

**ДОГОВІР № 75 – МЧ1**  
**про участь у фонді фінансування будівництва**

**БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ З ВБУДОВАНИМИ  
ПРИМІЩЕННЯМИ ГРОМАДСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПІДЗЕМНИМ  
ПАРКІНГОМ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, М. МУКАЧЕВО,  
ВУЛ. СВЯТОГО ФЛОРІАНА, 9-А**

м. Львів

04 листопада 2024 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 - ПІБ**, паспорт серія АС №881182, виданий Володимир-Волинським МВ УМВС України у Волинській області від 21 травня 2003 року, ідентифікаційний номер: 3053416390, місце реєстрації, проживання: Волинська область, село Свійчів, вул. Макарова, буд. 18 (далі - Довіритель), з іншої сторони (далі - Сторони), враховуючи те, що право на виконання будівельних робіт щодо Об'єкта будівництва отримано після набрання чинності Закону 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 БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ З ВБУДОВАНИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ ГРОМАДСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПІДЗЕМНИМ ПАРКІНГОМ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, М. МУКАЧЕВО, ВУЛ. СВЯТОГО ФЛОРІАНА, 9-А**, що затверджені Протоколом Загальних зборів учасників товариства №37 від 22 жовтня 2024 року (далі - правила фонду), надає свою згоду на участь у фонді фінансування будівництва виду А (далі - фонд).

1.1 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 8 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

Управитель \_\_\_\_\_

Довіритель \_\_\_\_\_

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 № 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за № 751/36373.

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

5. Об'єктом будівництва за цим договором є *нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: Закарпатська область, м. Мукачево, вул. Святого Флоріана, 9-А,*

- кількість секцій – 3 (три);

- кількість поверхів (наземних поверхів/підземних поверхів) – 5-6/1 ;

- кількість квартир – 97 шт.

- кількість машино-місць – 33 шт.

- клас енергоефективності згідно з енергетичним сертифікатом – В, що буде споруджений за поштовою адресою: м. Мукачево, вул. Святого Флоріана, 9-А, ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва: **01.2271019.4844113.20240718.88.0000.88**, тип об'єкта - будинок, 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 2026 року.*

6. Забудовником щодо об'єкта будівництва за цим договором є ТОВ «ІНТЕЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП», ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України - 45134141, місцезнаходження (юридична адреса): 79029, Львівська область, м. Львів, вул. Героїв УПА, 73 Ж офіс 201, яке згідно із законодавством та виходячи з умов Договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 05.05.2023 року та Дозволу на виконання будівельних робіт №ІУ012240822306 від 04 вересня 2024 року, виданим Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю зі змінами відповідно до Витягу з реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ від 04.09.2024 року має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкта будівництва,

номер відомостей про спеціальне майнове право забудовника на об'єкт будівництва за цим договором, складовою частиною якого є об'єкт інвестування, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: **57033282.**

7. Відомості про земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт будівництва за цим договором, складовою частиною якого є об'єкт інвестування (у випадках якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності / права користування земельною ділянкою - за наявності):

власником/користувачем земельної ділянки є ТОВ «ІНТЕЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП» (код в ЄДРПОУ: 45134141) на підставі Договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 05.05.2023 року №982;

кадастровий номер земельної ділянки №1: **2110400000:01:002:1264** і ця земельна ділянка належить для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку; номер відомостей про право власності/право користування забудовника на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: **50175929;**

кадастровий номер земельної ділянки №2: **2110400000:01:002:1265** і ця земельна ділянка належить для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку; номер відомостей про право власності/право користування забудовника на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: **50175954;**

кадастровий номер земельної ділянки №3: **2110400000:01:002:1263** і ця земельна ділянка

належить для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку; номер відомостей про право власності/право користування забудовника на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: **50175912**;

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

- 1) вид об'єкта інвестування: **квартира**
- 2) адреса об'єкта будівництва згідно з документом, що дає право на виконання будівельних робіт:  
місто, вулиця: **м. Мукачєво, вул. Святого Флоріана**;  
номер об'єкта будівництва: **9-13** ;
- 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): не є учасником експериментального проекту з присвоєння адрес.
- 4) ідентифікатор об'єкта інвестування в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору) **01.2271019.4844113.20240718.88.5530.51**;
- 5) номер об'єкта інвестування: **75**;
- 6) секція (під'їзд), поверх: **секція 1, 5 (п'ятий) поверх**;
- 7) кількість кімнат: **1 (одна)**;
- 8) загальна площа об'єкта інвестування відповідно до проекту: **43,25 (сорок три цілих двадцять п'ять) кв. метрів**;
- 9) вимірна одиниця об'єкта інвестування: **1,00 кв. метр**;
- 10) функціональне призначення об'єкта інвестування: **житлове приміщення**;
- 11) номер відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт інвестування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: **№ 57033418**;
- 12) відомості про відсутність речових прав третіх осіб та обтяжень речових прав на об'єкт інвестування (у тому числі номери відомостей про речові права третіх осіб та обтяження речових прав на об'єкт інвестування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно)

Невід'ємною частиною цього договору є погоджені управителем із забудовником копії: графічного зображення розташування об'єкта будівництва за цим Договором на генеральному плані об'єкта будівництва (крім об'єктів, що споруджуються на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки) (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 довірительу; 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 і передане експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку (Додаток № 1 до цього Договору).

## Права і обов'язки сторін

### 9. Управитель зобов'язаний:

Управитель \_\_\_\_\_

Довіритель \_\_\_\_\_

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 ФФБ 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 (для об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

6) забезпечити проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу (для об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

7) забезпечити проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, з одночасним припиненням права довірчої власності управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів (для об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

8) 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, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між управителем та довірителем, 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 (за наявності), адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків; 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, машино-місце тощо);

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

сума коштів, внесених довірителем до фонду;

9) 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;

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

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

12) 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;

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

14) 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;

15) письмово шляхом направлення листа на адресу або повідомлення його листом в офісі компанії повідомити довірителя 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 порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання, у строк 30 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника ;

введення об'єкта будівництва в експлуатацію з наданням на його письмову вимогу копії відповідного акта у строк 10 календарних днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника ;

відкріплення від довірителя об'єкта інвестування на умовах цього договору у строк 10 календарних днів з моменту настання даної події;

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

початок роботи комісії з питань введення об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 10 днів з моменту отримання відповідного повідомлення від забудовника;

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 10-денний строк (календарних днів) до дати зміни ціни).

16) 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;

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 № 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за № 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).

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

#### **10. 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 13 пункту 9 цього договору, на вказану в цьому договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

#### **11. Довіritel зобов'язаний:**

1) виконувати всі умови правил фонду та цього договору;

2) надати управителю документи, визначені законодавством, 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.

#### **12. 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).

13. 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**

14. 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**

15. Для закріплення об'єкта інвестування довіритель протягом **5-ти** банківських днів з дня підписання цього договору вносить на рахунок управителя: **UA803252680000026509015436010 в АТ «АКБ «ЛЬВІВ» або UA193806340000026503368342002 в ПуАТ «КБ «АКОРДБАНК»** (Отримувач - ТОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ" - ФФБ виду А для фінансування будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями

Управитель \_\_\_\_\_

Довіритель \_\_\_\_\_

громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: Закарпатська область, м. Мукачево, вул. Святого Флоріана, 9-А, код ЄДРПОУ 41154211, кошти в розмірі **153 261,50 грн.** (сто п'ятдесят три тисячі двісті шістдесят одна гривня 50 копійок), що становить 10% відсотків вартості об'єкта інвестування, визначеного сторонами у пункті 6 цього договору, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування **12 000,00 грн.** (дванадцять тисяч гривень 00 копійок), 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.

16. Кошти вносяться у національній валюті України на рахунок, зазначений у пункті 15 цього договору, у безготівковій формі.

17. Після внесення довірителем коштів відповідно до пункту 15 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.

18. Подальше внесення коштів для оплати вартості об'єкта інвестування здійснюється довірителем на визначений у пункті 15 цього договору 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.

19. 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.

20. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, є більшою за проектну площу такого об'єкта, зазначену в пункті 8 цього договору, більш як на **0,5** вимірних одиниць, 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 внесення визначеної управителем суми коштів на вказаний у пункті 15 цього договору рахунок управителя 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.

21. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта більш як на **0,5** вимірних одиниць, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, управитель протягом **10-ти** банківських днів повертає довірителю на підставі його письмової заяви на вказаний ним рахунок у вказаному ним банку 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.

22. 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 **0,5** вимірній одиниці, корекція розрахунків не здійснюється, обов'язків по донесенні або поверненні коштів не виникає.

### **Винагорода управителя**

23. Довіритель сплачує винагороду управителю за надання послуг із:

1) здійснення управління переданими управителю коштами у розмірі 7000 грн. (сім тисяч гривень 00 копійок), але не більш як 5 відсотків від суми таких коштів;

2) оформлення зміни об'єкта інвестування у розмірі – 1% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції із зміни об'єкта інвестування;

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 проведення операції з уступки права вимоги за цим договором;

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 від 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 – 5% 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;

24. Довіритель вносить винагороду в такому порядку: вносить на відповідний рахунок Управителя (п/р **UA25325268000026507015436001 відкритий в ПАТ «АКБ «ЛЬВІВ», МФО 325268, без ПДВ**) в строк: до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.

25. Оплата винагороди за надання управителем послуг здійснюється на зазначений у пункті 24 цього договору рахунок.

26. 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 порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання.

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

### **Припинення управління майном.**

#### **Строки та порядок повернення коштів довірителю**

Управитель \_\_\_\_\_

Довіритель \_\_\_\_\_

27. Управління майном за цим договором припиняється у разі:

- 1) повного виконання управителем зобов'язань перед довірительом;
- 2) відмови довірительа від участі у фонді;
- 3) смерті довірительа - фізичної особи або ліквідації довірительа - юридичної особи;
- 4) відкріплення управителем закріпленого за довірительом об'єкта інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3–6 пункту 11 цього договору;
- 5) в інших випадках, передбачених правилами фонду.

28. 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.

29. У разі відкріплення від довірительа закріпленого за ним об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірительа всі закріплені за ним вимірні одиниці такого об'єкта інвестування та забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права довірительа на об'єкт інвестування (державну реєстрацію припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірительа, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування) (для об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»). З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірительа та державної реєстрації припинення спеціального майнового права довірительа на об'єкт інвестування (державної реєстрації припинення обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірительа, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування) (для об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому») управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці такого об'єкта, управитель зобов'язаний виплатити довірительу кошти у порядку, встановленому правилами фонду та цим договором.

30. Управитель відкріплює від довірительа закріплений за ним об'єкт інвестування у разі:

- 1) відмови довірительа від участі у фонді;
- 2) невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3–6 пункту 11 цього договору.

31. Управитель повертає довірительу кошти у разі:

- 1) відмови довірительа від участі у фонді за його письмовою заявою;
- 2) зміни довірительом об'єкта інвестування та часткового повернення коштів з фонду (в разі зменшення кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування та повного виконання довірительом 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 довірительу, в разі зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування більш як на 0,5 вимірних одиниць;

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

32. Сума коштів, що підлягає поверненню довірительу у разі відмови від участі у фонді, визначається управителем виходячи з кількості закріплених за довірительом 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.

33. Якщо управитель відкріпив від довірительа закріплений за ним об'єкт інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктом 3 пункту 11 цього договору, сума коштів, що підлягає виплаті довірительу, 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.

34. 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.

35. 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.

36. Сума коштів, яка підлягає поверненню у випадках, передбачених пунктами 32–35 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.

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

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

39. 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.

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

### **Строк дії цього договору та інші умови**

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

42. 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.

43. У разі втрати або пошкодження довірителем 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 довірителю відповідні дублікати.

44. 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.

45. Цей договір складено на 11 сторінках у 2 примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

### **Реквізити сторін**

**Управитель**

**Довіритель**

Управитель \_\_\_\_\_

Довіритель \_\_\_\_\_

Довіритель підтверджує, що отримав один примірник цього договору в день його укладення.

04 листопада 2024 р.

\_\_\_\_\_ (підпис)

\_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

\* - Інформація про банківську ліцензію вноситься банками, які не мають ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, і відповідно до пункту 5 Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» від 12 вересня 2019 року № 79-IX продовжують у порядку, визначеному законодавством, провадити діяльність із залучення коштів установників управління майном з метою фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю щодо створених до 1 липня 2020 року відповідно до закону фондів фінансування будівництва, які знаходяться в їх управлінні, до завершення функціонування таких фондів та виконання всіх зобов'язань перед установниками управління майном у рамках зазначених фондів.

\*\* - У випадку видачі ліцензії НКЦПФР вноситься інформація щодо дати та номера відповідного рішення НКЦПФР; у випадку переоформлення ліцензії відповідно до пункту 12 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» (зі змінами, внесеними Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів» від 19 червня 2020 року № 738-IX) зазначається 1 липня 2021 року.

\*\*\* - Інформація зазначається для об'єктів будівництва та об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».