства України;
 - 4) за оформлення відмови від участі у ФФБ та повне повернення інвестованих грошових коштів Довірителю ФФБ за умови розірвання Договору про участь у ФФБ - у розмірі 25 (двадцяти п'яти) % (відсотків) від вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць в Об'єкті інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування. Ця винагорода не включає податок на додану вартість та інших грошових утримань з Довірителя ФФБ відповідно до чинного законодавства України.

Вказану винагороду Довіритель ФФБ сплачує грошовими коштами в національній валюті України у готівковій або безготівковій формі, шляхом її (винагороди) внесення на розрахунковий рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій, окрім умови відкріплення Управителем закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування згідно з п. 5.6.3 та п. 5.6.4 цих Правил ФФБ. У такому випадку Довіритель

- ФФБ отримує грошові кошти в розмірі зменшених на суму винагороди Управителя, вказаної в пп. 4 п. 7.2 цих Правил ФФБ.
- 7.3. Повна або часткова виплата Довірителю ФФБ грошових коштів здійснюється за рахунок оперативного резерву ФФБ відповідно до п. 3.6 цих Правил ФФБ протягом 30 (тридцяти) Банківських днів з календарної дати подання Довірителем ФФБ Управителю заяви відповідного зразка або надіслання Управителем відповідного письмового повідомлення.
- 7.4. У випадку недостатності оперативного резерву ФФБ для виконання зобов'язань щодо повної або часткової виплати Довірителю(ям) ФФБ грошових коштів таку виплату здійснює Забудовник на письмову вимогу Управителя протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати отримання відповідного листа від Управителя шляхом перерахування необхідної суми грошових коштів на рахунок ФФБ для подальшого повернення їх Довірителю(ям) ФФБ Управителем у порядку визначеному цими Правилами ФФБ.
- 7.5. Процентний дохід, отриманий Управителем від банку за розміщення в ньому грошових коштів ФФБ, у тому числі і сформованого оперативного резерву, залишається в Управителя та є його (Управителя) винагородою отриманою від Довірителів ФФБ за управління цього ФФБ.
- 7.6. Довіритель ФФБ, який є фізичною особою та перебуває у шлюбі, для вчинення дій, передбачених п. 7.2 цих Правил ФФБ, подає письмову та нотаріально посвідчену заяву про згоду іншого подружжя на вчинення таких дій.
- 7.7. Порядок оформлення уступки права вимоги Довірителя ФФБ на користь третіх осіб передбачає наступний порядок:
- 1) Довіритель ФФБ, який набув право вимоги за Договором про участь у ФФБ на підставі договору відступлення права вимоги (цесії) відповідно до чинного законодавства України, протягом 1 (одного) робочого дня з календарної дати його підписання, надає Управителю нотаріально посвідчену копію відповідного договору відступлення права вимоги (цесії), відповідний оригінал Договору про участь у ФФБ і Свідоцтва про участь у ФФБ, що є невід'ємною його (Договору про участь у ФФБ) частиною;
 - 2) протягом робочого дня з календарної дати подання Довірителем ФФБ документів зазначених в пп. 1 п. 7.7 цих Правил ФФБ, Управитель робить на відповідних оригіналах Договорів про участь у ФФБ і Свідоцтві про участь у ФФБ, що є невід'ємною його (Договору про участь у ФФБ) частиною, за встановленою Управителем формою відмітку, яка обов'язково посвідчується підписом та, за наявності, печатками Довірителя ФФБ і Управителя;
 - 3) у випадку здійснення Довірителем ФФБ чергових внесків на рахунок ФФБ відповідно до встановленого у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку, Управитель у порядку та в строк, що визначені п. 5.4.6 цих Правил ФФБ, вносить зміни у Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи набуття права вимоги Довірителем ФФБ за відповідним договором відступлення права вимоги (цесії).
- 7.8. У випадку здійснення часткової виплати Довірителю ФФБ грошових коштів з ФФБ на умовах пп. 3 п. 7.2 цих Правил ФФБ, Управитель у порядку та в строк, визначеного п. 5.4.7 цих Правил ФФБ вносить зміни у Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи фактично закріплені вимірні одиниці в Об'єкті інвестування.
- 7.9. У випадку зміни Об'єкта інвестування Довірителем ФФБ на умовах пп. 1 п. 7.2 цих Правил ФФБ, Управитель у порядку та в строк, визначеного п. 5.4.8 цих Правил ФФБ вносить зміни у Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи фактично закріплений Об'єкт інвестування, а також протягом 1 (одного) робочого дня вносить зміни до відповідного Договору про участь у ФФБ, шляхом укладання додаткового договору до нього (Договору про участь у ФФБ).
- 7.10. У випадку необхідності поверненню Управителем грошових коштів з ФФБ Довірителю ФФБ при наданні платних послуг згідно пп. 1 п. 7.2 цих Правил ФФБ, Довіритель ФФБ отримує грошові кошти в розмірі зменшених на суму винагороди Управителя, вказаної в пп. 3 п. 7.2 цих Правил ФФБ, протягом строку визначеного п. 7.3 цих Правил ФФБ.

8. ВСТАНОВЛЕННЯ ГАРАНТІЇ

- 8.1. Якщо в процесі діяльності сума залучених грошових коштів від Довірителів ФФБ перевищить п'ятикратне значення власного капіталу Управителя, Управитель протягом 30 (тридцяти) календарних днів з календарної дати виникнення цієї умови, укладає договір

гарантії з гарантом(ами), який(і) є не пов'язаною(ми) з Управителем та між собою особою(ми), при цьому власний капітал гаранта не може бути меншим, ніж обсяг наданих гарантій за кожним окремим ФФБ для забезпечення виконання зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

- 8.2. У випадку укладання Управителем договору гарантії згідно з п. 8.1 цих Правил ФФБ, Довірителю ФФБ видається довідка-гарантія, що містить основні відомості про гаранта(ів), з яким(и) Управитель уклав договір гарантії. Ця довідка-гарантія засвідчується підписом уповноваженої особи Управителя.
- 8.3. У випадку зміни чинного законодавства України, що дозволить перевищення п'ятикратного значення власного капіталу Управителя відповідно до п. 8.1 цих Правил ФФБ довідка-гарантія, згідно з п. 8.2 цих Правил ФФБ, Довірителю ФФБ не видається.

9. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ ФФБ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

- 9.1. Довіритель ФФБ для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення грошових коштів на рахунок ФФБ може отримати в обраному ним банку кредит на умовах, визначених в Кредитному договорі.
- 9.2. Перед отриманням кредиту Управитель надає Довірителю ФФБ Акт вибору Об'єкта інвестування (у випадку якщо Довіритель ФФБ не зарезервував та не закріпив відповідний Об'єкт інвестування згідно цих Правил ФФБ) або довідку про вартість зобов'язання Довірителя ФФБ щодо внесення грошових коштів до ФФБ за Поточною ціною вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування (у випадку якщо Довіритель ФФБ закріпив відповідний Об'єкт інвестування згідно цих Правил ФФБ).
- 9.3. Після надання Довірителем ФФБ встановленого банком документів щодо можливості отримання ним (Довірителем ФФБ) кредиту, банк повідомляє Управителя щодо свого рішення шляхом надсилання відповідного повідомлення (факсу, електронного листа та ін.)
- 9.4. Після отримання Управителем позитивного рішення банку щодо можливості надання Довірителю ФФБ кредиту та закріплення відповідного Об'єкта інвестування згідно цих Правил ФФБ, Управитель відступає майнові права за договором про уступку майнових прав на Об'єкт інвестування з одночасним укладанням додаткових угод до Договору про участь у ФФБ та договору про уступку майнових прав. Ці додаткові угоди укладаються з метою урегулювання специфіки функціонування цього ФФБ та кредитних взаємовідносин.
- 9.5. Предметом іпотеки є Об'єкт інвестування, який стане власністю Позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у порядку, встановленому чинним законодавством України.
- 9.6. Позичальник при укладанні з банком Кредитного договору надає банку довіреність на право отримання від Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, для подальшого отримання їх Позичальником від банку.
- 9.7. Відносини банку і Позичальника щодо порядку та умов надання, використання і повернення Позичальником кредиту, а також відповідальність Позичальника за неналежне виконання договору(ів), укладених у забезпечення виконання своїх зобов'язань за Кредитним договором, регулюється внутрішніми положеннями банку та чинним законодавством України.
- 9.8. В іпотечному договорі банк має право передбачити заходи щодо примусового виконання зобов'язань Позичальника щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання Позичальником умов Кредитного договору.
- 9.9. Позичальник самостійно несе усі витрати з оформлення та обслуговування кредиту, наданого банком для виконання своїх зобов'язань щодо участі у ФФБ.
- 9.10. Умови Кредитного договору та іпотечного договору розробляє банк.
- 9.11. Кредитний договір може містити інфляційне застереження.
- 9.12. Зміна або розірвання Кредитного договору допускається лише за згодою Позичальника та банку, якщо інше не встановлено Кредитним договором або чинним законодавством України.
- 9.13. Кредитні взаємовідносини між Позичальником та банком повинні враховувати фактичну Поточну ціну відповідного Об'єкта інвестування, яка діє на момент отримання кредиту згідно цих Правил ФФБ.

10. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 10.1. Ці Правила ФФБ набувають чинності з моменту їх затвердження Загальними Зборами Управителя.
- 10.2. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя (рішення Загальних Зборів Управителя) у разі досягнення мети, з якою був створений цей ФФБ.
- 10.3. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ згідно з цими Правилами ФФБ, ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.
- 10.4. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі.
- 10.5. У випадку прийняття Управителем рішення про ліквідацію:
 - 1) Управитель узгоджує із Забудовником іншу фінансову установу (нового Управителя) для передачі в управління ФФБ;
 - 2) Управитель погоджує із Забудовником та Довірителями ФФБ порядок передачі для управління ФФБ іншій фінансовій установі (новому Управителю);
 - 3) Управитель проводить акти звірок розрахунків із Забудовником;
 - 4) Управитель звертається до суду для встановлення факту передачі ФФБ в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю).
- 10.6. У разі ліквідації Управителя грошові кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів ФФБ до Управителя згідно з цими Правилами ФФБ.
- 10.7. При передачі ФФБ в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю) за рішенням суду майно, що було передане в управління, передається новому Управителю.
- 10.8. Ці Правила ФФБ залишаються чинними для нового Управителя.
- 10.9. Передача цього ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.
- 10.10. За письмовою вимогою (заяви відповідного зразка) Довірителя ФФБ про відмову від участі в ФФБ у разі ліквідації Управителя та передачі ФФБ іншій фінансовій установі (новому Управителю) грошові кошти Довірителя ФФБ повертаються у порядку, передбаченому цими Правилами ФФБ.
- 10.11. Виплата грошових коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ та/або власного майна Управителя.
- 10.12. Управитель виступає податковим агентом для Довірителя ФФБ згідно з чинним законодавством України.
- 10.13. Поштова адреса Об'єкта будівництва буде присвоєна відповідними комунальними службами після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.