

ЗАТВЕРДЖЕНО
загальними зборами учасників
ТОВ «ФК „ЗЛАТ ГРАД-ІНВЕСТ”
Протокол № 4 від 28.10.2020 р.
Генеральний директор
А. М. Штефан

ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ А
«м. Бориспіль, вул. Головатого 71-а, (І – черга, І – пусковий комплекс)»

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Ці правила Фонду фінансування будівництва (надалі — **Правила ФФБ**) розроблені Товариством з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЗЛАТ ГРАД-ІНВЕСТ» відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших чинних законодавчих та нормативно-правових актів України.

1.2. Правила ФФБ визначають процедуру створення Фонду фінансування будівництва виду А (надалі — **ФФБ**), порядок організації взаємовідносин Управителя, Забудовника та Довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у ФФБ та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць Об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем, порядок здійснення Управителем контролю за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво коштів, порядок здійснення Управителем контролю за виконанням Забудовником своїх зобов'язань за Договором Управителя із Забудовником з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, розмір винагороди Управителя, відповідальність Управителя і Забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов'язань та інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила ФФБ є системою затверджених та оприлюднених ТОВ «ФК «ЗЛАТ ГРАД-ІНВЕСТ» норм, яких мають дотримуватись усі учасники системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла (Управитель, Забудовник, Довірителі, Страхові компанії, Банки тощо).

1.3.1. Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до ФФБ особи, яка бажає стати Довірителем ФФБ на підставі визнання нею Правил ФФБ.

1.4. У Правилах ФФБ визначення вживаються в наступному значенні:

1.4.1. **Довіритель (установник управління майном)** — особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном;

1.4.2. **Вигодонабувач** — фізична чи юридична особа, в інтересах якої на підставі закону або відповідного договору діє Довіритель ФФБ, яка отримує у власність закріплений за Довірителем Об'єкт інвестування, за умови виконання останнім Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ;

1.4.3. **Управитель** — Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЗЛАТ ГРАД-ІНВЕСТ» — 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».

1.4.4. **Забудовник** — Товариство з обмеженою відповідальністю «Злат Град-Буд» (код ЄДРПОУ 42586571, місцезнаходження: Київська обл., м. Бориспіль, вул. Ватутіна, буд. 99) — юридична особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем;

1.4.5. **Позичальник** — Довіритель ФФБ, який отримав у банківській установі кредит для участі в ФФБ;

1.4.6. **Суб'єкти системи фінансово – кредитних механізмів і управління майном (для ФФБ)** – Довірителі, Управителі, Забудовники, страхові компанії.

1.4.7. **Договір про участь у ФФБ** — договір, за яким Довіритель передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених цим договором цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;

1.4.8. **Договір Управителя із Забудовником** — договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкту будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником Об'єктів інвестування Довірителям та укладається у випадках, передбачених чинним законодавством України;

1.4.9. **Об'єкт будівництва** — «Будівництво багатоквартирних будинків по вул. Головатого 71-а в м. Бориспіль Київської області» (І черга будівництва І пусковий комплекс)», будівництво якого організує забудовник та фінансування будівництва як здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

1.4.10. **Об'єкт інвестування** — квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в Об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;

1.4.11. **Вартість будівництва** – погоджена Управителем і Забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці

об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

1.4.12. **Вимірні одиниці 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;

1.4.13. **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** — встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього Об'єкта інвестування;

1.4.14. **Фонд фінансування будівництва** — кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ;

1.4.15. **Закріплення об'єкта інвестування за довірительом** — встановлення правовідносин між Довірительом та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

1.4.16. **Відкріплення Об'єкта інвестування від Довірителя** — припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірительом стосовно закріпленого за Довірительом Об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей Об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому чинним законодавством України;

1.4.17. **Винагорода Управителя ФФБ** — грошові кошти, які відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Довіритель ФФБ сплачує Управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданими йому в управління за договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довіритель ФФБ сплачує Управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку визначені Договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках передбачених Законом та/і/або Правилами та/і/або Договором про участь у ФФБ;

1.4.18. **Облік прав вимоги Довірительів ФФБ** — облік вимірних одиниць Об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям;

1.4.19. **Система обліку прав вимоги Довірительів ФФБ** — складений Управителем на відповідну дату перелік Довірительів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці Об'єктів інвестування;

1.4.20. **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. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ

2.1. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність Об'єктів інвестування.

2.1.1. Для досягнення цієї мети Управитель за власною ініціативою створює ФФБ та здійснює управління залученими від Довірительів коштами у межах своїх повноважень, визначених Правилами ФФБ і Договорами про участь у ФФБ, та фінансує спорудження Об'єкта будівництва і Об'єктів інвестування в його складі на підставі Договору Управителя із Забудовником, контролює використання за цільовим призначенням Забудовником спрямованих на будівництво коштів, а також виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором Управителя із Забудовником з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника.

2.1.2. Після виконання Довірителями своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, Управитель передає Довірителям майнові права на Об'єкти інвестування для подальшого отримання Довірителями цих об'єктів у власність.

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

2.2. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем Правил ФФБ, укладення Договору із Забудовником та відкриття Управителем окремого поточного рахунку, який є рахунком ФФБ та використовується Управителем для зберігання й обліку залучених від Довірительів коштів, здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ та зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

2.3. ФФБ не є юридичною особою.

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

3. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

3.1. Управитель здійснює управління залученими коштами відповідно до цих Правил ФФБ та укладених з Довірителями Договорів про участь у ФФБ.

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

3.1.2. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ;

3.1.3. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості

ознайомитися перед укладенням Договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством.

3.2. Напрямки та порядок використання Управителем залучених/внесених коштів Довірителями до ФФБ:

3.2.1. Управитель здійснює облік коштів, внесених Довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Управителем з ФФБ на фінансування будівництва відокремлено від іншого майна Управителя, а також від інших ФФБ.

3.2.2. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах Договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ. Управитель не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам, має здійснювати управління коштами особисто, а також не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ.

3.2.3. Управитель здійснює фінансування спорудження Об'єкта будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А в межах отриманих в управління коштів за винятком оперативного резерву в порядку, визначеному Договором Управителя із Забудовником, в межах вартості будівництва.

3.2.4. Для досягнення визначеної Довірителями мети управління коштами ФФБ, Управитель перераховує частину отриманих від Довірителів грошових коштів на фінансування будівництва. Решта грошових коштів — оперативний резерв, який формується Управителем у розмірі не менше 5 % (п'ять відсотків) коштів, залучених від установників управління майном, залишається в управлінні Управителя та використовується для таких операцій: виплати Довірителям коштів з ФФБ та перерозподілу отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

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

3.2.6. Оперативний резерв Управитель ФФБ формує (поповнює) за рахунок коштів установників управління майном протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення Управителем виплат установникам управління майном з оперативного резерву на умовах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ Управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від Забудовника у випадках, передбачених договором між Управителем і Забудовником.

3.2.7. 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 ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

3.3. Суб'єкти системи фінансово – кредитних механізмів для ФФБ не мають права втручатись у дії Управителя щодо здійснення управління майном, окрім Довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданих Управителю за Договором про участь у ФФБ, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

3.4. Усі Довірителі, що уклали з Управителем Договори про участь у ФФБ та внесли кошти до ФФБ, при здійсненні своїх прав та виконанні взятих на себе зобов'язань не мають права вчиняти будь-які дії (змінювати в односторонньому порядку умови договору, вимагати внесення до нього змін тощо), які зашкодять або зможуть зашкодити у майбутньому загальним інтересам всіх Довірителів або інтересам будь-кого з Довірителів.

3.5. Після визнання Довірителями цих Правил ФФБ та внесення ними до ФФБ коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди усіх Довірителів.

3.5.1. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження листа Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану в Договорі про участь у ФФБ адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя. Днем надходження листа вважається дата, вказана в повідомленні про вручення рекомендованого поштового відправлення.

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

3.6. Управитель не відповідає по своїх боргах коштами ФФБ та не має права використовувати кошти ФФБ для забезпечення виконання власних зобов'язань.

3.7. У разі ліквідації Управителя грошові кошти ФФБ не включаються до його ліквідаційної маси та спрямовуються тільки на задоволення вимог Довірителів до Управителя або за рішенням суду передаються в управління до іншої фінансової установи.

3.8. Управитель за дорученням довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єкта будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.

3.9. Управитель при здійсненні управління майном несе відповідальність за дотримання вимог та обмежень, встановлених Правилами ФФБ, відповідно до чинного законодавства України.

4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ

4.1. Управитель укладає з Забудовником договір, за яким Забудовник зобов'язується збудувати один або декілька Об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати Об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Правилами ФФБ та Договором про участь у ФФБ, а Управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих Об'єктів будівництва на умовах Договору Управителя із Забудовником.

- 4.2. Забудовник, відповідно до чинного законодавства України, має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження Об'єктів будівництва. Забудовник (замовник) замовляє розроблення проектно-кошторисної документації, самостійно визначає термін введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, організує спорудження Об'єкту будівництва, для чого укладає з підрядними, субпідрядними організаціями необхідні договори, відповідно до яких надає підрядникам будівельний майданчик та затверджену проектно-кошторисну документацію, здійснює контроль та технічний нагляд за будівництвом, перевіряє хід та якість будівельних робіт, вводить закінчений будівництвом об'єкт в експлуатацію.
- 4.3. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника, а також поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва.
- 4.4. Виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором Управителя із Забудовником забезпечується відповідно до чинного законодавства України встановленням іпотеки.
- 4.4.1. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, або, за згодою Управителя, Об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить Забудовнику на праві власності.
- 4.5. За кожним Об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають:
- 4.5.1. договір уступки майнових прав на Об'єкт будівництва з відкладальними умовами;
- 4.5.2. договір доручення з відкладальними умовами на виконання Управителем функцій Забудовника з наданням безвідкличної довіреності на право делегування третім особам функцій Забудовника.
- 4.6. У разі виявлення Управителем визначеного Договором Управителя із Забудовником ризику порушення умов цього Договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і Забудовник повинен передати Управителю ФФБ майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва.
- 4.7. У разі невиконання умов Договору Управителя із Забудовником Управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.
- 4.8. При підписанні Договору Управителя із Забудовником, Забудовник зобов'язаний надати Управителю ФФБ засвідчені в установленому порядку копії наступних документів:
- 4.8.1. документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника у відповідності із вимогами законодавства;
- 4.8.2. документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений Об'єкт будівництва;
- 4.8.3. 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'єкту будівництва;
- 4.8.4. експертний звіт щодо розгляду проектно-кошторисної документації;
- 4.8.5. дозвіл на виконання будівельних робіт;
- 4.8.6. ліцензію підрядної організації;
- 4.8.7. перелік Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, що є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям ФФБ на умовах Правил ФФБ;
- 4.8.8. іншу необхідну документацію.
- 4.9. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом Об'єкти інвестування, які обтяжені іпотекою за іпотечним договором між Управителем та Забудовником.
- 4.10. За кожним Об'єктом будівництва Забудовник до відкриття ФФБ 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.
- 4.11. Протягом періоду будівництва Управитель, відповідно до умов Договору Управителя із Забудовником, підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями, у строки та в порядку, встановлені Правилами ФФБ та Договором Управителя із Забудовником. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків з Довірителями ФФБ Забудовник несе відповідальність своїм майном.
- 4.12. Управитель в інтересах Довірителів на письмову вимогу Довірителя зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.
- 4.13. За кожним об'єктом будівництва Забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її Управителю.
- 4.14. Вимірна одиниця Об'єкта будівництва становить **1,00 (один) м²**. Вимірна одиниця Об'єкта інвестування становить **1,00 (один) м²**. Вимірна одиниця Об'єкта інвестування для розрахунків — **0,01 (нуль цілих одна сота) м²**.
- 4.15. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності встановлюються Забудовником та можуть змінюватись у залежності від стану ринкових та інфляційних процесів на умовах, визначених Договором Управителя із Забудовником.
- 4.16. Забудовник приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва.
- 4.17. Управитель на умовах цих Правил:
- 4.17.1. укладає з фізичними чи юридичними особами Договори про участь у ФФБ;

- 4.17.2. залучає кошти Довірителів на рахунок ФФБ;
4.17.3. закріплює за Довірителем обраний ним Об'єкт інвестування;
4.17.4. видає Довірителям свідоцтва про участь у ФФБ;
4.17.5. здійснює фінансування будівництва в межах отриманих в управління коштів (за винятком оперативного резерву)
4.17.6 здійснює в інтересах Довірителів контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування об'єкту будівництва та контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за Договором Управителя із Забудовником з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника;
4.17.7. передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування.
4.18. Довіритель протягом строку дії Договору про участь у ФФБ не має права без відповідного дозволу Забудовника виконувати власними силами на Об'єкті інвестування будь-які будівельні та/або оздоблювальні роботи.
4.18.1. Коригування проектно-кошторисної документації по будівництву Об'єкта інвестування з ініціативи Довірителя можливе лише за умов звернення Довірителя до Управителя з відповідною заявою не пізніше ніж за 6 місяців до планового терміну введення будинку в експлуатацію, дострокової сплати Довірителем на момент звернення не менше 80% вартості Об'єкта інвестування та погодження з Управителем і Забудовником внесення запропонованих Довірителем змін до проектно-кошторисної документації. У разі надання Довірителю позитивного висновку, в Договір про участь у ФФБ вносяться зміни, які передбачають особливості взаємодії сторін у такому випадку. Витрати, пов'язані з внесенням за ініціативою Довірителя змін до проектно-кошторисної документації та необхідністю виконання додаткового обсягу будівельних та/або оздоблювальних робіт, Довіритель несе за власний рахунок.
4.19. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним Об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати Управителю витрати, пов'язані з приведенням Об'єкту інвестування у первісний стан відповідно до проекту. Зазначені витрати утримуються Управителем з суми коштів, що підлягає поверненню Довірителю або самостійно сплачуються Довірителем на рахунок, вказаний Управителем.

5. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФФБ

5.1. Порядок та умови укладання Договору про участь у ФФБ.

- 5.1.1. Фізична чи юридична особа стає Довірителем ФФБ за умов укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ та внесення на рахунок ФФБ мінімального грошового внеску за обраний Довірителем Об'єкт інвестування, розмір якого передбачений укладеним договором, та сплати винагороди Управителю за управління майном, розмір якої визначений Договором про участь у ФФБ відповідно до чинного законодавства.
5.1.2. Управитель укладає з Довірителем Договір про участь у ФФБ лише після здійснення ідентифікації Довірителя. Управитель має право витребувати, а Довіритель зобов'язаний надати передбачені законодавством України відомості, необхідні для з'ясування його особи відповідно до вимог чинного законодавства України.
5.1.3. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу:
5.1.3.1 для громадян України:
 - паспорт громадянина України або документ, який його замінює;
 - документ, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків (крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку в паспорті);
5.1.3.2 для іноземців та осіб без громадянства - документ, що посвідчує особу, та засвідчений у встановленому законодавством порядку переклад українською мовою цього документа;
3) для юридичних осіб - резидентів:
 - копії установчих документів юридичної особи;
 - виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців;
 - оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ, засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи);
5.1.3.3 для юридичних осіб - нерезидентів:
 - легалізовані в установленому законодавством порядку копії установчих документів або копія витягу з торговельного, банківського, судового реєстру, або засвідчене нотаріально реєстраційне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;
 - документ, що підтверджує повноваження особи, що підписує договір про участь у ФФБ.

- 5.1.4. Порядок укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами та фізичними особами — нерезидентами України визначається внутрішніми документами Управителя.
5.1.5. У разі якщо Довіритель виступає в інтересах третьої особи (Вигодонабувача), Управитель ідентифікує також осіб, в інтересах яких здійснюється залучення коштів, у порядку, передбаченому п. 5.1.3. або 5.1.4. Правил ФФБ.
5.1.6. Копії документів надаються разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником Управителя на предмет відповідності, повертаються Довірителю. За необхідності на копіях документів ставиться відмітка "з оригіналом вірно", проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника Управителя, а також підпис

Довірителя.

5.1.7. У разі ненадання Довірителем необхідних документів та передбачених законодавством відомостей або умисного подання неправдивих відомостей про себе (Вигодонабувача) Управитель відмовляє йому в укладанні Договору про участь у ФФБ, а у разі, якщо такий договір вже укладено, розриває цей договір в односторонньому порядку письмово повідомивши про це Довірителя за 10 (десять) робочих днів до дня припинення Договору.

5.1.8. Договір про участь у ФФБ вважається укладеним між сторонами після його підписання, внесення Довірителем коштів до ФФБ, за умови документального підтвердження Довірителем факту особистого ознайомлення з Правилами ФФБ та їх визнання в повному обсязі та сплати винагороди Управителю за управління майном, розмір якої визначений Договором про участь у ФФБ відповідно до чинного законодавства.

5.1.9. Управитель ФФБ для обліку переданих в управління коштів відкриває Довірителю рахунок у системі обліку обраного ним ФФБ.

5.2. Порядок та умови внесення до ФФБ грошових коштів.

5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти у національній валюті України у готівковій та безготівковій формі через установи банків.

5.2.2. Днем внесення грошових коштів вважається день надходження грошових коштів Довірителя на рахунок ФФБ, зазначений у Договорі про участь у ФФБ.

5.3. Порядок та умови закріплення за Довірителем Об'єкту інвестування та здійснення розрахунків.

5.3.1. 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, та може закріпити його за собою за умови внесення до ФФБ грошових коштів в сумі, визначеній Договором про участь у ФФБ.

5.3.2. Управитель закріплює за Довірителем обраний ним Об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватись зазначеного в Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів. За недотримання Довірителем цієї умови Управитель має право відкріпити від нього відповідний Об'єкт інвестування та закріпити його за іншим Довірителем.

5.3.3. У разі закріплення за Довірителем Об'єкту інвестування 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 його до переліку Довірителів (Вигодонабувачів), яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного Об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

5.3.4. Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього Об'єкта інвестування як складової частини Об'єкта будівництва.

5.3.5. Після внесення Довірителем грошових 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.

5.3.5.1. Розмір вимог Довірителя на Об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним Вимірних одиниць об'єкта інвестування.

5.3.5.2. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

5.3.5.3. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним Об'єкту інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах Договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього Об'єкту інвестування; закріплення решти вимірних одиниць Об'єкту інвестування за іншими Довірителями забороняється.

5.3.6. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього Об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

5.3.7. 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.

5.3.8. Облік Довірителів та належних їм прав вимоги Управитель веде в системі прав вимоги Довірителів відповідного ФФБ відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»

5.3.9. Після внесення Довірителем грошових коштів на рахунок ФФБ Управитель видає йому Свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка, яке підтверджує участь Довірителя у ФФБ та внесення ним коштів до ФФБ.

5.3.10. Свідоцтво про участь у ФФБ підписується Управителем і Довірителем та містить такі відомості:

- вид ФФБ (ФФБ виду А);
- дані Довірителя;
- дату видачі свідоцтва;
- закріплений за Довірителем Об'єкт інвестування;
- заплановану дату введення Об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- суму коштів, переданих Довірителем в управління Управителю для зарахування до ФФБ;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем грошових коштів;
- витяг з договору на організацію спорудження Об'єкта будівництва про зобов'язання Забудовника щодо своєчасного спорудження Об'єкта будівництва та передачі Довірителю Об'єкта інвестування.

5.3.11. У разі зміни будь – яких даних, що зазначені в Свідоцтві про участь у ФФБ, Свідоцтво про участь у ФФБ

підлягає заміні.

5.3.12. Після того, як Довіритель у повному обсязі проінвестує закріплений за ним Об'єкт інвестування, Управитель передає Довірителю майнові права на цей об'єкт, на підставі укладеного між ними договору про відступлення майнових прав.

5.4. Порядок та умови припинення управління коштами, відкріплення від Довірителя Об'єкта інвестування та повернення внесених до ФФБ коштів, здійснення зміни Об'єкта інвестування та відступлення права вимоги на участь у ФФБ третім особам.

5.4.1. Управління коштами, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

5.4.1.1. повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;

5.4.1.2. відмови Довірителя від участі у ФФБ;

5.4.1.3. відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним Об'єкту інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

5.4.1.4. не підписання Довірителем без поважних причин акту прийому-передачі Об'єкта інвестування протягом двох місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

5.4.1.5. розірвання Управителем Договору про участь у ФФБ у випадку, передбаченому п. 5.1.7. Правил ФФБ;

5.4.1.6. смерті фізичної особи — Довірителя (Вигодонабувача);

5.4.1.7. ліквідації юридичної особи — Довірителя;

5.4.1.8. накладення органами попереднього слідства або судом арешту на внесені до ФФБ кошти Довірителя у разі порушення щодо неї кримінальної справи чи винесення щодо неї вироку суду;

5.4.1.9. в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

5.4.1.10. Довіритель має право за власною ініціативою до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію достроково припинити управління коштами, відмовитись від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ та отримати з ФФБ суму коштів, розраховану відповідно до п. 5.4.5. Правил ФФБ.

5.4.2. При відкріпленні від Довірителя Об'єкту інвестування Управитель також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього Об'єкту інвестування. З моменту відкріплення Об'єкту інвестування від Довірителя управління майном припиняється, Довіритель втрачає право вимоги на Об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього Об'єкту інвестування, Управитель ФФБ зобов'язаний виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами ФФБ та чинним законодавством України.

5.4.3. Управитель відкріплює закріплений за Довірителем Об'єкт інвестування у таких випадках:

5.4.3.1. відмова від участі у ФФБ;

5.4.3.2. порушення Довірителем графіку внесення коштів, зазначеного в Свідоцтві про участь у ФФБ;

5.4.3.3. порушення Довірителем інших умов Договору про участь у ФФБ.

У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ Управитель виплачує Довірителю кошти на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з Довірителем Договір про уступку майнових прав (за наявності).

5.4.4. У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ Управитель виплачує Довірителю кошти на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з Довірителем Договір про уступку майнових прав (за наявності).

5.4.5. 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 та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

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

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

5.4.8. Сума коштів, передбачених п. 5.4.5.-5.4.7. Правил ФФБ, повертається Довірителю протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного Об'єкту інвестування або після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

В усіх інших випадках передбачених Правилами ФФБ та Договором про участь у ФФБ сума коштів, яка підлягає поверненню повертається Довірителю Управителем протягом п'яти днів після повернення Управителю коштів Забудовником отриманих ним на виконання умов Договору про участь у ФФБ.

5.4.9. У разі дострокового припинення управління коштами, та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) днів з дня отримання відповідного повідомлення перерахувати на рахунок ФФБ кошти, які були отримані Забудовником з ФФБ, для подальшої виплати Довірителю.

5.4.10. У разі порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання Договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, що визначається відповідно до п. 5.4.5., Правил ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. При цьому Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених у цьому пункті.

5.4.11. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

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

5.4.13. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до статті 19 цього Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», управління майном припиняється та Управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

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

5.4.14. Довіритель має право до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію змінити Об'єкт інвестування, частково отримати кошти з ФФБ, уступити право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ третім особам або відмовитися від участі у ФФБ. У разі здійснення Управителем в інтересах Довірителів таких послуг, Довіритель сплачує винагороду Управителю у порядку та розмірі, передбаченому Правилами ФФБ та/або Договором про участь у ФФБ.

5.5. Взаємодія Управителя, Забудовника та Довірителів після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.5.1. Забудовник забезпечує введення закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію.

5.5.1.1. Після введення закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію та присвоєння поштової адреси Об'єкту будівництва Забудовник протягом 10 (десяти) робочих днів письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі кожного Об'єкта інвестування в Об'єкті будівництва.

5.5.2. Управитель протягом 10 (десяти) робочих днів з дати отримання повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію письмово повідомляє про це Довірителів ФФБ та надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво та передає йому перелік Довірителів (Вигодонабувачів), які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

5.5.2.1. На письмову вимогу Довірителя Управитель зобов'язаний надати йому копію документу про введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

5.5.3. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування Довіритель за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування протягом 10 (десяти) робочих днів після отримання письмового повідомлення Управителя про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки з Управителем ФФБ та отримує в Управителя в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ Довідку за встановленою законодавством формою, що підтверджує право Довірителя на набуття у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування (надалі — *Довідка*).

5.5.4. У разі якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування за наданими Забудовником даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування виявиться меншою або більшою, ніж загальна площа за проектом, яка визначена Договором про участь у ФФБ, Управитель повертає з ФФБ Довірителю або Довіритель вносить до ФФБ грошові кошти в обсязі, що відповідають вартості відповідної кількості Вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась чи збільшилась загальна площа Об'єкта інвестування.

5.5.5. Остаточні розрахунки за даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування, на день проведення таких розрахунків.

5.5.6. Отриману від Управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність Об'єкта інвестування Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним Об'єкт інвестування.

5.5.7. Для оформлення правовстановлюючих документів Забудовник та Довіритель підписують складений забудовником Акт прийняття-передачі об'єкта інвестування.

5.5.8. Забудовник передає Довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене в Об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя.

5.5.9. У разі неможливості підписання Довірителем акта прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування за наявності поважних обставин, строк підписання може бути продовжено на два місяці. У такому випадку Довіритель письмово попереджає про це Забудовника та Управителя з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати акт прийому-передачі Об'єкта інвестування та представленням офіційного підтвердження цих причин.

5.5.10. У разі не підписання Довірителем без поважних причин акта приймання-передачі протягом встановленого двохмісячного строку, вважається, що Довіритель відмовляється від участі у ФФБ, у зв'язку з чим він втрачає право на закріплений за ним Об'єкт інвестування. В такому випадку Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ, та повертає передані Управителю в управління кошти, у порядку передбаченому Правилами ФФБ.

5.5.11. 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 у письмовій формі Управителю (для ознайомлення і контролю за усуненням) та Забудовнику (для

- усунення) свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по Об'єкту будівництва і Об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.
- 5.5.12. У разі наявності у Довірителя зауважень щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по Об'єкту будівництва та Об'єкту інвестування Забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Контроль за усуненням Забудовником виявлених недоліків по якості виконаних робіт в Об'єкті інвестування здійснює Управитель.
- 5.5.13. Перебіг строків виконання зобов'язань Довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на Об'єкті будівництва та/або Об'єкті інвестування.
- 5.5.14. Після усунення виявлених недоліків щодо якості виконаних робіт в Об'єкті інвестування Забудовник письмово повідомляє про таке Довірителя та Управителя ФФБ.
- 5.5.15. Протягом 5 (п'яти) робочих днів після отримання письмового повідомлення Забудовника про усунення виявлених недоліків щодо якості виконаних робіт в Об'єкті інвестування Довіритель повинен оглянути Об'єкт інвестування та підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування.
- 5.5.16. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у двадцятиденний строк з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.
- 5.5.17. З метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єктів житлового фонду після вводу Об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель погоджується передати у комунальну власність територіальної громади зовнішньо-будинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення із окремо розташованими і вбудованими бойлерним, насосним обладнанням, індивідуальними тепловими пунктами (ІТП), до яких приєднаний будинок.
- 5.5.18. Протягом одного місяця після отримання Акту прийняття-передачі об'єкту інвестування, Довіритель самостійно несе витрати за комунальні послуги, електроенергію, телефонний зв'язок та інші, що пов'язані з експлуатацією об'єкта інвестування, для цього Довіритель (Вигодонабувач) зобов'язаний укласти з експлуатаційними організаціями відповідні договори.
- 5.5.19. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може продовжити укладання договорів про участь у ФФБ із закріплення об'єктів інвестування за довірителями до моменту письмової вимоги забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, які не передані довірителям. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя такі майнові права.
- 5.6. Порядок оформлення права власності на закріплені за Довірителями Об'єкти інвестування.**
- 5.6.1. Державна реєстрація права власності на закріплені за Довірителями Об'єкти інвестування здійснюється уповноваженими органами, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно у встановленому законодавством порядку.
- 5.6.2. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, які отримав у банку в кредит, орган, який здійснив оформлення право власності на Об'єкт інвестування, або уповноважена цим органом особа, на підставі довіреності, наданої Довірителем (Позичальником) при укладанні з банком іпотечного договору, передає правостановлюючі документи на Об'єкт інвестування уповноваженій особі банку для їх передачі Довірителю після припинення іпотечного договору.
- 5.7. Участь Довірителя у ФФБ за рахунок кредитних коштів.**
- 5.7.1. Для виконання своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ Довіритель може отримати в банківських установах на підставі відповідного кредитного договору іпотечний кредит з урахуванням вимог Правил ФФБ.
- 5.7.2. Для забезпечення виконання перед банком власних зобов'язань за кредитним договором Довіритель (Позичальник) укладає з банком іпотечний договір, за яким передає банку в іпотеку Об'єкт інвестування, який стане власністю Довірителя (Позичальника) у майбутньому та/або майнові права на нього. Обтяження Об'єкта інвестування іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку.
- 5.7.3. Одночасно з укладанням з банком кредитного та іпотечного договорів Довіритель (Позичальник) укладає з Управителем додаткову угоду до Договору про участь у ФФБ, згідно з якою йому забороняється:
- 5.7.3.1. змінювати Об'єкт інвестування;
- 5.7.3.2. уступати право вимоги за договором третім особам;
- 5.7.3.3. відмовлятися від участі в ФФБ;
- 5.7.3.4. вимагати часткового повернення коштів з ФФБ.
- 5.7.4. Після завершення будівництва та введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору, при цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього. Якщо іпотечним договором передбачено, нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованого Об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки.
- 5.7.5. Порушення термінів спорудження Об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не впливає на правовідносини, що виникли між Довірителем (Позичальником) та банком, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителем (Позичальником) перед банком.
- 5.7.6. У разі зміни в процесі будівництва характеристик Об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо) нотаріус на підставі правостановлюючого документа на збудований Об'єкт інвестування зобов'язаний зробити відмітку про це на примірнику іпотечного договору, який належить банку.

6. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

- 6.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та у порядку, передбачених Договором Управителя із Забудовником. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва з фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.
- 6.2. У разі дострокового розірвання Договору про участь у ФФБ з ініціативи Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами ФФБ, відкріплення від Довірителя Об'єкту інвестування та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Управитель повертає Довірителю внесені ним на рахунок ФФБ кошти у порядку і на умовах, передбачених Правилами ФФБ.
- 6.3. Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ), може надати Довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді.
- 6.4. За надання Управителем додаткових послуг за договором про участь у ФФБ, Довіритель сплачує Управителю винагороду:
- 6.4.1. за оформлення зміни Об'єкту інвестування — 1% від вартості закріплених за Довірителем Вимірних одиниць в Об'єкті інвестування, за поточною ціною Вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про оформлення операції зміни Об'єкта інвестування;
- 6.4.2. за оформлення відступлення права вимоги Довірителя на користь третіх осіб: — 5% від вартості закріплених за Довірителем Вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за поточною ціною Вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про оформлення операції уступки права вимоги за Договором про участь у ФФБ;
- 6.4.3. за оформлення відмови від участі у ФФБ — 5% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про відмову Довірителя від участі у ФФБ.
- 6.4.3.1. у разі відмови Довірителя від участі у ФФБ у випадку, визначеному у п. 5.4.10. Правил ФФБ, винагорода Управителю не сплачується.
- 6.4.4. за надання інших послуг Довіритель сплачує Управителю плату, розмір якої визначений Договором про участь у ФФБ;
- 6.5. Винагороду та/або плату, передбачену п. 6.4. Правил ФФБ Довіритель вносить на поточний рахунок Управителя до моменту фактичного здійснення операцій.
- 6.6. За здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у Договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.
- 6.7. Управитель може в односторонньому порядку зменшити розмір своєї винагороди та письмово повідомити про це довірителю.

7. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ КОНТРОЛЮ УПРАВИТЕЛЕМ ЗА ЦІЛЬОВИМ ВИКОРИСТАННЯМ СПРЯМОВАНИХ НА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА КОШТІВ ТА КОНТРОЛЮ ЗА ДОТРИМАННЯМ ЗАБУДОВНИКОМ УМОВ ДОГОВОРУ УПРАВИТЕЛЯ ІЗ ЗАБУДОВНИКОМ

- 7.1. З метою належного виконання Управителем вимог статей 16, 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» щодо контролю за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво коштів та контролю за виконанням Забудовником умов та обов'язків Забудовника за Договором Управителя із Забудовником Управитель постійно здійснює контроль за виконанням Забудовником графіка будівництва Об'єкту будівництва.
- 7.2. Для цього Управитель створює інспекційну групу у складі 3 (трьох) осіб, яку очолює керівник Управителя.
- 7.3. Інспекційна група не рідше 1 (одного) разу на місяць після надання Забудовником Управителю звіту за встановленою формою виїжджає на Об'єкт будівництва для складання акту виконання профінансованих робіт, який має обов'язково розкривати питання:
- 7.3.1. щодо цільового використання коштів, переданих Управителем Забудовнику відповідно до його заявок та графіку будівництва;
- 7.3.2. можливих ризиків у роботі Забудовника, виявлених у процесі здійснення контролю, що можуть призвести до:
- 7.3.2.1. змін основних технічних характеристик Об'єкту будівництва;
- 7.3.2.2. погіршення споживчих властивостей Об'єкту будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- 7.3.2.3. зростання вартості будівництва більш ніж на 20 (двадцять) відсотків;
- 7.3.2.4. збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів;
- 7.3.2.5. змін технічних характеристик Об'єкту будівництва та/або Об'єкту інвестування.
- 7.3.3. недоліків (за наявності) у роботі Забудовника з виконання умов та обов'язків Забудовника за Договором, а також пропозиції щодо усунення виявлених недоліків;
- 7.3.4. щодо висновку за результатами здійснення контролю стосовно можливості подальшого фінансування Об'єкту будівництва за заявкою. Забудовника.
- 7.4. Якщо в процесі здійснення Управителем контролю за виконанням Забудовником умов та обов'язків за договором було виявлено ризики в роботі Забудовника, які можуть призвести до невиконання ним своїх обов'язків за договором, Управитель здійснює всі визначені законодавством заходи щодо захисту інтересів установників, а також у п'ятиденний строк з моменту складання акту контролю повідомляє Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, як уповноважений орган державної влади, який здійснює нагляд та контроль за діяльністю фінансових компаній – управителів, про виявлені ризики та вживає заходи щодо

їх усунення.

8. ПРАВА, ОБОВ'ЯЗКИ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.

- 8.1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором Управителя із Забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.
- 8.2. Управитель при здійсненні управління ФФБ:
- 8.2.1. несе відповідальність за забезпечення інтересів Довірителя, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним;
- 8.2.2. несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;
- 8.2.3. несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Договору про участь у ФФБ;
- 8.2.4. несе відповідальність своїм майном за недотримання вимоги щодо вилучення Об'єкта інвестування з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірителями.
- 8.2.5. не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;
- 8.2.6. 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.
- 8.2.7. Управитель в інтересах Довірителів може, а на письмову вимогу Довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки;
- 8.2.8. в інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.
- 8.3. Забудовник як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем::
- 8.3.1. зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсяг замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем та несе за це відповідальність згідно із чинним законодавством України;
- 8.3.2. зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів;
- 8.3.3. несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями ФФБ.
- 8.3.4. зобов'язаний на письмовий запит Управителя у визначений законодавством строк надати Управителю інформацію, що стосується Об'єкта будівництва, свого фінансового стану тощо.

9. ПОРЯДОК СТРАХУВАННЯ МАЙНОВИХ РИЗИКІВ ДОВІРИТЕЛЯ ТА ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ

- 9.1. Майнові ризики за Договором про участь у фонді фінансування будівництва можуть бути добровільно застраховані Довірителем у вибраній останнім страховій компанії.
- 9.2. Порядок отримання страхового відшкодування Довірителем, перелік документів, необхідних для цього, терміни виплат тощо вказуються у договорі страхування відповідної страхової компанії.

10. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

- 10.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.
- 10.2. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями, ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

11. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 11.1. Правила ФФБ набувають чинності після їх затвердження уповноваженим органом Управителя та діють до моменту припинення правовідносин між усіма суб'єктами ФФБ.
- 11.2. У Правила ФФБ можуть вноситися зміни і доповнення в порядку, передбаченому п. 3.5. Правил ФФБ, які після їх затвердження та погодження стають невід'ємною частиною Правил ФФБ.
- 11.3. Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування ФФБ незалежно від змін законодавства, що регулює правовідносини щодо діяльності ФФБ, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.
- 11.4. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду клієнтами місці в приміщенні Управителя, а також на Web-сайті Управителя.
- 11.5. Оригінал Правил ФФБ зберігається у керівника Управителя, копії — у відповідних структурних підрозділах Управителя, до діяльності яких воно відноситься (у кількості — за необхідністю).

Генеральний директор
ТОВ «ФК «ЗЛАТ ГРАД-ІНВЕСТ»



А. М. Штефан