

ДОГОВІР № 1407-Л
про участь у Фонді фінансування будівництва

**БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОЇ БУДІВЛІ З АДМІНІСТРАТИВНИМИ, ГРОМАДСЬКИМИ
ПРИМЩЕННЯМИ, АПАРТАМЕНТАМИ ТА ПІДЗЕМНИМ ГАРАЖЕМ ПО ВУЛИЦІ
В.ЛИПИНСЬКОГО, 12 У МІСТІ ЛЬВОВІ**

м. Львів

01 березня 2023 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України - 41154211, місцезнаходження: м. Львів, вул. Драгана, 9, яке діє на підставі Ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, розпорядження № 2079 від 30.05.2017 року, яка видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, переоформленої відповідно до Закону України №79-ІХ від 12.09.2019 року, з 1 липня 2020 року на – діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, та дозволу на право прийняття управителем на себе комерційних ризиків (для управителя фонду фінансування будівництва виду Б), в особі директора **Зав'ялича Юрія Степановича**, який діє на підставі Статуту, (далі - Управитель), з однієї сторони, та

ФІЗИЧНА ОСОБА - ПІДПРИЄМЕЦЬ ПІБ, ідентифікаційний номер _____, дата проведення державної реєстрації _____, номер запису _____ (далі - Довіритель), з іншої сторони (далі - Сторони),

враховуючи те, що право на виконання будівельних робіт щодо Об'єкта будівництва отримано до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому",

уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. За цим договором довіритель на підставі повного визнання ним Правил фонду фінансування будівництва **ВИДУ А БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОЇ БУДІВЛІ З АДМІНІСТРАТИВНИМИ, ГРОМАДСЬКИМИ ПРИМЩЕННЯМИ, АПАРТАМЕНТАМИ ТА ПІДЗЕМНИМ ГАРАЖЕМ ПО ВУЛИЦІ В. ЛИПИНСЬКОГО, 12 У МІСТІ ЛЬВОВІ**, що затверджені Протоколом Загальних зборів учасників товариства № 8 від 23 вересня 2021 року (далі - правила фонду), надає свою згоду на участь у фонді фінансування будівництва виду А (далі - фонд).

Правила фонду є невід'ємною частиною цього договору.

2. За цим договором довіритель приймає на себе зобов'язання виконувати правила фонду та передати управителю в обсягах та на умовах цього договору кошти в управління з метою отримання у власність об'єкта інвестування, визначеного в пункті 6 цього договору.

3. Управитель приймає від довірителя кошти в управління та відповідно до правил фонду і цього договору перераховує частину таких коштів для фінансування будівництва, решта коштів залишається в управлінні управителя.

4. Після отримання від довірителя коштів управитель закріплює за довірительом об'єкт інвестування та видає довірительу свідоцтво про участь у фонді, в якому міститься інформація, визначена у пункті 10 розділу IV Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373.

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

Управитель _____

Довіритель _____

5. Об'єктом будівництва за цим договором є **реконструкція з розширенням комплексу нежитлових будівель на вул. В. Липинського, 12 за рахунок добудови багатофункціональної будівлі з адміністративними, громадськими приміщеннями, апартаментами та підземним гаражем зі знесенням окремих існуючих споруд:**

- кількість секцій – 1 (одна);

- кількість поверхів – 15;

- клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом - не визначався (на дату розробки проектної документації не вимагалось), що буде споруджений за адресою: м. Львів, вул. В. Липинського, 12, ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: ІУ013210907865, будівництво якого організовує забудовник та фінансує управитель за рахунок отриманих в управління від довіритель коштів.

Запланована дата прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, складовою частиною якого є об'єкт інвестування – **II квартал 2024 року.**

6. Забудовником щодо об'єкта будівництва за цим договором є ТОВ «ГОРА ДЕВЕЛОУПМЕНТ», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України - 38141642, місцезнаходження (юридична адреса): 81156, Львівська область, Пустомитівський район, с. Звенигород, вул. Звенигородська, буд.14, офіс 41, яке, відповідно до умов Інвестиційного договору №45-00/07-21 від 27 квітня 2021 року, укладеного із АТ «Укртранснафта», має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкту будівництва.

7. Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт будівництва за цим договором, складовою частиною якого є об'єкт інвестування:

користувачем земельної ділянки на праві постійного користування є АТ «Укртранснафта», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України - 31570412;

кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:03:002:0062;

номер відомостей про право постійного користування на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 25317391.

8. Відповідно до правил фонду та цього договору за довіритель закріплюється об'єкт інвестування з такими основними характеристиками:

1) вид об'єкта інвестування: **апартамент**

2) адреса об'єкта будівництва згідно з документом, що дає право на виконання будівельних робіт:

місто, вулиця: **м. Львів, вул. В. Липинського**

номер об'єкта будівництва: **12**

3) адреса об'єкта будівництва, присвоєна об'єкту нового будівництва під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна (зазначається у разі присвоєння адреси під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна):

місто, вулиця;

номер об'єкта будівництва;

4) ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору): **ІУ013210907865**

5) номер об'єкта інвестування: **1407;**

6) секція (під'їзд), поверх: **14 (чотирнадцятий) поверх;**

7) кількість кімнат: **1 (одна);**

8) загальна площа об'єкта інвестування відповідно до проекту: **28,79 (двадцять вісім цілих сімдесят дев'ять сотих) кв. метрів;**

9) вимірна одиниця об'єкта інвестування: 1,00 кв. метр.

10) функціональне призначення об'єкта інвестування: апартамент (нежитлове приміщення).

Невід'ємною частиною цього договору є погоджені управителем із забудовником копії:

схеми (графічного зображення) розташування об'єкта будівництва за цим договором на генеральному плані об'єкта будівництва (Додаток № 3 до цього Договору);

схеми (графічного зображення) будівельного плану об'єкта інвестування із зазначенням назви та площі всіх його приміщень і поверху, на якому об'єкт розміщений (Додаток № 2 до цього Договору);

стислого переліку будівельних робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування (Додаток № 1 до цього Договору);

переліку обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування і передане довірителю (Додаток № 1 до цього Договору);

стислого переліку робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території (Додаток № 1 до цього Договору);

переліку обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва й передане експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку (Додаток № 1 до цього Договору).

Права та обов'язки сторін

7. Управитель зобов'язаний:

1) прийняти від довірителя кошти в управління та використати їх відповідно до правил фонду та цього договору;

2) закріпити за довірителем обраний ним об'єкт інвестування відповідно до правил фонду та цього договору;

3) видавати довірителю свідоцтво про участь у фонді відповідно до правил фонду та цього договору;

4) виключити закріплений за довірителем об'єкт інвестування з переліку об'єктів інвестування, що пропонуються управителем для інвестування (далі - перелік об'єктів інвестування), з метою запобігання закріпленню такого об'єкта за іншим довірителем;

5) передати довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнові права на такий об'єкт за договором про уступку майнових прав;

6) надати після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та здійснення остаточних розрахунків довірителя з управителем довірителю в обмін на свідоцтво про участь у фонді відповідно до правил фонду та цього договору довідку про право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, в якій обов'язково зазначаються такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид фонду;

дані управителя;

дані довірителя:

- для юридичних осіб: резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ (для довірителя, який складає спільного інвестора фонду операцій з нерухомістю, від імені та в інтересах якого діє управитель фонду операцій з нерухомістю, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей фонд операцій з нерухомістю - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю); нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

- для фізичних осіб: громадян України - прізвище, ім'я та по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів; іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я та 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, гаражний бокс, машиномісце тощо);

- номер об'єкта будівництва та його адреса (згідно з документом, що дає право на виконання будівельних робіт, та за наявності адреси об'єкта будівництва, яка присвоєна об'єкту нового будівництва під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна);

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

- сума коштів, внесених довірителем до фонду;

7) включити за умови виконання довірителем своїх зобов'язань за цим договором такого довірителя до переліку довірителів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування;

8) виплатити кошти довірителю за його письмовою заявою відповідно до правил фонду та цього договору;

9) представляти за дорученням довірителя його інтереси в суді та перед третіми особами, здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів;

10) перевіряти на письмову вимогу довірителя фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання річної фінансової звітності та аудиторських звітів щодо такої звітності та надавати довірителю інформацію про результати проведеної перевірки;

11) у разі виникнення необхідності у внесенні змін до правил фонду надіслати довірителю відповідне повідомлення з пропозиціями щодо таких змін;

12) якщо після укладення цього договору стане очевидним, що роботи (послуги), зважаючи на їх ціну (вартість) та характеристики або інші обставини, явно не задовольнятимуть інтереси або вимоги довірителя та/або вартість робіт (послуг) може істотно зрости, ніж можна було очікувати під час його укладення, завчасно у строк 30 календарних днів повідомити про це довірителя шляхом направлення листа на поштову адресу або повідомлення його особисто листом в офісі компанії;

13) письмово шляхом направлення листа на адресу або повідомлення його листом в офісі компанії повідомити довірителю про:

зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у разі її зміни чи зменшення або збільшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника;

внесення змін до правил фонду у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника;

зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування на підставі листа забудовника у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника;

відкріплення від довірителя об'єкта інвестування на умовах цього договору у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від Довірителя;

зміну місцезнаходження управителя у строк 30 календарних днів з моменту настання даної події;

введення об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 10 днів з моменту отримання від забудовника відповідного повідомлення та даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування;

Додатково, управитель повідомляє довірителя, шляхом направлення листа на електронну пошту вказану довірителем у даному договорі, про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування в день отримання відповідної інформації від забудовника (у 7-денний строк до дати зміни ціни).

14) надавати довірителю у письмовій формі на його письмову вимогу інформацію про хід виконання умов цього договору, зокрема про:

будівельний стан готовності об'єкта будівництва;

закінчення спорудження об'єкта будівництва та необхідність проведення остаточних розрахунків з управителем згідно з даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування;

поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування;

15) ознайомити довірителя або надати довірителю на його письмову вимогу копії отриманих від забудовника документів з даними про забудовника та об'єкт будівництва:

документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника відповідно до

вимог законодавства;

документи, що підтверджують право забудовника на користування земельною ділянкою або право забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;

дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт;

ліцензію підрядної організації.

16) надати довірителю на його письмову вимогу копію отриманого від забудовника документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

17) ознайомити довірителя на його вимогу з такими відомостями та документами:

відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про забудовника, управителя);

документами, що підтверджують право власності / право користування забудовника земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва (якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності / права користування земельною ділянкою - за наявності);

містобудівними умовами та обмеженнями забудови земельної ділянки або будівельним паспортом забудови земельної ділянки;

технічними умовами до інженерного забезпечення об'єкта будівництва;

проектною документацією на будівництво;

звітом про результати експертизи проектної документації на будівництво;

відомостями (документом) про набуття права на виконання будівельних робіт;

договором з забудовником, визначеним пунктом 3 розділу II Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373;

фінансовою звітністю про господарську діяльність забудовника, управителя за останні два роки (для суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність менше двох років, - за час здійснення господарської діяльності);

8. Управитель має право:

1) вимагати від довірителя надання визначених правилами фонду та цим договором документів, які ідентифікують особу довірителя;

2) перевіряти достовірність наданих довірителем документів;

3) отримувати винагороду за надання довірителю послуг у розмірі, встановленому цим договором.

4) вносити зміни до правил фонду виключно за умови отримання згоди всіх довірителів. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення, зазначеного у підпункті 11 пункту 7 цього договору, на вказану в цьому договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

9. Довіритель зобов'язаний:

1) виконувати всі умови правил фонду та цього договору;

2) надати управителю документи, визначені правилами фонду та цим договором, які ідентифікують особу довірителя;

3) дотримуватися графіка внесення коштів, визначеного у свідоцтві про участь у фонді;

4) здійснити після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію остаточні розрахунки з управителем згідно з даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, отриманими від забудовника;

5) підписати із забудовником акт приймання-передачі закріпленого об'єкта інвестування або подати забудовнику в письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань за об'єктом будівництва і об'єктом інвестування відповідно

до статті 19 Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”;

б) сплатити управителю винагороду, передбачену цим договором.

10. Довіритель має право:

1) здійснити вибір об’єкта інвестування згідно з переліком об’єктів інвестування;
2) використовувати для виконання зобов’язань за цим договором кошти, отримані в кредит;

3) до запланованої дати прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію:
відмовитися від участі у фонді шляхом розірвання цього договору та отримати з фонду кошти відповідно до правил фонду та цього договору;

уступити право вимоги та свої зобов’язання за цим договором на користь третьої особи;
змінити об’єкт інвестування згідно з переліком об’єктів інвестування;
отримати внесені до фонду кошти відповідно до правил фонду та цього договору;

4) отримати страхову виплату (відшкодування) в порядку, визначеному правилами фонду, у разі несвоєчасного введення об’єкта будівництва в експлуатацію, невиконання або неналежного виконання робіт за цим договором (у разі укладання договору страхування відповідальності забудовника).

11. Довіритель не має права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, крім подання управителю відповідного письмового звернення у разі виявлення довірителем фактів нецільового управління майном.

Обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном

12. Сторони погодилися, що відповідно до правил фонду для управителя встановлюються за цим договором такі обмеження права довірчої власності:

1) управитель не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов’язаний здійснювати управління такими коштами особисто;

2) управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у цьому договорі;

3) управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном;

4) управитель не може вимагати від довірителя виконання всіх його зобов’язань у разі, коли управитель не виконує своїх зобов’язань за цим договором;

5) управитель не може встановлювати умови, обов’язкові для довірителя, з якими він не ознайомив довірителя перед укладенням цього договору, за винятком норм, встановлених законодавством;

6) управитель не може відповідати за своїми боргами активами фонду. У разі ліквідації управителя активи фонду не включаються до ліквідаційної маси;

7) управитель несе відповідальність за виконання своїх зобов’язань перед довірителем відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та цього договору;

8) управитель не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю в разі його відмови від участі у фонді, якщо управитель дотримався встановлених правилами фонду процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з фонду на вимогу довірителя (для фонду виду А).

Порядок та умови проведення розрахунків

13. Для закріплення об’єкта інвестування довіритель протягом **5-ох** банківських днів з дня підписання цього договору вносить на рахунок управителя: **UA363252680000026501015436007** (Отримувач - ТОВ "ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ "ІНТЕРCВІТ" - ФФБ виду А для фінансування будівництва об’єкту будівництва «Реконструкція з розширенням комплексу нежитлових будівель на вул. В. Липинського, 12 за рахунок добудови багатофункціональної будівлі з адміністративними, громадськими приміщеннями, апартаментами та підземним гаражем зі знесенням окремих існуючих споруд», що будується у м. Львові, вул. В. Липинського, 12, код ЄДРПОУ 41154211, кошти в розмірі _____ **грн.** (_____)), що становить 5% відсотків вартості об’єкта

Управитель _____

Довіритель _____

інвестування, визначеного сторонами у пункті 6 цього договору, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування _____,00 грн. (_____), встановленою за згодою сторін на день підписання Договору.

Довіритель може отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування після введення об'єкта будівництва в експлуатацію відповідно до правил фонду та цього договору.

14. Кошти вносяться у національній валюті України у безготівковій формі на рахунок зазначений у пункті 13 цього договору, у безготівковій формі.

15. Після внесення довірителем коштів відповідно до пункту 13 цього договору управитель закріплює за довірителем у порядку, передбаченому правилами фонду, відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування та видає довірителю свідоцтво про участь у фонді.

Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з дати передачі коштів в управління.

16. Подальше внесення коштів для оплати вартості об'єкта інвестування здійснюється довірителем на визначений у цьому договорі рахунок у сумі та строки, визначені у свідоцтві про участь у ФФБ.

Після кожного внесення довірителем коштів до фонду управитель оформляє довірителю нове свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням нової кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається довірителю в обмін на попереднє.

17. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель не зобов'язаний вносити до фонду додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

У разі коли зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою довірителя, повернення коштів не здійснюється.

18. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, є більшою за проектну площу такого об'єкта, зазначену в пункті 6 цього договору, більш як на 1 (одну) вимірну одиницю, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, довіритель зобов'язаний протягом 10-ти банківських днів з дня отримання відповідного повідомлення від управителя здійснити доплату різниці вартості об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної управителем суми коштів на вказаний у цьому договорі рахунок у порядку, встановленому правилами фонду та цим договором. Сума коштів, яку має додатково внести довіритель, визначається управителем виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків.

19. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта на 1 (одну) вимірну одиницю, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, управитель протягом 10-ти банківських днів повертає довірителю на підставі його письмової заяви суму коштів, визначену виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків.

20. Уточнення фактичної загальної площі об'єкта інвестування здійснюється на підставі матеріалів технічної інвентаризації. Якщо різниця між проектною та фактичною площею об'єкта інвестування є меншою або дорівнює 1-й вимірній одиниці, корекція розрахунків не здійснюється, обов'язків по донесенні або поверненні коштів не виникає.

Винагорода управителя

21. Довіритель сплачує винагороду управителю за надання послуг із:

Управитель _____

Довіритель _____

1) здійснення управління коштами у розмірі 2500 грн. (дві тисячі п'ятсот гривень 00 копійок) гривень, але не більш як 5 відсотків суми таких коштів;

2) оформлення зміни об'єкта інвестування у розмірі - 0,9 % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта;

3) оформлення уступки права вимоги за цим договором третім особам у розмірі – 2% 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;

4) оформлення відмови довірителя від участі у фонді (за винятком випадків відмови у зв'язку з порушенням забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків) у розмірі 5% (відсотків) вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у фонді;

5) повернення коштів з фонду за ініціативою довірителя у розмірі 3% (відсотки) від вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви довірителем.

Винагородою Управителя також є:

- відсотки (проценти), а також інші доходи, отримані в результаті розміщення грошових коштів, в тому числі оперативного резерву у фінансових (банківських) установах;

- інші доходи отримані від операцій з грошовими коштами, які здійснені в межах Правил ФФБ виду А;

22. Довіритель вносить винагороду в такому порядку: вносить на відповідний рахунок Управителя (п/р **UA253252680000026507015436001 відкритий в ПАТ АКБ «ЛЬВІВ», МФО 325268, без ПДВ**) в строк: до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.

23. Оплата винагороди за надання управителем послуг здійснюється на зазначений у пункті 22 цього договору рахунок.

24. Довіритель не сплачує управителю винагороду у разі, коли довіритель відмовляється від участі у фонді у зв'язку з:

1) порушенням забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

2) неналежним здійсненням управителем контролю за дотриманням забудовником договірних умов та зобов'язань з метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;

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

підвищення вартості будівництва більш як на 20 відсотків;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів.

Управитель може в односторонньому порядку зменшити розмір своєї винагороди та письмово повідомити про це довірителю.

Припинення управління майном.

Строки та порядок повернення коштів довірителю

25. Управління майном за цим договором припиняється у разі:

1) повного виконання управителем зобов'язань перед довірителем;

2) відмови довірителя від участі у фонді;

3) смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;

4) відкріплення управителем закріпленого за довірителем об'єкта інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3-6 пункту 9 цього договору;

5) в інших випадках, передбачених правилами фонду.

26. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем та після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт приймання-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови цього договору вважаються виконаними та управління майном припиняється.

27. У разі відкріплення від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці такого об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці такого об'єкта, управитель зобов'язаний виплатити довірителю кошти у порядку, встановленому правилами фонду та цим договором.

28. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у разі:

- 1) відмови довірителя від участі у фонді;
- 2) невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3-6 пункту 9 цього договору.

29. Управитель повертає довірителю кошти у разі:

- 1) відмови довірителя від участі у фонді за його письмовою заявою;
- 2) зміни довірителем об'єкта інвестування та часткового повернення коштів з фонду (в разі зменшення кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування та повного виконання довірителем зобов'язань щодо внесення коштів до фонду) за його письмовою заявою;

- 3) проведення остаточного розрахунку кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягає передачі у власність довірителю, в разі зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування більш як на 0,5 вимірних одиниць;

- 4) відкріплення від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування відповідно до цього договору.

30. Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю у разі відмови від участі у фонді, визначається управителем виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день передачі коштів в управління управителю за вирахуванням винагороди, належної управителю відповідно до умов цього договору.

31. Якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктом 3 пункту 9 цього договору, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до фонду, за вирахуванням винагороди управителю відповідно до правил фонду та цього договору.

32. 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 такого об'єкта станом на день відкріплення від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за вирахуванням винагороди управителю відповідно до правил фонду та цього договору.

33. Управитель повертає кошти спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) довірителя на підставі відповідної заяви та документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво), в сумі, що визначається виходячи з кількості оплачених довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на дату смерті довірителя - фізичної особи або дату ліквідації довірителя - юридичної особи за вирахуванням винагороди управителю відповідно до правил фонду та цього договору.

34. Сума коштів, яка підлягає поверненню у випадках, передбачених пунктами 30-33 цього договору, повертається довірителю (спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) довірителя) протягом п'яти днів після здійснення управителем повної реалізації об'єкта інвестування або введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

35. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором та правил фонду винна сторона несе відповідальність відповідно до законодавства.

36. Управитель не має права на закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірителями.

37. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього договору, що виникли в результаті настання обставин непереборної сили, які сторони не

могли передбачити заздалегідь і які перешкоджають сторонам виконати свої зобов'язання за цим договором.

38. Спори між сторонами розв'язуються шляхом ведення переговорів або в судовому порядку.

Строк дії цього договору та інші умови

39. Цей договір набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань

40. Зміни до цього договору вносяться у письмовій формі за взаємною згодою сторін. Додатки та зміни до цього договору є його невід'ємною частиною і мають однакову юридичну силу.

41. У разі втрати або пошкодження довірительом свого примірника цього договору, свідоцтва про участь у фонді або довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, закріпленого за ним, управитель протягом п'яти робочих днів з дати отримання заяви від довірителя зобов'язаний видати довірителью відповідні дублікати.

42. Про зміну адреси або інших реквізитів, що вказані в цьому договорі, сторони повідомляють одна одну письмово протягом трьох робочих днів з дати виникнення таких змін.

43. Цей договір складено на 10 сторінках у 3 примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Управитель

Довіритель

**ТОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ
"ІНТЕРСВІТ"**

**Фізична особа-підприємець
ПІБ**

79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
п/р UA 25 325268 0000026507015436001
в ПАТ АКБ «ЛЬВІВ»,
МФО 325268
Код ЄДРПОУ 41154211

Адреса: _____
паспорт серії _____, виданий
_____ від _____
ідентифікаційний номер _____
п/р № ІВАН UA _____
в Банк, МФО _____

від імені управителя ФФБ

ФОП

Директор _____ Зав'ялич Ю.С.

_____ **ПІБ.**

Довіритель підтверджує, що отримав один примірник цього договору в день його укладення. Довіритель підтверджує, що визнає Правила управителя та зобов'язується їх дотримуватися. Примірник Правил отриманий довірительом. Правила уважно прочитані та будь-яких зауважень та незрозумілостей у довірителя не має. Інформація, що зазначена статтею 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» надана довірителью у повному обсязі будь-яких питань не виникає. Про умови надання фінансових послуг управителем повідомлений відповідно до частини 2 статті 11 Закону України «Про захист прав споживачів».

01 березня 2023 р.

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

Управитель _____

Довіритель _____