

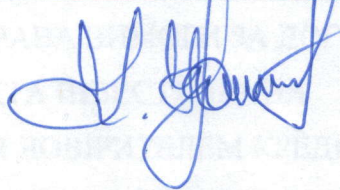
ЗАТВЕРДЖЕНО:

Протоколом Загальних зборів учасників
ТОВ "ФІНАНСОВА
КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ"
№ 28 від 30 травня 2023 року

ПРАВИЛА ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ А

ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА	Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Драгоманова, 19 А у місті Володимирі-Волинському Волинської області
-------------------------------	---

УПРАВИТЕЛЬ	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ"
-------------------	---



ЗАБУДОВНИК	ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО «АГРОФІРМА «ЛУГА-НОВА» ПРИВАТНОГО ПІДПРИЄМСТВА «УНІВЕРСАМ»
-------------------	---



ЛЬВІВ
2023

ЗМІСТ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ
2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ
3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФОНДУ
4. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ
5. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ
6. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ У РАЗІ НЕСВОЄЧАСНОГО ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ТА ІНШЕ
7. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ В НЬОМУ
8. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ
9. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ
10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ
11. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
12. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ
13. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ
14. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ
15. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТУ В БАНКУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФОНДІ
16. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
17. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ
18. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ
19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ
20. ІНШІ УМОВИ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила Фонду фінансування будівництва виду А (далі – Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (далі - Закон України) та з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

1.2. Ці Правила ФФБ регламентують порядок взаємодії Управителя, Забудовника, та Довірителів і 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 в ньому Довірителів шляхом визнання цих Правил ФФБ.

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

1.4. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права Довірителя.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України у цих Правилах ФФБ вживаються терміни в такому значенні:

2.1.1 **Фонд фінансування будівництва (далі - ФФБ)** - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.

2.1.2. **Правила Фонду (далі - Правила ФФБ)** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього Фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

2.1.3. **Управитель - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ"** (далі - ТОВ "ФК "ІНТЕРСВІТ") фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами ФФБ та відповідає вимогам, встановленим Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

2.1.4. **Забудовник** – ДП «Агрофірма «Луга-Нова» ПП «Універсам»- код ЄДРПОУ - 31979873, місцезнаходження: 45325, с. Мишів, Іваницівський р-н, Волинська область – юридична особа, яка має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем ФФБ.

2.1.5. **Установник управління майном (далі – Установник/Довіритель)** - особа, яка передає майно Управителю у довірчу власність на підставі договору управління майном.

2.1.6. **Договір управління майном (далі – Договір про участь у ФФБ)** - договір за яким Довіритель передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном.

2.1.7. **Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору про участь у ФФБ.

2.1.8. **Об'єкт будівництва** - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво якої організовує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів.

2.1.9. **Об'єкт інвестування** – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване в житловий будинок або окремо розташоване нежитлове приміщення, офісне приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

2.1.10. **Вимірні одиниця об'єкта інвестування** – встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого.

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

Для гаражних боксів (машиномісць в паркінгу) - гаражний бокс (машиномісце в паркінгу).

2.1.11. **Договір управителя із забудовником (Договір про будівництво)** - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовника щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям та укладається у випадках, передбачених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цими Правилами ФФБ.

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

2.1.13. **Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цими Правилами ФФБ.

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

2.1.15. **Облік прав вимоги Довірителів ФФБ** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям.

2.1.16. **Система обліку прав вимоги Довірителів Фонду** - складений Управителем на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.17. **Перелік об'єктів інвестування** - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Управителем ФФБ, що підтверджує право Управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.18. **Система обліку прав вимоги ФФБ** – складений Управителем на відповідну дату перелік Довірителів та належним їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.19. **Винагорода управителя ФФБ** - грошові кошти, які відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цих Правил ФФБ, Довірителі сплачують Управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують Управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у Фонді.

2.1.20. Всі інші терміни застосовуються у значенні термінів, визначених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФОНДУ

3.1. Управитель за власною ініціативою створив Фонд фінансування будівництва. ФФБ не є юридичною особою.

3.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.

3.3. ФФБ відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" є ФФБ виду А.

3.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил ФФБ, укладання з Забудовником Договору будівництва та відкриття Управителем окремого поточного рахунку в банківській установі для обліку грошових коштів, отриманих в управління (далі – рахунок ФФБ).

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

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

3.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також діяльність ФФБ припиняються після виконання Управителем усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

4. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

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

4.2. Управителем ФФБ та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ є **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ"**.

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

4.3.1. має право одночасно здійснювати управління кількома фондами фінансування будівництва та фондами операцій з нерухомістю;

4.3.2. не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ;

4.3.3. несе відповідальність за дотримання вимог Закону України, цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ;

4.3.4. несе відповідальність за забезпечення інтересів Довірителя, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним.

4.4. Управитель при здійсненні управління Фондом:

4.4.1. несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних Довірителями;

4.4.2. несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями в межах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договорів про участь у ФФБ;

4.4.3. не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель дотримався встановлених цими Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;

4.4.4. за дорученням Довірителів виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі

невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування Довірителям у власність.

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

4.5.1. передачі Довірителю ФФБ, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкту інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;

4.5.2. отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у ФФБ.

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

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

4.7. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

4.7.1. виплати коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу на умовах цих Правил ФФБ;

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

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

4.9. Для Управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

4.9.1. Управитель не має права доручати здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

4.9.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорах про участь у ФФБ.

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

4.9.4. Управитель не може вимагати від Установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ.

4.9.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Установника управління майна умови, з якими останні не мали можливості ознайомитися перед укладенням договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМВІДНОСИН УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

5.1. Управитель укладає з Забудовником Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ (далі - Договір будівництва), за яким замовляє Забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у власність в установлені строки. На кожен об'єкт будівництва Забудовник узгоджує з Управителем проектну й технічну документацію.

5.2. За кожним об'єктом будівництва забудовник до відкриття фінансування зобов'язаний повідомити Управителя ФФБ про всі свої зобов'язання (та про всі відомі йому зобов'язання землевласника) перед третіми особами за цим об'єктом будівництва.

5.3. Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати Управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені

Забудовником в установленому порядку:

- 5.3.1. документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника у відповідності з вимогами законодавства;
 - 5.3.2. документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;
 - 5.3.3. для забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу Забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
 - 5.3.4. позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;
 - 5.3.5. дозвіл на виконання будівельних робіт або зареєстрована декларація про початок виконання будівельних робіт;
 - 5.3.6. ліцензія підрядної організації.
- 5.4. Управитель, на умовах цих Правил ФФБ:
- 5.4.1. укладає з фізичними та юридичними особами договори про участь у ФФБ;
 - 5.4.2. залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
 - 5.4.3. на умовах цих Правил ФФБ закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування.
- 5.5. Одночасно з укладанням Договору будівництва Забудовник та Управитель укладають:
- 5.5.1. договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
 - 5.5.2. договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій третім особам. При цьому Забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов договору з Управителем.
- 5.6. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.
- 5.7. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов Договору будівництва підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах, встановлених цими Правилами ФФБ, та укладених з цими Довірителями договорів про участь у ФФБ.
- 5.8. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором будівництва шляхом проведення нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до:
- 5.8.1. змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
 - 5.8.2. погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
 - 5.8.3. зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
 - 5.8.4. збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.
- 5.9. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений договір.
- 5.10. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору будівництва, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору будівництва, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а

також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором будівництва, визначені Законом України.

У зв'язку з цим Забудовник зобов'язаний на письмову вимогу Управителя, викладену у офіційному листі, протягом 30 (тридцяти) календарних днів, з дати його отримання, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити Управителю майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, чи інші предмети іпотеки Управителю, з додержанням вимог Закону, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

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

5.11.1. протягом строку, визначеного Договором будівництва, Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає йому дані бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;

5.11.2. Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріпленій за ними об'єкт інвестування.

5.12. Після надання Забудовником Управителю ФФБ звіту за формою, встановленою законодавством, Управитель здійснює перерахування коштів Забудовнику відповідно до графіка фінансування, погодженого Управителем і Забудовником.

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

5.14. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100% вартості об'єкту інвестування, за письмовим погодженням з Забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем ФФБ об'єкту інвестування.

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

5.16. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або в разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених цими Правилами ФФБ, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти в сумі, що визначається відповідно до розділу 12 цих Правил ФФБ при відмові Довірителя від участі у ФФБ й не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил ФФБ.

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

6. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ У РАЗІ НЕСВОЄЧАСНОГО ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ, ТА ІН.

6.1. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених Договором будівництва, обов'язків, передбачених договором про участь у ФФБ. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України з питань страхування.

7. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФФБ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ В НЬОМУ

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

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

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

При укладанні договору про участь у ФФБ, Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя і який закріплюється за Довірителем на умовах, визначених цими Правилами ФФБ.

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

7.5. Довірителем за договором про участь у ФФБ може і не бути виключно одна особа.

7.6. Для укладання договору про участь у ФФБ Довіритель повинен подати документи, які ідентифікують особу та підтверджують її правоздатність, а саме:

7.6.1. Фізичні особи надають:

громадяни України:

а) оригінал паспорту та ксерокопію паспорту громадянина України (сторінки 1,2,3,4, 10 та 11);

б) оригінал довідки (для ознайомлення) та копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків;

в) відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і контактний телефон;

іноземці та особи без громадянства:

а) паспорт або документ, що посвідчує особу та їх ксерокопії;

б) відомості про адресу постійного місця проживання за межами України або адреса проживання в Україні і контактний телефон.

7.6.2. Юридичні особи надають:

Резиденти:

а) копія Статуту підприємства;

б) копія Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

в) довідки з банку про відкриття поточного рахунку;

г) підтвердження повноважень особи, що підписує договір (витяг з наказу про призначення на посаду, рішення компетентного органу (збори акціонерів/ засновників/ учасників, рішення власника, засідання Наглядової ради тощо) про призначення (обрання) керівника), тощо;

д) копія паспорта керівника;

е) копія довідки про присвоєння ІПН керівника;

ж) рішення компетентного органу юридичної особи про укладання договору про участь у ФФБ.

Нерезиденти надають легалізовані в установленому законодавством порядку:

а) копії установчих документів, або витяг з торгового реєстру або інші уставні документи з реєстраційними даними компанії;

б) підтвердження повноважень особи, що підписує договір (довіреність, витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), рішення компетентного органу юридичної особи-нерезидента про призначення керівника, витяг з уставних документів тощо, рішення компетентного органу юридичної особи-нерезидента про укладення договору про участь у ФФБ, тощо);

в) банківські та поштові реквізити.

7.6.3. Необхідною умовою укладання договору про участь у ФФБ є надання фізичною особою, що перебуває у шлюбі (шлюбних відносинах), письмової згоди її чоловіка (дружини) на укладання договору про участь у ФФБ. Така згода надається особисто чоловіком (дружиною) в присутності відповідального працівника Управителя.

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

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

7.9. У разі внесення змін до Договору будівництва, відповідні зміни вносяться до договору про участь у ФФБ.

7.10. При втраті договору про участь у ФФБ та/або Свідоцтва про участь у ФФБ, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати Довірителем винагороди відповідно до умов п. 17.2 цих Правил ФФБ.

7.11. Довіритель має право відмовитись від участі у ФФБ.

8. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ

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

8.1.1. Для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день, встановлений Національним банком України для безготівкових розрахунків;

8.1.2. Для готівкових розрахунків днем надходження коштів до ФФБ, буде вважатись операційний день банку де відкритий окремий поточний рахунок ФФБ.

8.2. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ Управитель здійснює за рахунок отриманих в управлінні коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному Договором будівництва, у межах вартості будівництва.

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

8.4. За кожним об'єктом будівництва Забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її Управителю.

8.5. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. Наступне перерахування коштів Забудовнику Управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого Управителем і Забудовником, після надання Забудовником звіту Управителю за формою, встановленою згідно із законодавством.

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

8.7. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків з Довірителями Забудовник несе відповідальність своїм майном.

8.8. Управитель в інтересах Довірителів може, а на письмову вимогу Довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

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

9.1. Вимірні одиниці об'єкта будівництва та вимірні одиниці об'єкту інвестування встановлюються цими Правилами ФФБ:

9.1.1. Вимірні одиниці об'єкту будівництва:

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

9.1.1.2. для гаражних боксів (машиномісць в паркінгу) - гаражний бокс (машиномісце в паркінгу).

9.1.2. Вимірні одиниці об'єкта інвестування:

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

9.1.2.2. для гаражних боксів (машиномісць) - 1,00 кв. м (машиномісця в паркінгу).

9.2. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем здійснюється на підставі договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

9.3. При укладенні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є в пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель закріплює за Довірителем після підписання договору про участь у ФФБ та внесення Довірителем на рахунок Управителя коштів у розмірі, встановленому договором про участь у ФФБ, але не менше :

9.3.1. 10% загальної площі цього об'єкта інвестування - для об'єктів житлового та нежитлового будівництва;

9.3.2. 10% гаражного боксу, (машиномісця в паркінгу) - для гаражного боксу (машиномісця в паркінгу) -.

Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів.

9.4. При внесенні коштів Довірителем до ФФБ Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає в Довірителя з моменту передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

9.5. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування. Закріплення решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування за іншими Довірителями забороняється.

9.6. При закріпленні об'єкта інвестування за Довірителем:

9.6.1. Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіка внесення коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;

9.6.2. Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є в пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та

зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити Довірителя до переліку довірительів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

9.7. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

10.1. Після внесення Довірителем коштів на рахунок ФФБ Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування та одночасно вносить відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ.

10.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник, який при цьому приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкту будівництва.

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

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

10.4.1. вид ФФБ;

10.4.2. дані Довірителя:

10.4.3. для юридичних осіб:

10.4.3.1. для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

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

10.4.4. для фізичних осіб:

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

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

10.4.5. дата видачі Свідоцтва;

10.4.6. закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;

10.4.7. запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);

10.4.8. сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю для зарахування до ФФБ;

10.4.9. кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

10.4.10. графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;

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

10.5. У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у Свідоцтві про участь у ФФБ, Свідоцтво про участь у ФФБ підлягає заміні.

10.6. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є Довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких

підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

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

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

11.1. Забудовник після введення (або дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

11.2. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем, є більшою за проектну площу такого об'єкта більш як на 1 вимірну одиницю, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, Довіритель зобов'язаний протягом 10 банківських днів з дня отримання відповідного повідомлення від Управителя здійснити доплату різниці вартості об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної Управителем суми коштів на зазначений у договорі про участь у ФФБ рахунок. 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.

11.3. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта на 1 вимірну одиницю, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, управитель протягом 10 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.

11.4. 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.

11.5. Довідка видається кожному Довірителю окремо в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ (далі – Довідка). Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У такій Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

11.5.1. номер довідки та дата її видачі;

11.5.2. вид ФФБ;

11.5.3. дані Управителя ФФБ;

11.5.4. дані Довірителя:

11.5.4.1. для юридичних осіб:

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

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

11.5.4.2. для фізичних осіб:

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

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

11.5.5. дані про закріплення за довірительом об'єкт інвестування;

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

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

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

11.5.9. сума коштів, внесених довірительом до ФФБ.

11.6. Отриману від Управителя Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплення за ним об'єкт інвестування.

11.7. Для проведення державної реєстрації права власності на закріплення за Довірительом об'єкт інвестування Забудовник та Довіритель підписують складений Забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, у якому зазначаються:

11.7.1. перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті інвестування;

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

11.7.3. стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

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

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

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

11.10. Після підписання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування Забудовник передає Довірительові паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя.

11.11. Оформлення права власності Довірителя на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному розділом 16 цих Правил ФФБ.

11.12. Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірительом самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи Довірительові надає Забудовник.

11.13. Протягом 2-ох місяців після отримання свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

11.13.1. для об'єкта інвестування - квартири - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією, запропонованою Забудовником.

11.13.2. для об'єкта інвестування - не житлового приміщення - укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, запропонованою Забудовником.

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

11.15. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та

Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним Об'єднанням співвласників.

12. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ

12.1. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

12.1.1. відмови Довірителя від участі у ФФБ;

12.1.2. порушення Довірителем графіку внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;

12.1.3. порушення Довірителем інших умов договору про участь у ФФБ;

12.1.4. у випадках, передбачених п.16.5. цих Правил ФФБ.

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

12.3. У разі якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіритель порушив графік внесення коштів до Фонду.

12.4. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування.

12.5. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених п.п.12.2.-12.4., повертається Довірителю протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

12.6. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених цими Правилами ФФБ, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування виходячи з поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкту інвестування на день передачі коштів в управління Управителю і не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом.

13. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

13.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за договором про участь у ФФБ припиняється у разі:

13.1.1. повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;

13.1.2. відмови Довірителя від участі в ФФБ;

13.1.3. смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;

13.1.4. відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ;

13.1.5. за рішенням суду;

13.1.6. в інших випадках, передбачених цими Правилами ФФБ.

13.2. Якщо Довіритель виконав всі зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкту будівництва в експлуатацію підписав Акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкту інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

13.3. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування й не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування, управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням Довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

13.4. У випадку, якщо Управитель, на умовах розділу 12 цих Правил ФФБ, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти Довірителю, а у випадку, передбаченому п.12.1.4., крім зобов'язання щодо виплати коштів, Управитель зобов'язаний за дорученням Довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів в тому числі й в суді. Про відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, зазначеною Довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ.

13.5. У разі дострокового припинення управління майном Забудовник, на вимогу Управителя ФФБ, зобов'язаний в термін передбачений Договором про організацію будівництва перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої їх виплати Довірителю.

13.6. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування.

13.7. Виплата коштів Довірителю не може здійснюватись за рахунок коштів іншого фонду фінансування будівництва або власного майна Управителя.

13.8. У зв'язку із смертю Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених Довірителем на момент припинення управління майном, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину або рішення суду та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. У такому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику Довірителя на його вимогу.

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

14.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом 17 цих Правил ФФБ, за письмовою згодою Управителя, Довіритель має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.

14.2. Відступлення права вимоги за Договором про участь у ФФБ оформляється у встановленому чинним законодавством України порядку після подання Управителю Довірителем документів, визначених цими Правилами ФФБ і отримання письмової згоди від Управителя. Управитель зобов'язаний розглянути надані документи і прийняти відповідне рішення протягом 15 робочих днів з дати отримання таких документів і надати письмову відповідь Довірителю рекомендованим листом або вручити особисто протягом 3 робочих днів з дати прийняття відповідного рішення. Строк дії такого рішення – 10 робочих днів з дати його прийняття.

14.3. Довіритель, за яким закріплений об'єкт інвестування – квартира, за письмовою згодою Управителя має право до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію (за умови сплати Довірителем винагороди Управителю в розмірі, визначеному розділом 17 цих Правил ФФБ) змінити об'єкт інвестування, згідно з переліком об'єктів інвестування, які є в Управителя у пропозиції цього ФФБ.

15. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТУ У БАНКУ ДЛЯ УЧАСТІ В ФФБ

15.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в банку іпотечний кредит, уклавши з банком договір про іпотечне кредитування. В якості забезпечення зобов'язань укладається іпотечний договір, який підлягає нотаріальному посвідченню.

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

15.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

15.4. Обтяження предмета іпотеки, яким є об'єкт інвестування здійснюється в установленому законом порядку.

15.5. Порухення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між Довірителем-позичальником та банком відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителем - позичальником.

15.6. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору.

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

16. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

16.1. Протягом 10-ти календарних днів після введення (або дострокове введення) об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно.

16.2. Управитель, одержавши від Забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

16.3. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними бюро технічної інвентаризації на умовах цих Правил ФФБ, та отримання від Управителя Довідки, Довіритель в обмін на Довідку, отримує у Забудовника Акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються:

16.3.1. перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті інвестування;

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

16.3.1. стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

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

16.4. На протязі 15 календарних днів з дня одержання Акту прийняття - передачі об'єкта інвестування Довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його

відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в договорі про участь у ФФБ. В разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, Довіритель надає у письмовій формі обґрунтовані зауваження де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта інвестування. Забудовник зобов'язаний в п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої або пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. У разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування Довіритель підписує Акт прийняття - передачі об'єкту інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій Довірителя до Забудовника щодо об'єкту інвестування.

16.5. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом 2 місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує Акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління коштами припиняється. У цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ.

16.6. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя, Управитель відповідно може укласти договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

17. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ

17.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду від забудовника у розмірі, строки та в порядку погодженому із Забудовником при укладанні Договору про будівництво.

17.2. Сплатити Управителю винагороду за надані Управителем послуги в межах діяльності з управління коштами ФФБ:

17.2.1. за здійснення управління коштами - не більш як 5% від суми прийнятих в управління коштів;

17.2.2. за зміну об'єкта інвестування - у розмірі - не більше 1% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;

17.2.3. за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб - у розмірі - не більше 5% 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;

17.2.4. за оформлення відмови Довірителя від участі у фінансуванні уступки прав за договором про участь спорудження Об'єкта будівництва - у розмірі - не більше 5% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ. Винагорода сплачується шляхом її утримання Управителем із суми, яка належить до повернення Довірителю на умовах цих Правил ФФБ;

17.2.5. за повернення коштів з ФФБ за ініціативою Довірителя в розмірі - 3%, але не більш як 5% вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви Довірителем.

17.3. Довіритель не сплачує Управителю винагороду в разі коли Довіритель відмовляється від участі у ФФБ у зв'язку з:

17.3.1. порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

17.3.2. 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:

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

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

17.3.5. підвищення вартості будівництва більш як на 20 відсотків;

17.3.6. збільшення строків будівництва більш як на 90 днів.

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

17.5. Оплата винагороди за надання Управителем послуг в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) здійснюється на поточний рахунок Управителя в Банку без ПДВ. Винагороду за надання Управителем послуг в межах діяльності з управління коштами ФФБ, а саме: за оформлення зміни Об'єкта інвестування, за оформлення уступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб, Довіритель вносить на відповідний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій:

17.5.1. фізичні особи – в безготівковій;

17.5.2. юридичні особи – в безготівковій формі

17.6. Проценти, які нараховуються на залишки по поточному рахунку, відкритому Управителем для обліку коштів ФФБ, залишаються у Управителя та використовуються на покриття витрат за розрахункове обслуговування, комісійне та інші операції з банком, понесених витрат на обслуговування поточних рахунків ФФБ.

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

18.1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за договорами про участь у ФФБ та Договором будівництва несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

18.2. Управитель при здійсненні управління:

18.2.1. несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних Довірителями;

18.2.2. несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями у межах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договору про участь у ФФБ;

18.2.3. не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель дотримався встановлених цими Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя.

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

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

18.3.2. несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору будівництва за нецільове використання коштів, отриманих від Управителя;

18.3.3. несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

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

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

19.3. У разі ліквідації Управителя кошти, розміщені на поточному рахунку для обліку коштів ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя й спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів.

19.4. Вимоги Довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

20. ІНШІ УМОВИ

20.1. Повернення Довірителю коштів з рахунку ФФБ Управитель здійснює виключно у безготівковій формі.

20.2. Листування щодо виконання умов Договору про участь у ФФБ учасниками ФФБ, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті Договору про участь у ФФБ при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси. Довіритель зобов'язаний письмово повідомити Управителя про зміну адреси протягом 5 робочих днів з моменту такої зміни.

20.3. Довіритель не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та іншої), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо Довіритель письмово не повідомив Управителя про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції, надає Управителю право на застосування заходів, зазначених у неї, у тому числі щодо відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відкріплення закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, розірвання Договору про участь у ФФБ, припинення управління, повернення коштів, змін до Правил ФФБ та інше.

20.4. Надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі оформлюється відповідною заявою.

В цьому документі пронумеровано, прошито,
скріплено печаткою та підписом
20 (двадцять) аркушів

Директор
ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ»

Зав'язич Ю.С.

Директор
ДП «АГРОФІРМА «ЛУГА-НОВА»
ПП «УНІВЕРСАМ»

Куницький І.Я.

