


# ПРАВИЛА ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ «А»

  
Затверджено  
наказом директора  
ТОВ «ФК «Житло-Капітал»  
№ 7 від «01» березня 2018 року  
Директор  
ТОВ «ФК «Житло-Капітал»  
Смілий Є.М.

Дані правила визнані забудовником, та  
збудовник зобов'язується їх виконувати.  
«01» березня 2018 року

Генеральний Директор  
ТОВ «УКРБУД ДЕВЕЛОПМЕНТ»

  
Майборода О.Г.

## ПРАВИЛА Фонду фінансування будівництва виду А ЖК «SOLAR CITY»

**УПРАВИТЕЛЬ** – ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-КАПІТАЛ» (Ліцензія на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю: Серія АЕ № 199710 від 18.06.2013 року видана Національною комісією що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, та Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи ФК № 186 від 15 січня 2008 видане Державною комісією з регулювання ринків фінансових послуг України).

**ЗАБУДОВНИК** – ТОВ «УКРБУД ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Об'єкт будівництва:** Житловий комплекс на Святошинській площі, 1 у Святошинському районі м.Киева, кадастровий номер (8000000000:75:155:0036), кадастровий номер (8000000000:75:155:0051).

Київ – 2018 рік

## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1.** Ці Правила **Фонду фінансування будівництва виду А ЖК «SOLAR CITY»** (далі – «Правила ФФБ») розроблені у відповідності до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003р. зі змінами та доповненнями (далі – «Закон»), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших законодавчих актів.
- 1.2.** Ці Правила регламентують порядок взаємодії усіх суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю, встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління Фондом фінансування будівництва та регулюють інші умови функціонування Фонду фінансування будівництва.
- 1.3.** Ці Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до Фонду фінансування будівництва та участі у ньому Довірителів на підставі визнання цих Правил.
- 1.4.** Ці Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок Фонду фінансування будівництва.
- 1.5.** Відповідно до Закону у цих Правилах вживаються терміни в такому значенні:
- **Фонд фінансування будівництва (далі – «ФФБ»)** – фонд фінансування будівництва виду А ЖК «SOLAR CITY» – кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил та Договорів про участь у ФФБ.
  - **Правила ФФБ** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної Довірителями, що повинні відповідати вимогам Закону.
  - **Управитель** – ТОВ «Фінансова компанія «ЖИТЛО-КАПІТАЛ» (фінансова установа), яка відповідно до Закону від свого імені діє в інтересах Довірителів і здійснює управління залученими коштами Довірителів згідно із законодавством, цими Правилами, ліцензії серія АЕ № 199710 від 18.06.2013 року та відповідає вимогам Закону.
  - **Забудовник** – ТОВ «УКРБУД ДЕВЕЛОПМЕНТ», що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкту будівництва та уклало договір з Управителем.
  - **Довіритель ФФБ** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил.
  - **Договір про участь у ФФБ** – договір між Управителем та Довірителем, який відповідно до Закону є договором управління майном, за яким Довіритель передає Управителю у довірчу власність майно з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування.
  - **Фінансування будівництва** – використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на спорудження об'єкту будівництва.
  - **Об'єкт будівництва** – будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів ФФБ.
  - **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.
  - **Вимірні одиниці об'єкта будівництва** – встановлюється в метричних одиницях та дорівнює

1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.

- **Вимірна одиниця об'єкта інвестування (крім гаражного боксу, машиномісця у паркінгу)** – встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.;
- **Вимірна одиниця об'єкта інвестування (гаражного боксу, машиномісця у паркінгу)** – встановлюється в відсотках, та дорівнює 100 (сто) відсоткам з точністю до 25 відсотків.
- **Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ (далі – «Договір Управителя із Забудовником»)** – договір, який регулює правовідносини Управителя і Забудовника щодо організації та фінансування спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям.
- **Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем** – встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.
- **Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** – припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом, Правилами та Договором про участь у ФФБ.
- **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** – встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.
- **Облік прав вимоги Довірителів ФФБ** – облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям.
- **Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ** – складений Управителем на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.
- **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.
- **Державний орган, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед прийняттям його в експлуатацію.**
- **Державний орган, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно.**

**Об'єкт будівництва** – Житловий комплекс на Святошинській площі, 1 у Святошинському районі м.Києва, кадастровий номер (8000000000:75:155:0036), кадастровий номер (8000000000:75:155:0051).

## 2. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ

- 2.1. Управитель за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва виду А ЖК «SOLAR CITY». ФФБ не є юридичною особою.
- 2.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність житла (об'єктів інвестування).
- 2.3. Фонд фінансування будівництва є ФФБ виду А ЖК «SOLAR CITY», відповідно до статті 11 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».
- 2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання між Управителем і Забудовником договору про організацію спорудження об'єкту будівництва з використанням коштів фонду фінансування будівництва виду А та відкриття рахунку ФФБ.

- 2.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти України, та спільний інвестор ФОН.
- 2.6. Після визнання Довірителями цих Правил та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил ФФБ без отримання письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до цих Правил ФФБ, Управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту Правил, які пропонується змінити, кожному Довірителю. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.
- 2.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

### **3. УПРАВЛІННЯ ФФБ. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ДОВІРЧА ВЛАСНІСТЬ**

- 3.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та Договору про участь у ФФБ з метою отримання Довірителем у власність об'єкта інвестування.
- 3.2. Управитель ФФБ є довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ. Довіритель при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача). Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є Управителем, а не власником майна.
- 3.3. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ та реалізації права довірчої власності:
- має право одночасно здійснювати управління кількома ФФБ та ФОН;
  - не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ;
  - несе відповідальність за дотримання вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (із змінами та доповненнями), цих Правил та Договору про участь у ФФБ;
  - несе відповідальність за забезпечення інтересів Довірителя, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним;
  - несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;
  - може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.
- 3.4. З урахуванням обмеження права довірчої власності, Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:
- передачі Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування за договором про уступку майнових прав для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
  - отримання Довірителем, на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у ФФБ.

- 3.5.** Ці Правила передбачають обмеження права довірчої власності Управителя, які також повинні бути встановлені Довірителем у Договорі про участь у ФФБ, а саме:
- Управитель не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління ФФБ особисто.
  - Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ.
  - Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати Договір про участь у ФФБ, крім випадків невиконання Довірителем своїх зобов'язань, передбачених Договором про участь у ФФБ;
  - 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;
  - 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.
- 3.6.** Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ.
- 3.7.** Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.
- 3.8.** Управитель ФФБ на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління майном, визначеної Довірителями цього ФФБ, перераховує частину отриманих коштів на фінансування спорудження об'єкта будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управителя, які він має право розміщувати на вклад у будь-яку фінансову установу.
- 3.9.** Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління майном, окрім Довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим Управителю за договором про участь у ФФБ, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.
- 3.10.** Облік Довірителів та належних їм прав вимоги Управитель веде у системі обліку прав вимоги Довірителів відповідного ФФБ.
- 3.11.** Облік коштів, внесених Довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Управителем з ФФБ на фінансування будівництва, Управитель здійснює відокремлено від іншого майна Управителя, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

#### **4. ПОРЯДОК ВЗАСМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ**

- 4.1.** Управитель укладає із Забудовником Договір управління із забудовником, за яким замовляє Забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям цього ФФБ на умовах, визначених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ.
- 4.2.** У разі, якщо Забудовник змінює заплановану дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителя із зазначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та похідних документів.
- 4.3.** За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю Перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, для закріплення об'єктів інвестування за Довірителями на умовах Правил ФФБ та майнові

права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям ФФБ на умовах цих Правил.

- 4.4.** Управитель на умовах цих Правил:
- укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
  - залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
  - закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування;
  - передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.
- 4.5.** Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ на фінансування спорудження об'єкту будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управителя відповідно до цих Правил.
- 4.6.** Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в Технічній характеристиці, у т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Довірителем за його (Довірителя) власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 4.7.** Довіритель не може без погодження з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування.
- 4.8.** Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов Договору управління з забудовником підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах, встановлених цими Правилами, та укладених з цими Довірителями Договорів про участь у ФФБ.
- 4.9.** Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів.
- 4.10.** Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за договором, укладеним між управителем і забудовником, шляхом проведення нагляду за будівництвом та перевірки цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності забудовника, що можуть призвести до:
- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
  - погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
  - зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
  - збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.
- 4.11.** У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 4.10. цих Правил, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів.
- 4.12.** Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений договір.
- 4.13.** В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом аналізу звітності, яку Забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством

формою, та регулярно надавати її Управителю.

- 4.14.** У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.
- 4.15.** У випадку дострокового припинення управління майном та зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво на першу письмову вимогу Управителя, Забудовник, в термін не пізніше 5 банківських днів, з дати отримання від Управителя офіційного листа, повинен перерахувати на рахунок ФФБ грошові кошти в необхідному обсязі для розрахунку із відповідними Довірителями. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків з Довірителями ФФБ виду А, Забудовник несе відповідальність своїм майном.
- 4.16.** Управитель в інтересах Довірителів може, а на письмову вимогу Довірителя – зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки у тридцяти денний строк.
- 4.17.** У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору управління із забудовником, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору управління із забудовником, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням Договору управління із забудовником, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором, визначені Законом та Договором управління із забудовником.
- 4.18.** Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в проектній і технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується Довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Довіritel ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100% вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням з Забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем ФФБ об'єкта інвестування.
- 4.19.** Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування) Довіritel ФФБ погоджує з Забудовником та, при необхідності, з відповідними державними службами, та укладає Договір на проведення перепланування з Забудовником, з визначенням вартості даних робіт. Для виконання таких робіт до оформлення права власності на об'єкт інвестування Довіritel ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем ФФБ об'єкта інвестування.
- 4.20.** У разі відмови від участі у ФФБ Довіritel, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування (та/або ці роботи були виконані

Забудовником за індивідуальним замовленням Довірителя), зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

## **5. ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УЧАСТЬ У ФФБ, ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ**

- 5.1.** Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови визнання цих Правил, укладання з Управителем ФФБ Договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління Управителю.
- 5.2.** Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами документів, які ідентифікують цю особу.
- 5.3.** 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, який Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем на умовах цих Правил. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ на інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.
- 5.4.** Особа може бути Довірителем в кількох різних ФФБ.
- 5.5.** Для укладання Договору про участь у ФФБ Довірителі особисто надають наступні документи:
- 5.5.1.** фізична особа - резидент України:
- паспорт або інший документ, що посвідчує особу;
  - оригінал довідки про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів.
- 5.5.2.** фізична особа-нерезидент:
- громадяни України – паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне місце проживання за кордоном;
  - іноземці – паспортний документ іноземця з відмітками в'їзних віз, якщо інше не передбачено законодавством України, а також реєстрацією в пункті пропуску через державний кордон України.
- 5.5.3.** юридична особа - резидент:
- документ про підтвердження державної реєстрації юридичної особи в органі виконавчої влади, що здійснює державну реєстрацію засвідчену в установленому порядку;
  - копію установчого документа засвідчену в установленому порядку;
  - документ, що підтверджує повноваження посадових осіб;
  - банківські реквізити цієї юридичної особи.
- 5.5.4.** юридична особа - нерезидент:
- копія легалізованого витягу торговельного, банківського чи судового реєстру або засвідчене нотаріальне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;
  - банківські реквізити цієї юридичної особи.
- 5.6.** Порядок укладання договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними та юридичними особами - нерезидентами України, а також перелік документів, які вони повинні надати Управителю, визначається діючим законодавством України.
- 5.7.** Управитель приймає кошти в управління за Договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є Довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки



довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити Договору про участь у ФФБ.

- 5.8. Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні Договорів про участь у ФФБ.
- 5.9. У разі внесення змін до договору управителя з забудовником, відповідні зміни вносяться до Договору про участь у ФФБ з Довірителем ФФБ.
- 5.10. У разі зміни місцезнаходження (місця проживання) Сторони Договору про участь у ФФБ вона повинна письмово повідомити іншу Сторону.
- 5.11. При втраті Договору про участь у ФФБ та/або Свідоцтва про участь у ФФБ, та/або Договору відступлення майнових прав, вищезазначені документи відновлюються Управителем (видається дублікат) за умови сплати Довірителем винагороди відповідно до умов цих Правил.

## **6. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ**

- 6.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.
- 6.2. Внесення Довірителем готівкових коштів до ФФБ можливо виключно шляхом їх переказу на рахунок ФФБ через банківську та/або фінансову установу.
- 6.3. Датою внесення коштів до ФФБ вважається дата фактичного надходження коштів на рахунок ФФБ, що підтверджується відповідною банківською випискою по рахунку ФФБ.

## **7. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ, ВСТАНОВЛЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ДОВІРИТЕЛЯ ЩОДО ПОДАЛЬШОГО ВНЕСЕННЯ КОШТІВ ДО ФФБ**

- 7.1. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем – це встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.
- 7.2. Довіритель, при укладанні договору про участь у ФФБ, обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель має закріпити за Довірителем на умовах цих Правил.  
Подальше внесення Довірителем коштів до ФФБ – це графік внесення коштів до ФФБ, який складається з дати до якої Довіритель повинен здійснити внесення першої частки коштів до ФФБ, що міститься у договорі про участь у ФФБ та графіку подальшого внесення Довірителями коштів до ФФБ, що міститься у Свідоцтві про участь у ФФБ.
- 7.3. Управитель, при укладанні договору про участь у ФФБ, закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ та дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів, за яким Довіритель, зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше, ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 7.4. Перша частка коштів, що вноситься до ФФБ – це грошовий еквівалент кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування, яку Довіритель повинен внести до ФФБ до дати, визначеної у договорі про

участь у ФФБ, та складає:

- для квартири, нежитлового приміщення – не менше 25% загальної площі цього об'єкта інвестування;
- для гаражного боксу, машиномістя у паркінгу - не менше 25% гаражного боксу (машиномістя у паркінгу).

- 7.5.** При закріпленні за Довірителем об'єкта інвестування Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта інвестування за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, та дотримання Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 7.6.** Після внесення Довірителем коштів на рахунок ФФБ Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

## **8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ**

- 8.1.** Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів та комфортності встановлює Забудовник самостійно.
- 8.2.** У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.
- 8.3.** Довіритель самостійно уточнює в Управителя поточну ціну вимірної одиниці об'єкту інвестування.
- 8.4.** Перед здійсненням чергового платежу, Довіритель зобов'язаний звернутися до Управителя за отриманням інформації щодо уточнення поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування.
- 8.5.** Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ – документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ. Свідоцтво про участь у ФФБ підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя. У свідоцтві про участь у ФФБ обов'язково зазначаються:
- вид ФФБ;
  - дані Довірителя;
  - дата видачі Свідоцтва;
  - об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;
  - запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
  - сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
  - кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
  - графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
  - витяг з Договору управителя з забудовником про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єкта будівництва та

передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

- 8.6.** У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у Свідоцтві про участь у ФФБ, Свідоцтво про участь у ФФБ підлягає заміні.
- 8.7.** Довіритель зобов'язаний протягом 5 банківських днів з моменту внесення першої частки коштів до ФФБ у розмірі не менш ніж, встановленому Договором про участь у ФФБ, узгодити з Управителем графік подальшого внесення коштів до ФФБ, шляхом підписання Свідоцтва про участь у ФФБ.
- 8.8.** Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, Управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

## **9. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ**

- 9.1.** Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:
- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
  - відмови Довірителя від участі в ФФБ;
  - смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи, якщо в Договорі про участь у ФФБ не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабувачів;
  - дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено Договором про участь у ФФБ;
  - відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та відкріплення закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ.
  - за рішенням суду.
- 9.2.** Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.
- 9.3.** Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління майном припиняється. В цьому випадку зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.
- 9.4.** При відкріпленні від Довірителя об'єкта інвестування Управитель також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя управління майном припиняється, Довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, Управитель ФФБ зобов'язаний виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ. При цьому, після проведення відповідних розрахунків, зобов'язання перед Довірителем відповідно до умов

Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними у повному обсязі.

- 9.5.** Управитель ФФБ зобов'язаний повернути кошти Довірителю на умовах та у порядку, визначених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ.
- 9.6.** У разі невнесення першої частки коштів до ФФБ на умовах, визначених Договором про участь у ФФБ, Договір про участь у ФФБ вважається достроково розірваним в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ. У цьому випадку Управитель не закріплює за Довірителем вимірні одиниці об'єкту інвестування та сума коштів (внесених не в повному обсязі), що підлягає поверненню Довірителю, визначається Управителем відповідно умовам Договору про участь у ФФБ.

## **10. ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ТА ЗАКРІПЛЕНИХ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТУ ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ**

- 10.1.** У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ, Довіритель втрачає право на закріпленій за ним об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріпленій за ним об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування у таких випадках:
- за недотримання Довірителем Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками;
  - у разі, якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, 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;
  - за неповну та/або несвоєчасну сплату вартості додатково визначених після отримання від Забудовника матеріалів технічної інвентаризації відповідно до вимірних одиниць об'єкту інвестування;
  - за неповну та/або несвоєчасну сплату інших платежів, передбачених Договором про участь у ФФБ;
  - порушення (невиконання) Довірителем інших умов Договору про участь у ФФБ.
- 10.2.** У випадках, зазначених у п. 10.1. цих Правил, Управитель має право відкріпити від Довірителя закріпленій за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.16.2. цих Правил.
- 10.3.** У разі якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріпленій за ним об'єкт інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.
- В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.
- 10.4.** У разі відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до цього Розділу Правил,

сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, розраховується з урахуванням винагороди Управителя згідно пп. 13.2.3., 13.7., 16.1. цих Правил.

- 10.5.** У разі відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до п.10.1. цих Правил, Управитель інформує про таке відкріплення Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.16.2. цих Правил у тридцятиденний строк з моменту такого відкріплення.
- 10.6.** Для отримання коштів, зазначених п.10.3. цих Правил, Довіритель повинен письмово повідомити Управителя про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі, а також повернути Управителю Свідоцтво про участь у ФФБ і укладений договір про уступку майнових прав (за наявності).
- 10.7.** Управитель перераховує на наданий Довірителем, у відповідності до вимог п.10.6. цих Правил рахунок кошти в розмірі, визначеним п.10.3. цих Правил протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі.
- 10.8.** У разі ненадання Довірителем Управителю реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з моменту направлення Повідомлення про відкріплення об'єкта інвестування на адресу Довірителя, яка була вказана Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням п.16.2. цих Правил, вважається, що Довіритель доручає Управителю перерахувати кошти зазначені в п.10.3. цих Правил з рахунку ФФБ на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання до моменту повернення цих коштів Довірителю.
- Повернення Довірителю коштів з власного рахунку Управителя, згідно умов цього пункту, здійснюється у порядку передбаченому розділом 10 цих Правил. Управитель має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання Управителем зобов'язань перед усіма іншими Довірителями.
- Управитель перераховує (повертає) з власного рахунку на рахунок наданий Довірителем кошти в розмірі, визначеним п.10.3. цих Правил протягом 60 (шістдесят) робочих днів після отримання від Довірителя відповідної заяви та після надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі.
- 10.9.** У разі відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування Управитель виплачує (повертає) Довірителю кошти на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ та виключно після повернення Довірителем Управителю Свідоцтва про участь у ФФБ і укладеного договору про уступку майнових прав (за наявності).
- 10.10.** У разі відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до розділу

10 цих Правил, зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу.

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

## **11. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ, ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ, УСТУПКИ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ ТРЕТІМ ОСОБАМ, ЧАСТКОВОГО ОТРИМАННЯ КОШТІВ З ФФБ**

- 11.1.** До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіritel ь має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.
- 11.2.** Сума коштів, що підлягає поверненню Довіritel ь у при відмові від участі у ФФБ, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довіritel ь вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ з урахуванням винагороди Управителя згідно п.13.2.3., 13.7., 16.1. цих Правил.
- 11.3.** Для отримання коштів, зазначених п.11.2. цих Правил, Довіritel ь повинен письмово повідомити Управителя про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Управителю перерахувати Довіritel ь належні йому кошти у безготівковій формі.
- 11.4.** Управитель перераховує на наданий Довіritel ь, у відповідності до вимог п.11.3. цих Правил рахунок кошти в розмірі, визначеним п.11.2. цих Правил протягом п'яти робочих днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після надання Довіritel ь реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довіritel ь належні йому кошти у безготівковій формі.
- 11.5.** У разі ненадання Довіritel ь Управителю реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довіritel ь належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з дня подачі заяви про вихід з ФФБ, вважається, що Довіritel ь доручає Управителю перерахувати кошти, зазначені в п.11.2. цих Правил, з рахунку ФФБ на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання до моменту повернення коштів Довіritel ь.

Повернення Довіritel ь коштів з власного рахунку Управителя, згідно умов цього пункту, здійснюється у порядку передбаченому розділом 11 цих Правил. Управитель має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання Управителем зобов'язань перед усіма іншими Довіritel ь.

Управитель перераховує (повертає) з власного рахунку на рахунок наданий Довіritel ь

кошти в розмірі, визначеним п.11.2. цих Правил протягом 60 (шістдесяти) робочих днів після отримання від Довірителя відповідної заяви та після надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі.

- 11.6.** У разі відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування Управитель виплачує (повертає) Довірителю кошти на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ та виключно після повернення Довірителем Управителю Свідоцтва про участь у ФФБ і укладеного договору про уступку майнових прав (за наявності).
- 11.7.** При виплаті Довірителю з ФФБ коштів Управитель, відповідно до законодавства, утримує за рахунок належних Довірителю коштів всі визначені законодавством збори та податки для подальшого перерахування їх до бюджету.
- 11.8.** У разі відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до цього підрозділу Правил та Договору про участь у ФФБ, зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу.
- 11.9.** Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений відповідно до умов цього підрозділу Правил від Довірителя, Управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.
- 11.10.** У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі.
- 11.11.** Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.
- 11.12.** До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі визначеному розділом 13 цих Правил:
- Довірителі - за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за закріплений за ними об'єкт інвестування за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб. Довірителі мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за закріплений за ними об'єкт інвестування за Договором про участь у ФФБ у разі 100 (сто)% сплати за закріплений за ними об'єкт інвестування.
  - Довірителі мають право відмовитися від участі у ФФБ, на умовах та в порядку передбаченому розділом 11 цих Правил.
  - Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ.
  - Довірителі мають право на часткове повернення коштів з ФФБ. Порядок часткового повернення коштів з ФФБ передбачений розділом 11 цих Правил.
- 11.13.** Довірителі, що мають наміри скористатися своїм правом здійснення дій, передбачених пп. 11.12. цих Правил, зобов'язані особисто або через належним чином уповноваженого представника, звернутися із письмовою заявою до Управителя ФФБ. В заяві у довільній формі зазначаються побажання Довірителя.

## **12. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛЯ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ**

## ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ ДОВІРИТЕЛЯ

- 12.1.** Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово (у тридцяти денний строк) повідомляє про це Управителя та надає йому дані матеріалів технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування в об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків із Довірителями.
- 12.2.** Управитель ФФБ надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.16.2. цих Правил, про прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 12.3.** Довіритель, протягом 30 днів з дати відправлення письмового повідомлення Управителем, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування здійснює остаточні розрахунки із Управителем та отримує в Управителя в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ Довідку за встановленою формою (надалі – «Довідка»). Ця Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.
- Якщо за даними матеріалів технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, Управитель протягом 30 робочих днів, повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування.
- Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:
- номер довідки та дата її видачі;
  - вид ФФБ;
  - дані Управителя ФФБ;
  - дані Довірителя:
  - дані про закріплений за Довірителем об'єкт інвестування:
  - вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення, тощо);
  - номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;
  - номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);
  - сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ.
- 12.4.** Остаточні розрахунки між Управителем та Довірителем, за наданими Забудовником даними фактичної площі об'єкта інвестування здійснюються на таких умовах:
- у разі, якщо за даними матеріалів технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 (нуль цілих п'ять десятих) метра квадратного, Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування;
  - у разі, якщо за даними матеріалів технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше



0,5 (нуль цілих п'ять десятих) метра квадратного, Довіритель вносить до ФФБ кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування;

- остаточні розрахунки за даними матеріалів технічної інвентаризації здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем;
- у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

- 12.5.** Отриману від Управителя ФФБ Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування.
- 12.6.** Для оформлення правовстановлюючих документів Забудовник та Довіритель підписують складений Забудовником Акт прийняття-передачі об'єкту інвестування. Довіритель зобов'язаний надати копію цього акту прийняття-передачі об'єкту інвестування Управителю протягом 3 (трьох) робочих днів з моменту його підписання Довірителем та Забудовником. Забудовник також надає Управителю належним чином засвідчену копію акту прийняття-передачі об'єкту інвестування Довірителем. Довіритель зобов'язаний протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписати акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування із Забудовником.
- 12.7.** 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 свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.
- 12.8.** Оформлення права власності Довірителя на житлові приміщення (житло) здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.
- 12.9.** Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.
- 12.10.** Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж 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.
- 12.11.** Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.
- 12.12.** З наступного дня після отримання Довірителем 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.
- 12.13.** Забудовник на підставі: переліку Довірителів, наданого Управителем; актів прийняття-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями; довідок, отриманих від Довірителів; замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на житло.
- 12.14.** Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на житло Забудовник за відповідним актом передає правовстановлюючі документи на житло

Довірителям.

- 12.15.** Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правостановлюючі документи на квартиру уповноваженій особі Банку (Фінансовій установі) для подальшої передачі Довірителю.
- 12.16.** Порядок взаємодії Довірителя та Управителя ФФБ у випадку дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію такий самий, як при плановому введенні Забудовником в експлуатацію об'єкта будівництва.
- 12.17.** Після оформлення права власності на об'єкти інвестування, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва, Забудовник здійснює продаж об'єктів інвестування самостійно або через Управителя ФФБ.
- 12.18.** У разі, якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель має право припинити управління та відкріпити від Довірителя об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування у порядку передбаченому розділом 10 цих Правил.
- 12.19.** У разі порушення Довірителем строку підписання акту прийняття-передачі об'єкта інвестування, вказаного у п. 12.6. цих Правил, він втрачає право на закріплення за ним об'єкта інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріплення за ним об'єкта інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням п.16.2. цих Правил. Забудовник вилучає цей об'єкт інвестування з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю у порядку, визначеному розділом 10 цих Правил.

### **13. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ**

- 13.1.** За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує від Забудовника винагороду у розмірі, строки та у порядку, погодженому ними при укладанні Договору управління із забудовником. За письмовим погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.
- 13.2.** Довіритель сплачує Управителю винагороду:
- 13.2.1.** за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі 1 (один) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;
- 13.2.2.** за оформлення уступки права вимоги Довірителя за цим Договором третім особам – у розмірі 3 (три) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за цим Договором;
- 13.2.3.** за оформлення відмови Довірителя від участі у фінансуванні спорудження об'єкта будівництва та/або повернення Довірителю коштів у разі відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування – у розмірі 5 (п'ять) % від вартості закріплених за Довірителем

- вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви про відмову Довірителя від участі у ФФБ або на день відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування (у разі, якщо відкріплення здійснюється в односторонньому порядку Управителем ФФБ). Винагорода Управителю не сплачується у разі відмови Довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених Законом.;
- 13.2.4.** за часткове повернення грошових коштів з ФФБ за ініціативою Довірителя – 5 (п'ять) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви;
- 13.2.5.** за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, що визначені у договорі про участь у ФФБ;
- 13.2.6.** в інших випадках, передбачених Договором про участь у ФФБ, якщо це не суперечить вимогам чинного законодавства України.
- 13.3.** Проценти, які банк (інша фінансова установа) нараховує та сплачує на залишок коштів по рахункам відповідного ФФБ протягом усього терміну існування даного ФФБ, залишаються у Управителя та є винагородою Управителя за здійснення управління коштами Довірителів, яку він утримує з банку (іншої фінансової установи) самостійно.
- 13.4.** За відновлення Управителем втрачених Довірителем документів (видача дубліката) Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі 1000,00 гривень за відновлення одного втраченого документа.
- 13.5.** Сума винагороди, яку Довіритель сплачує Управителю за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, не може перевищувати 5 відсотків від суми коштів, переданих в управління.
- 13.6.** Вказану у п. 13.2.1. та 13.2.2. цих Правил винагороду Довіритель вносить на вказаний Управителем рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.
- 13.7.** Винагорода, яка вказана у п. 13.2.3. та п.13.2.4. цих Правил сплачується Довірителем Управителю шляхом її утримання Управителем, з суми, яка належить до повернення Довірителю на умовах цих Правил.

#### **14. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ**

- 14.1.** 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.
- 14.2.** Управитель при здійсненні управління:
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями;
  - несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону та Договору про участь у ФФБ;
  - 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.
- 14.3.** Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій

замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем;
- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від Управителя ФФБ;
- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями ФФБ.

## **15. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ**

- 15.1.** ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений ФФБ, після виконання зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ.
- 15.2.** За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:
- всі права та зобов'язання Управителя перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного судом;
  - ці Правила залишаються чинними для нового Управителя ФФБ.
- 15.3.** Передача ФФБ до нового Управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.
- 15.4.** В разі ліквідації Управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя ФФБ.
- 15.5.** Вимоги Довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.
- 15.6.** В разі неможливості задоволення вимог Довірителів в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції Управителя ФФБ, вирішується в судовому порядку.

## **16. ІНШІ УМОВИ**

- 16.1.** Повернення Довірителю коштів з рахунку ФФБ Управитель здійснює виключно у безготівковій формі.
- 16.2.** Листування щодо виконання умов Договору про участь у ФФБ Сторонами цього Договору, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті Договору про участь у ФФБ при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси. Довіритель зобов'язаний письмово повідомити Управителя про зміну адреси протягом 7 календарних днів з моменту такої зміни.
- 16.3.** Довіритель не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та інше), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо Довіритель письмово не повідомив Управителя про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції надає Управителю право на застосування заходів, зазначених у ній, у тому числі щодо відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відкріплення закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування,

розірвання Договору про участь у ФФБ, припинення управління, повернення коштів, змін до Правил та інше.

- 16.4. Надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі оформлюється відповідною заявою.
- 16.5. У разі припинення управління майном винагорода Управителя за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довірителю не повертаються.
- 16.6. Довіритель має право самостійно застрахувати будь-які ризики, які він вважає за доцільне зменшити. У такому разі, порядок отримання Довірителем страхового відшкодування здійснюється у порядку передбаченому договором страхування, укладеному Довірителем із обраним ним страховиком.

Директор  
ТОВ «ФК «ЖИТЛО-КАПІТАЛ»



Смілий Є.М.