

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

*Протоколом загальних зборів учасників  
ТзОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»  
№ 58 від «09» листопада 2012 року*

*Голова зборів \_\_\_\_\_ Артемович В.І.*

**П Р А В И Л А**

*фонду фінансування будівництва виду А  
«ЕКО-ДІМ»  
№1001550021*

***Об'єкт будівництва:***

*Багатоквартирний житловий будинок із спортивним комплексом  
Адреса: Україна, Львівська обл., м. Львів-Винники, вул. Сухомлинського*

***Управитель:***

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»  
ЄДРПОУ: 35145288  
Серія та номер Свідоцтва фінансової установи: ФК 155  
Реєстраційний номер 13102019**

***Забудовник:***

**Приватне акціонерне товариство «Дублянський будівельник»**

*Декларація про початок виконання будівельних робіт № ЛВ 08312081086 від «22» травня 2012 року, зареєстрована Інспекцією ДАБК у Львівській області  
(найменування, дата, назва відповідного органу, що надав даній організації статус забудовника )*

**м. Львів - 2012 р.**

## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Ці Правила фонду фінансування будівництва (далі – Правила ФФБ або Правила) розроблено відповідно до вимог Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19.06.2003 р. № 978-IV, Закону України „Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” від 12.07.2001 року № 2664-III, „Положення про Державний реєстр фінансових установ”, затвердженого розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 28.08.2003 р. № 41 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11.09.2003 р. за № 797/8118, „Положення про внесення інформації щодо фінансових компаній до Державного реєстру фінансових установ та встановлення вимог до облікової та реєструючої системи фінансових компаній”, затвердженого розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 05.12.2003 р. № 152 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 29.12.2003 р. за № 1252/8573, „Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів фізичних осіб – установників управління майном для фінансування Об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю”, затверджених розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24.06.2004 р. № 1225 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 27.07.2004 р. за № 927/9526 та інших нормативно-правових актів України.

1.1. Дані Правила є публічною пропозицією Управителя – *Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»*, 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36а, код за ЄДРПОУ- 35145288 (далі – Управитель ФФБ) для вступу до фонду фінансування будівництва виду А “ЕКО-ДІМ” (далі - Фонд) особи, яка бажає стати установником управління майном цього Фонду (далі – Довірителем Фонду), на підставі визнання цих Правил шляхом підписання Договору про участь у Фонді.

1.2. Ці Правила визначають вид Фонду, процедуру його створення, порядок організації взаємовідносин Управителя, Забудовника та Довірителів, порядок встановлення управління коштами, умови, особливості та обмеження здійснення управління залученими коштами, напрями та порядок їх використання, порядок участі у Фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць Об’єктів інвестування, порядок та умови закріплення Об’єкта інвестування за Довірителями, розмір винагороди Управителя, відповідальність Управителя і Забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов’язань, порядок отримання Довірителями страхового відшкодування у разі несвоєчасного прийняття Об’єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між Управителем і Забудовником та Договором між Управителем і Довірителем Фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування Фонду.

1.3. В цих Правилах терміни вживаються в такому значенні:

**Закон** – Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.06.2003 року з усіма змінами та доповненнями.

**Фонд фінансування будівництва (далі - ФФБ)** – кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь в ФФБ. Поняття “Фонд” та “ФФБ” надалі у цих Правилах використовуються як тотожні;

**Управитель ФФБ (Управитель)** – *Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»*, 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36а, код за ЄДРПОУ- 35145288, яке є фінансовою установою, діє від свого імені в інтересах Довірителів ФФБ і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством та цими Правилами та відповідає вимогам, встановленим Законом.

**Забудовник** – *Приватне акціонерне товариство «Дублянський будівельник»*, ЄДРПОУ: 05393932, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва

для спорудження Об'єктів будівництва на та уклала договір з Управителем.

**Довіритель ФФБ (Довіритель)** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону є установником управління майном та учасником ФФБ, дотримується даних Правил, і передає грошові кошти Управителю ФФБ в довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ;

**Вимірні одиниця Об'єкту інвестування** – встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру Об'єкту інвестування, яка визначається в метричних одиницях, а саме:

- для житлових та нежитлових приміщень Об'єкту будівництва – 1,00 кв.м.;
- для гаражних боксів (машиномісць) – 1,00 кв.м.;

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

**Договір про участь у ФФБ** – Договір між Довірителем та Управителем, за яким Довіритель ФФБ передає Управителю ФФБ у довірчу власність грошові кошти з метою отримання у власність відповідного Об'єкту інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;

**Об'єкт будівництва** – Багатоквартирний житловий будинок із спортивним комплексом за адресою:Україна, Львівська обл., м. Львів-Винники, вул. Сухомлинського, будівництво якого організовує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель ФФБ за рахунок отриманих від Довірителів ФФБ в управління грошових коштів;

**Правила ФФБ** – система норм, що затверджена та оприлюднена Управителем цього Фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної Довірителем ФФБ, що повинні відповідати вимогам Закону;

**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;

**Позичальник** - Довіритель ФФБ, який отримав в банку кредит для участі в ФФБ;

**Договір між Управителем ФФБ та Забудовником** - Договір, який регулює взаємовідносини Управителя ФФБ із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління Управителем ФФБ грошових коштів та подальшої передачі Забудовником Об'єктів інвестування Довірителям ФФБ та укладається у випадках, передбачених Законом;

**Закріплення Об'єкту інвестування за Довірителем ФФБ** – встановлення правовідносин між Довірителем ФФБ та Управителем ФФБ на підставі Договору про участь у Фонді фінансування будівництва, за якими у Довірителя ФФБ виникає право вимоги на 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 цими Правилами та Договором про участь в ФФБ.

**Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження Об'єктів будівництва за умовами Договору між Управителем ФФБ та Забудовником.

**Перелік Об'єктів інвестування (попередній обсяг замовлення на будівництво)** – 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.;

**Підтверджений обсяг замовлення** – документ, до якого вносяться дані щодо закріплення за Довірителями Об'єктів інвестування;

**Остаточний підтверджений обсяг замовлення** – документ, що містить перелік Об'єктів інвестування, закріплених за Довірителями, по яким здійснені остаточні розрахунки і які підлягають передачі у власність цим Довірителям.;

**Перелік Довірителів** - документ, в якому міститься інформація про особу Довірителя, розмір

внесених нею до ФФБ коштів, закріплений за нею Об'єкт інвестування та належні їй права вимоги на закріплені за нею вимірні одиниці Об'єкту інвестування.

**Довідка про резервування** - документ виданий Забудовником або уповноваженим представником Забудовника, який засвідчує наміри особи стати Довірителем ФФБ. Довідка про резервування дійсна протягом трьох робочих днів з моменту її видачі Забудовником. Довідка про резервування пред'являється Управителю для підписання Договору про участь у ФФБ. Строк дії Довідки про резервування може бути продовжено на термін погоджений з Забудовником. У випадку підписання або не підписання Договору про участь у ФФБ, Управитель робить відмітку на Довідці про резервування, про що негайно повідомляє Забудовника, шляхом направлення вказаної довідки факсовим або електронним зв'язком.

**Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування** - документ встановленої форми, узгодженої Забудовником з Управителем, який підтверджує отримання Довірителем Об'єкта інвестування. Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування, підписаний Сторонами, є підтвердженням належного виконання сторонами своїх зобов'язань по Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

**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.

**Система ФОН-ФФБ** - врегульовані Законом та Договорами дії Довірителів та Управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає Управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного Управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших Довірителів ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються.

**Спільний інвестор ФОН** - цілісна спільність Довірителів ФОН, від імені яких виступає Управитель ФОН. Довірителі, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами.

**Винагорода Управителя ФФБ** - грошові кошти, які Довірителі ФФБ сплачують Управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за Договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують Управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені Договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених Законом.

**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. Довірителі, Забудовник, Управитель та Страхові компанії є суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла.

Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будуються на договірних засадах і припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення ним 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.

1.5. Метою створення цього ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність житла. Для досягнення цієї мети Управитель за власною ініціативою створює ФФБ та здійснює управління залученими від Довірителів коштами у межах своїх повноважень, визначених цими Правилами

ФФБ і Договорами про участь у ФФБ, та фінансує спорудження Об'єкта будівництва і Об'єктів інвестування в його складі на підставі відповідного Договору з Забудовником. Після виконання Довірителями своїх зобов'язань, Управитель передає Довірителям майнові права на Об'єкти інвестування для подальшого отримання Довірителями цих об'єктів у власність.

1.6. Фонд не є юридичною особою.

1.7. Фонд є Об'єктом управління майном, який знаходиться в управлінні Управителя. Управитель здійснює управління цим майном відповідно до законодавства України, цих Правил та Договору про участь у Фонді. Майно, набуте Управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.

1.8. Після визнання Довірителями Правил Фонду та внесення до Фонду грошових коштів в порядку, визначеному Договором про участь у Фонді, Управитель Фонду не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил без письмової згоди всіх Довірителів. Для отримання згоди Довірителів Управитель письмово повідомляє (із повідомленням про вручення) всіх Довірителів на їх адресу, вказану у Договорі, про намір внести зміни та/або доповнення до Правил Фонду із зазначенням змісту таких змін та/або доповнень. Якщо протягом 30 днів з дня отримання Довірителем повідомлення Управителя не надійшла письмова відповідь Довірителя, його згода вважається отриманою. Текст внесених змін та доповнень до Правил надсилається Довірителю протягом 30 днів з моменту внесення даних змін на адресу Довірителя рекомендованим листом з повідомленням про вручення. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права Довірителів.

1.9. Фонд діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

## **2. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФОНДУ**

2.1. Фонд створений Товариством з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» відповідно до Рішення загальних зборів учасників (Протокол № 58 від "09" листопада 2012 року), положень Закону, нормативно-правових актів Нацкомфінпослуг та цих Правил.

2.2. Управитель створює Фонд за власною ініціативою, укладає Договір із Забудовником про спорудження Об'єкта будівництва з оформленням забезпечення виконання зобов'язань Забудовника за Договором відповідно до вимог Закону.

2.3. Фонд відноситься до фонду фінансування будівництва виду А. Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкта будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверховості та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно прийняти його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик Об'єктів інвестування та Об'єкта будівництва, визначених у проектній документації, незалежно від обсягу фінансування.

2.4. Управитель відкриває у банку на своє ім'я поточний рахунок, який є рахунком Фонду, що зазначається у Договорах про участь у Фонді.

2.5. Фонд вважається створеним після затвердження Управителем Правил Фонду, укладання Договору з Забудовником та відкриття рахунків ФФБ.

2.6. Фонд не відповідає за зобов'язаннями Довірителів перед третіми особами.

2.7. Кошти Довірителів ФФБ, отримані Управителем в управління, відокремлюються від іншого майна Управителя, а також від коштів інших фондів.

### 3. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ДОВІРИТЕЛІВ

3.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Управителем ФФБ Договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

3.2. Управитель ФФБ відкриває рахунок Довірителю у системі обліку прав вимоги Довірителів відповідного Фонду. Для Довірителя ФФБ, який є спільним інвестором ФОН, від імені та в інтересах якого діє Управитель ФОН, рахунок відкривається на ім'я Управителя ФОН з відповідною позначкою.

3.3. Договір про участь у Фонді укладається за умови надання Довірителем відомостей, які ідентифікують його особу, а саме:

3.3.1. Фізичні особи надають:

а) громадяни України:

- ксерокопію паспорта громадянина України (сторінки 1, 2 та 11) за пред'явленням оригіналу паспорта;
- довідку про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів або картку платника податків, в якій зазначено реєстраційний номер облікової картки платника податків, за виключенням осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті;
- відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і контактний телефон;
- анкету Довірителя;
- реквізити поточного рахунку, відкритого в тому ж банку, що й рахунок ФФБ.

б) нерезиденти та особи без громадянства:

- паспорт або інший документ, що посвідчує особу, та їх ксерокопії;
- відомості про адресу постійного місця проживання за межами України або адресу проживання в Україні і номер контактної телефону;
- анкету Довірителя;

3.3.2. Юридичні особи надають:

а) резиденти:

- копії установчих документів, витяг або виписку з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
- банківські реквізити;
- підтвердження повноважень особи, що підписує договір (витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), рішення вищого органу управління про призначення (обрання) керівника;
- відомості про засновників;
- анкету Довірителя;

б) нерезиденти надають легалізовані в установленому законодавством порядку:

- копії установчих документів або копію легалізованого витягу торговельного, банківського чи судового реєстру або засвідчене нотаріально реєстраційне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;
- підтвердження повноважень особи, що підписує договір (довіреність, витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), витяг з протоколу зборів засновників, витяг з установчих документів тощо);
- банківські та поштові реквізити;
- відомості про засновників;
- анкети Довірителя;

3.3.3. Якщо Довіritel ь ФФБ - спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє Управител ь ФОН в системі ФОН-ФФБ, додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого Управител ь ФОН. Якщо Управител ь ФОН та Управител ь ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в Договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого Договору від імені Довіritel ь, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення

3.4. Фізичною особою, що на день укладення Договору про участь у ФФБ перебуває у шлюбі, додатково до вказаних документів подається письмова, нотаріально завірена заява про згоду чоловіка (дружини) на укладення Договору про участь у ФФБ.

3.5. Усі документи подаються українською мовою.

3.6. Особа може бути Довіritel ь в кількох різних Фондах та в кожному Фонді мати кілька закріплених за нею Об'єктів інвестування відповідного Фонду.

3.7. Укладення двома і більше особами з Управител ь Договору про участь у ФФБ щодо одного Об'єкту інвестування є можливим виключно за умови укладення між цими особами Договору в письмовій формі, в якому визначаються частка кожної вказаної особи та порядок внесення ними відповідних коштів до ФФБ.

## **4. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ І ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

### **4.1. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ І ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

4.1.1. Управління майном встановлюється на підставі Договору про участь у Фонді, за яким Довіritel ь передає Управител ь у управління грошові кошти з метою отримання у власність визначеного Договором про участь у Фонді Об'єкта інвестування.

4.1.2. Договір про участь у Фонді може бути укладений лише за умови надання Довіritel ь всіх документів, визначених у розділі 3.

4.1.3. Одночасно з укладенням Договору про участь у Фонді, Довіritel ь зобов'язаний відкрити у банку на своє ім'я поточний рахунок. Поточний рахунок Довіritel ь відкривається у тому ж банку в якому відкрито поточний рахунок, який є рахунком Фонду.

4.1.4. Управител ь на підставі довірчої власності здійснює управління коштами та для досягнення мети управління, перераховує частину отриманих в довірчу власність грошових коштів, за винятком Оперативного резерву, на фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управител ь відповідно до цих Правил.

4.1.5. В процесі здійснення управління майном Управител ь створює Оперативний резерв.

4.1.6. Для даного Фонду Оперативний резерв формується Управителем і постійно підтримується в процесі здійснення його діяльності у розмірі 5% (п'ять відсотків), але не менше 5 % від суми фактично внесених Довірителями коштів. Кошти Оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплата Довірителям коштів з ФФБ;
- перерозподіл отриманих в управлінні коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни Об'єкта інвестування.

4.1.7. Оперативний резерв, сформований Управителем за конкретним Об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після прийняття цього Об'єкта будівництва в експлуатацію, у повному обсязі перераховується Забудовнику .

4.1.8. У разі дострокового припинення управління майном та зменшення обсягу підтверженого замовлення на будівництво Забудовник, на вимогу Управителя, зобов'язаний у визначений Правилами строк перерахувати на рахунок Фонду кошти для подальшого повернення Довірителю. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю, визначається Управителем виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування, що визначається відповідно до цих Правил. Повернення коштів Довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого Фонду.

4.1.9. Якщо Довіритель не виконав своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду, після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється. Управитель зобов'язаний повернути кошти Довірителю на його вимогу на умовах та у порядку, визначених підпунктом 5.5.2 пункту 5.5 розділу 5 цих Правил.

4.1.10. У випадку, коли Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування, зобов'язання Управителя за Договором про участь у Фонді вважаються виконаними, а управління майном припиняється.

4.1.11. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після прийняття 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 щодо Об'єкта будівництва та/або Об'єкта інвестування, управління майном припиняється та Управитель відкріплює від Довірителя Об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього Об'єкта інвестування. В цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови Договору про участь у Фонді 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.

4.1.12. Кошти, які не були повернуті Довірителю з вини самого Довірителя (в т. ч. через неможливість знайти Довірителя за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка Довірителя без повідомлення причин тощо), перераховуються Управителем на поточний рахунок Довірителя вказаний у Договорі про участь у Фонді.

## **4.2. ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

4.2.1. Управитель при реалізації права управління майном має права одночасно здійснювати управління кількома різними Фондами, не може відповідати за своїми боргами активами Фонду.

4.2.2. Управитель при здійсненні управління Фондом несе відповідальність за дотримання вимог Закону та Правил.



4.2.3. Управитель при здійсненні управління Фондом може виступати в інтересах Довірителів позивачем у випадку невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості Об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність Об'єктів інвестування.

4.2.4. У Договорі про участь у ФФБ Довіритель встановлює наступні обмеження прав управління майном:

а) Управитель не може доручати здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

б) Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ;

в) Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати Договір про участь у ФФБ, крім випадків невиконання Довірителем ФФБ своїх зобов'язань, передбачених Договором про участь у ФФБ;

г) Управитель не може вимагати від Довірителів ФФБ виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ;

д) Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителів ФФБ умови, з якими останні не мають можливості ознайомитися перед укладенням Договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством;

е) Інші обмеження, встановлені Законом або Договором про участь у ФФБ.

4.2.5. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном Фонду, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

4.2.6. Управитель зобов'язується вжити усіх заходів з реалізації Довірителями, які виконали перед Управителем свої зобов'язання щодо повного внесення коштів до Фонду, їх прав на отримання від Забудовника у власність закріплених за ними Об'єктів інвестування.

4.2.7. Управитель зобов'язується забезпечити повернення Довірителям на їх вимогу коштів, наданих ними в управління Управителю, на умовах цих Правил та Договору про участь у Фонді.

## **5. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ У СИСТЕМІ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНИХ МЕХАНІЗМІВ**

### **5.1. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН УПРАВИТЕЛЯ ТА ЗАБУДОВНИКА**

5.1.1. Управитель укладає із Забудовником Договір, за яким замовляє Забудовнику збудувати один або декілька Об'єктів будівництва, прийняти їх в експлуатацію та передати Об'єкти інвестування Довірителям цього Фонду на умовах, визначених Законом та Правилами фонду.

5.1.2. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва.

5.1.3. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного прийняття його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

5.1.4. За кожним Об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі їх Довірителям на умовах, встановлених підпунктом 5.2.12 пункту 5.2 цього розділу.

5.1.5. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.

5.1.6. У визначений в Договорі Управителя з Забудовником строк Забудовник зобов'язаний передати Управителю Технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей Об'єкта будівництва в цілому та Об'єктів інвестування окремо. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначаються у листах-довідках Забудовника Управителеві

5.1.7. За Договором Управителя із Забудовником останній приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно прийняти його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

5.1.8. За кожним Об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають: 1) Договір іпотеки майнових прав на нерухомість, 2) Договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами та 3) Договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов даних Правил, Договору між Забудовником та Управителем, доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії Договору може надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов Договору з Управителем. Умови договорів: іпотеки, уступки майнових прав на нерухомість та Договору доручення з відкладальними умовами розробляє Управитель.

5.1.9. Протягом періоду будівництва Управитель, щомісячно, відповідно до умов Договору Управителя 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 Фонді.

5.1.10. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом проведення нагляду за будівництвом 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.

5.1.11. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного Договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений Договір.

5.1.12. Якщо в процесі здійснення Управителем контролю за виконанням Забудовником умов та обов'язків за Договором між Управителем ФФБ та Забудовником було виявлено факти нецільового використання Забудовником коштів, перерахованих Управителем ФФБ для

фінансування Об'єкта будівництва, та/або ризики в роботі Забудовника, які можуть призвести до невиконання ним своїх обов'язків за вказаним Договором, Управитель ФФБ має здійснити всі визначені законодавством заходи щодо захисту інтересів Довірителів ФФБ та зменшення чи усунення факторів, що призвели до появи ризиків у роботі Забудовника, а також письмово повідомити про це:

а) Нацкомфінпослуг у п'ятиденний строк з моменту складання акта контролю;

б) Довірителів ФФБ та Забудовника за Об'єктом будівництва у місячний строк з моменту складання акта контролю.

5.1.13. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, Управителю, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

5.1.14. 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.

5.1.15 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.

## **5.2. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ**

5.2.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем Фонду за умови укладання з Управителем Договору про участь у Фонді та перерахування грошових коштів на рахунок Управителя, відкритий для Фонду.

5.2.2. Договір про участь у Фонді обов'язково повинен містити:

- 1) назву Договору;
- 2) найменування, адресу та реквізити Управителя;
- 3) прізвище, ім'я і по батькові Довірителя-фізичної особи, та її адресу;
- 4) найменування, місцезнаходження Довірителя-юридичної особи;
- 5) предмет Договору;
- 6) вид Фонду фінансування будівництва;
- 7) розмір фінансового активу, зазначений у грошовому виразі, порядок передачі Довірителем коштів в управління, строки внесення та умови взаєморозрахунків;
- 8) відомості про закріпленій за Довірителем Об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик;
- 9) строк дії Договору;
- 10) обмеження права довірчої власності Управителя з управління майном, а саме:
  - Управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;
  - Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі управління майном;
  - інші обмеження, встановлені Законом або Договором управління майном;
- 11) порядок зміни і припинення дії Договору;
- 12) права та обов'язки Управителя та Довірителів, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов Договору;
- 13) строки та механізм повернення Довірителю коштів на його вимогу, розмір платежів, які повинен сплатити при цьому Довіритель;
- 14) порядок надання інформації Довірителю про хід виконання умов Договору, перелік інформації, яка надається Довірителю у письмовій формі;
- 15) розмір та форму винагороди Управителя;

16) підписи сторін.

17) відомості про Об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик;

18) запланована дата (місяць і рік) введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

19) порядок взаємодії Управителя та Довірителя ФФБ у випадку дострокового введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

5.2.2.1. До договору про участь у ФФБ додаються:

- Правила ФФБ;

- графічне зображення схеми будівельного плану Об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення Об'єкта інвестування на поверсі;

- стислий перелік будівельних робіт, які Забудовник зобов'язується провести на Об'єкті інвестування;

- перелік обладнання, яке буде встановлене на Об'єкті інвестування з наступною його передачею Довірителеві;

- стислий перелік робіт, які Забудовник зобов'язується провести на Об'єкті будівництва та прибудинковій території;

- перелік обладнання, яке буде встановлене на Об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку.

5.2.3. При укладенні Договору про участь у Фонді Довіритель обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими довірителями Об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем.

5.2.4. Після підписання Договору про участь у Фонді Управитель закріплює за Довірителем обраний ним Об'єкт інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього Об'єкта інвестування як складової частини Об'єкта будівництва шляхом внесення цього Об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення.

5.2.5. Порядок закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем:

а) Довіритель перераховує грошові кошти на поточний рахунок Фонду в розмірі та в терміни, визначені у Договорі про участь у фонді та у Свідоцтві про участь в ФФБ. При цьому перше перерахування грошових коштів на поточний рахунок ФФБ відбувається не пізніше ніж через п'ять робочих днів після підписання Договору про участь в ФФБ, або не пізніше дати вказаної у Свідоцтві про участь в ФФБ;

б) Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування. Закріплена кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування вказується в Свідоцтві про участь у Фонді Довірителя та системі персоніфікованого обліку Довірителів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом – один Об'єкт інвестування закріплений за Довірителем – один його рахунок;

в) Управитель вилучає цей Об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем, 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 Фонді, включити Довірителя до переліку довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

5.2.6. Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього Об'єкта інвестування як складової частини Об'єкта будівництва (внесення цього Об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

5.2.7. Розмір вимог Довірителя на Об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним вимірних одиниць Об'єкта інвестування.

5.2.8. Після кожного внесення Довірителем коштів до Фонду згідно з графіком фінансування, визначеним у Свідоцтві про участь у Фонді, відповідно до умов, визначених Договором про участь у Фонді, Управитель видає Довірителю нове Свідоцтво про участь у Фонді - документ, що підтверджує участь Довірителя у Фонді та кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування.

5.2.9. У Свідоцтві про участь у Фонді обов'язково мають бути зазначені:

найменування та вид Фонду;

дані Довірителя:

**для юридичних осіб:**

для резидентів - найменування особи, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

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

**для фізичних осіб:**

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

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

загальні відомості для всіх осіб:

дата видачі Свідоцтва;

закріплений за Довірителем Об'єкт інвестування;

запланована дата введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;

кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду;

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

5.2.10. Довірителі вносять кошти згідно з Договором про участь у Фонді в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі на рахунок Управителя, відкритий для Фонду.

5.2.11. Довіритель має право вносити до Фонду як власні кошти, так і кошти, отримані в кредит для будівництва житла. Умови, порядок надання і використання кредиту та порядок його повернення визначаються відповідним кредитним договором.

5.2.12. 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.

5.2.13. У разі внесення змін до договору Управителя з Забудовником, відповідні зміни вносяться й до Договору Управителя з Довірителем ФФБ.

### **5.3. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ**

5.3.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у Фонді, припиняється у разі:

а) відмови Довірителя від участі в Фонді;

б) смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації (банкрутства) Довірителя - юридичної особи, якщо в Договорі про участь у Фонді не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабувачів;

в) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;

г) припинення Договору про участь у Фонді за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням його строку дії;

д) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем за Договором про участь у Фонді;

е) дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено Договором про участь у Фонді;

є) за рішенням суду;

ж) порушення Довірителем Графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ.

5.3.2. 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 Правилами фонду.

### **5.4. ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ НИМ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ**

5.4.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у Фонді, Довіритель втрачає право на закріплений за ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці Об'єкта інвестування.

Управитель протягом 10 (десяти) робочих днів з дати виявленого порушення письмово повідомляє цього Довірителя (із повідомленням про отримання) на його адресу, вказану у договорі, про розгляд питання щодо відкріплення Об'єкта інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді.

Рішення щодо відкріплення Об'єкта інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді приймається Управителем через 10 (десять) робочих днів з дати направлення Довірителю повідомлення. Про винесення вище зазначеного рішення Управитель повідомляє Довірителя письмово протягом 10 (десяти) робочих днів з дати прийняття відповідного рішення.

5.4.2. Даний порядок застосовується у таких випадках:

1) недотримання Довірителем Графіка подальшого внесення до Фонду коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді, за сумами та/або строками;

2) недотримання Довірителем вимог цих Правил щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акта прийому-передачі Об'єкта інвестування.

5.4.3. 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.

5.4.4. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя Об'єкта інвестування, за винятком повернення коштів у зв'язку з припиненням управління майном за ініціативою Довірителя.

## **5.5. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ**

5.5.1. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, Довіритель має право відмовитись від участі у Фонді та подати Управителю відповідну заяву про дострокове припинення Договору про участь у Фонді, але не пізніше, ніж за 30 днів до дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. Про намір достроково припинити Договір про участь у Фонді Довіритель повинен письмово попередити Управителя за 10 днів до пропонованої дати припинення дії Договору.

5.5.2. Повернення коштів Довірителю здійснюється Управителем за рахунок коштів Оперативного резерву та коштів, повернених Забудовником на вимогу Управителя (у зв'язку із зменшенням обсягу замовлення внаслідок відмови Довірителя від участі в Фонді), протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного Об'єкта інвестування або після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.5.3. У випадку недостатності коштів Оперативного резерву для виплати (повернення) їх Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок Фонду для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі. Про недостатність коштів Оперативного резерву для виплати (повернення) коштів Довірителю Управитель письмово повідомляє Забудовника протягом 5-ти днів з дати отримання повідомлення від Довірителя щодо наміру припинити Договір про участь у Фонді з зазначенням суми, яка підлягає поверненню.

Забудовник зобов'язаний перерахувати вказану у повідомленні Управителя суму грошових коштів на рахунок Фонду протягом 5 днів з дати отримання повідомлення від Управителя.

5.5.4. До моменту припинення Договору про участь у Фонді Управитель протягом 5 днів з дня отримання заяви Довірителя розглядає заяву Довірителя про припинення Договору про участь у Фонді та приймає рішення про відкріплення від Довірителя Об'єкта інвестування і письмово повідомляє про таке рішення Забудовника протягом 5 днів з моменту прийняття рішення про

припинення Договору про участь у Фонді з інформацією про дату припинення такого Договору та повідомляє про зменшення обсягу підтверженого замовлення на будівництво.

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

## **5.6. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ТА УСТУПКИ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ ТРЕТІМ ОСОБАМ**

5.6.1. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному в розділі 8 цих Правил, Довірителі, за письмовою згодою Управителя, мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у Фонді на користь третіх осіб.

Уступка права вимоги за Договором про участь у Фонді оформляється у встановленому законодавством України порядку після подання Управителю Довірителем документів, визначених цими Правилами, і отримання письмової згоди від Управителя. Управитель зобов'язаний розглянути надані документи, прийняти відповідне рішення та надати письмову відповідь Довірителю про прийняте рішення протягом 15 днів з дати надходження документів.

5.6.2. Довіритель, за яким закріплений Об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя має право до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію (за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному в розділі 8 цих Правил):

- змінити Об'єкт інвестування згідно з переліком Об'єктів інвестування, які є у пропозиції Управителя, шляхом підписання додатка до Договору про участь у Фонді, який є невід'ємною частиною такого Договору;

5.6.3. Довіритель, який отримав кредит для участі у Фонді та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити Об'єкт інвестування, уступити право вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам або відмовитись від участі у Фонді.

## **5.7. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ ФОНДУ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛЯ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ**

5.7.1. Після видачі зареєстрованої територіальним органом Державної архітектурно-будівельної інспекції Декларації про готовність Об'єкта будівництва до експлуатації або сертифікату відповідності Забудовник:

- надає Управителю офіційне письмове повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту реєстрації Декларації про готовність Об'єкта будівництва до експлуатації або отримання сертифікату відповідності об'єкта будівництва в ДАБІ;
- оформляє технічні паспорти на Об'єкти інвестування в порядку та строки, встановлені законодавством України.

5.7.2. Протягом 10 робочих днів після отримання від БТІ технічних паспортів на Об'єкти інвестування Забудовник зобов'язаний передати завірені своєю печаткою та підписом відповідальної особи Забудовника копії технічних паспортів на Об'єкти інвестування Управителю для проведення остаточних розрахунків з Довірителями.

5.7.3. Після отримання від Забудовника даних БТІ Управитель коригує загальну площу Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, та протягом 10 робочих днів з моменту отримання



даних БТІ, надсилає письмове повідомлення Довірителям, а на письмову вимогу Довірителів надає їм копію відповідного акту.

5.7.4. Довірителю, для отримання у власність відповідного Об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:

- у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування менша загальної площі за проектом, і ця різниця становить більше 1 (одного) кв. м. Управитель повертає Довірителю кошти з Фонду в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкта інвестування;
- у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 1 (одного) кв. м., Довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа Об'єкта інвестування;
- остаточні розрахунки за даними БТІ здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування встановленою на момент проведення розрахунків;
- у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.7.5. Довіритель до прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на Об'єкт інвестування має право після сплати 100 (сто) % (відсотків) вартості Об'єкта інвестування, за письмовим погодженням з Забудовником, здійснювати індивідуальне перепланування, покращення, проведення ремонтних робіт закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування.

5.7.6. Всі зміни до проекту (перепланування, зміна інженерних комунікацій, зміна площ приміщень та інше в закріпленому за ним Об'єкті інвестування) Довіритель погоджує з Забудовником та Управителем, та при необхідності, із службами міста, та укладає Договір на проведення перепланування з Забудовником, з визначенням вартості даних робіт.

5.7.7. Для виконання таких робіт Довіритель не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на Об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування.

5.7.8. У випадку зменшення площі Об'єкта інвестування внаслідок здійснення індивідуального перепланування відповідно до 5.7.5.-5.7.7. цих Правил, Довіритель втрачає право на часткове повернення коштів при здійсненні остаточних розрахунків за даним БТІ щодо фактичної загальної площі Об'єкта інвестування.

5.7.9. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним Об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з поверненням Об'єкта інвестування у відповідний стан за проектом.

5.7.10. Довіритель протягом 10 календарних днів після отримання письмового повідомлення Управителя про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та отримує від Управителя Довідку за встановленою формою, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування, в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді.

5.7.10.1. 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;
- для юридичних осіб:
- для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для Довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє Управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

- для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу; для фізичних осіб:
- для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
- для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;
- дані про закріпленій 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.

5.7.11. Управитель протягом 10 календарних днів після остаточного розрахунку Довірителів в письмовому вигляді, шляхом направлення рекомендованим листом або під розписку уповноваженому представнику Забудовника, надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

5.7.12. Отриману від Управителя ФФБ Довідку про право Довірителя на набуття у власність Об'єкта інвестування Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріпленій за ним Об'єкт інвестування. Для Довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє Управитель ФОН, уповноважені органи, що здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати збудований Об'єкт інвестування на ім'я Управителя ФОН або Управителя Системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення Управителем ФОН або Управителем Системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до Закону, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.

5.7.13. Довіритель, в обмін на Довідку, повинен отримати у Забудовника та підписати Акт прийому-передачі відповідного Об'єкта інвестування для подальшого оформлення правостановлюючих документів.

5.7.13.1. В Акті прийому-передачі Об'єкта інвестування зазначається:

- перелік робіт, які Забудовник провів на Об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке було встановлено на Об'єкті інвестування для наступної його передачі Довірителеві;
- стислий перелік робіт, які Забудовник провів на Об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- перелік обладнання, яке було встановлено на Об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

5.7.14. Забудовник на підставі Переліку Довірителів, що надав Управитель, Актів прийому-передачі Об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями та Довідок, наданих Управителем, замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на Об'єкти інвестування.

Оформлення права власності Довірителя на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

5.7.15. Протягом 10 (десяти) календарних днів після оформлення права власності Довірителів на житло та отримання Забудовником від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на Об'єкт інвестування – житло, Забудовник передає правостановлюючі документи на Об'єкти інвестування Довірителям.

5.7.16. У випадку, якщо Довіритель для виконання своїх зобов'язань щодо внесення коштів до Фонду, отримав в Банку кредит, Забудовник, на підставі довіреності на право отримання Банком у Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, передає такі документи уповноваженій особі Банку для подальшої передачі їх Довірителю.

5.7.17. 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.

5.7.18. Протягом одного місяця після отримання Свідоцтва про право власності на Об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

- для Об'єктів інвестування – житлових приміщень - прийняти участь у створенні Об'єднання співвласників та вступити в члени цього Об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний Договір з експлуатуючою організацією, в порядку, визначеному законодавством України;
- для Об'єктів інвестування – нежитлових приміщень – укласти відповідний Договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником.

5.7.19. У випадку відмови Довірителя від підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування, Довіритель повинен направити Забудовнику мотивовану відмову в письмовому вигляді від прийняття Об'єкта інвестування із зазначенням причин такої відмови.

5.7.20. При наявності зауважень по якості Об'єкта інвестування Довіритель не приймає такий Об'єкт інвестування, а всі претензії до якості Об'єкта інвестування Довіритель пред'являє Забудовнику до моменту підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування. Всі недоліки по якості Об'єкту інвестування, як і невідповідність вимогам проектно-кошторисної документації, фіксуються в Акті про виявлені недоліки, який повинен бути підписаний Довірителем, Забудовником та Управителем.

5.7.21. Вказаний Акт про виявлені недоліки укладається протягом 15 календарних днів з моменту проведення обстеження Довірителем, Забудовником та Управителем, та передається Забудовнику для усунення за його рахунок виявлених недоліків по якості Об'єкта інвестування протягом 15 (п'ятнадцяти) днів з дати отримання претензії від Довірителя..

5.7.22. Після усунення виявлених недоліків по якості Об'єкта інвестування Забудовник у письмовому вигляді повідомляє Довірителю та Управителю про цей факт. Перебіг строків виконання зобов'язань Довірителя щодо підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини Забудовника на Об'єкті будівництва та/або Об'єкті інвестування.

5.7.23. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує 2 місяців від запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.7.24. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника та Управителя про подовження терміну оформлення права власності на Об'єкт інвестування, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкта інвестування, та наданням офіційного підтвердження цих причин.

5.7.25. У разі отримання Управителем письмового повідомлення від Забудовника про порушення Довірителем цієї умови він втрачає право на закріпленій за ним Об'єкт інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

5.7.26. Забудовник на підставі відповідного Акту, вилучає даний Об'єкт інвестування з Переліку Об'єктів інвестування та перераховує кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

5.7.27. В цьому випадку Довіритель перестає бути учасником процесу спорудження Об'єкта будівництва. Кошти Довірителя в сумі, що відповідає вартості вимірних одиниць згідно Свідоцтва за ціною на день їх відкріплення Управителем, залишаються у Фонді до моменту їх витребування.

5.7.28. Забудовник зобов'язаний не пізніше 120 (сто двадцяти) днів 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.

5.7.29. 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.

## **5.8. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ ІНВЕСТУВАННЯ - КВАРТИРИ**

5.8.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними обміру БТІ на умовах цих Правил та Договору про участь у Фонді, отримання Забудовником документів про право власності на Об'єкт інвестування та отримання від Управителя Довідки про 100 % інвестування Об'єкта інвестування Довірителем, Довіритель в обмін на Довідку отримує у Забудовника оглядовий ордер на Об'єкт інвестування та протягом 15 днів повинен підписати Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування і передати його Забудовнику.

5.8.2. Забудовник зобов'язаний до підписання Акта прийому-передачі Об'єкта інвестування усунути за власні кошти недоліки, дефекти та недоробки в разі їх виявлення Довірителем.

5.8.3. Забудовник на підставі отриманого пакета документів від Управителя та Довірителів, а саме:

- переліку Довірителів, учасників Фонду, які повністю проінвестували Об'єкти інвестування - остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво;
- Актів прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями;
- Довідок, отриманих від Довірителів про 100 % інвестування Об'єкта інвестування;
- інших документів згідно з законодавством України;
- за власний рахунок здійснює оформлення Свідоцтва про право власності на Об'єкт інвестування кожному Довірителю.

5.8.4. Якщо для участі у Фонді Довіритель використав кошти, отримані від банку у кредит, зобов'язання за яким забезпечені іпотекою Об'єкта інвестування та/або майнових прав на нього, після закінчення будівництва та отримання Довірителем правовстановлюючих документів на цей Об'єкт інвестування, 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. Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або Законом.

5.8.5. За наявності обставин неусунення Забудовником недоліків та недоробок, виявлених Довірителем при огляді Об'єкта інвестування, підписання Довірителем Акта прийому-передачі Об'єкта інвестування продовжується на час усунення недоліків, що виникли з вини Забудовника на Об'єкті будівництва та/або Об'єкті інвестування. В такому випадку Забудовник письмово попереджає Довірителя про подовження терміну підписання Акта прийому-передачі квартири, що тягне за собою подовження оформлення права власності на об'єкт інвестування.

## **6. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ**

6.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів Фонду виду А Управитель здійснює в межах отриманих в управлінні коштів, за винятком Оперативного резерву.

6.2. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих Управителем на фінансування будівництва.

6.3. У разі зменшення Управителем обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок Фонду для розрахунку з Довірителями.

6.4. Управитель, в інтересах Довірителів, може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

6.5. Управитель не може використовувати залучені в управлінні кошти, у тому числі кошти оперативного резерву, не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у Фонді, укладеним з Довірителем, та не може відповідати цими коштами за своїми боргами.

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

## **7. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ**

7.1. Вимірною одиницею Об'єкта інвестування встановлюється цими Правилами Фонду фінансування будівництва.

### ***Вимірною одиницею Об'єкта інвестування:***

- для житлових та нежитлових приміщень Об'єкту будівництва – 1,00 кв.м.;
- для гаражних боксів (машиномісць) – 1,00 кв.м..

7.2. Розмір вимог Довірителя на Об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених Управителем за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до Фонду закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування.

7.3. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування Фонду виду А визначається Забудовником виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверховості та комфортності цього Об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до Фонду. Забудовник приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва.

7.4. За цими Правилами поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування - це встановлена Забудовником (для Фонду виду А) на момент проведення Довірителем розрахунків ціна права вимоги Довірителя на одну вимірну одиницю Об'єкта інвестування.

7.5. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за закріплені ним раніше вимірні одиниці Об'єкта інвестування.

7.6. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування може підвищуватися не частіше одного разу протягом календарного місяця.

## **8. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ**

8.1. Управитель не може вимагати від Довірителя іншої винагороди, крім передбаченої Законом та Договором про участь у Фонді.

8.2. Управитель Фонду до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію може надати Довірителю послуги щодо зміни Об'єкта інвестування, Уступки права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам та оформлення відмови від участі у Фонді.

8.3. За надання Управителем послуг, зазначених в пункті 8.2. Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі, строках та в порядку, визначені у договорі про участь в ФФБ:

за оформлення зміни Об'єкта інвестування - у розмірі визначеному у договорі про участь у ФФБ, але не більше 1% (одного відсотка) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви;

за оформлення Уступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб - у розмірі визначеному у Договорі про участь у ФФБ, але не більше 5% (п'яти відсотків) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви;

за оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ - у розмірі визначеному у Договорі про участь у ФФБ, але не більше 5% (п'яти відсотків) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви за винятком повернення коштів Довірителеві з причин та на умовах на умовах, зазначених в розділах 5.4. та 5.5. цих Правил.

8.4. Вказані винагороди Довіритель вносить на поточний рахунок Управителя відповідно до умов Договору.

8.5. Відсотки нараховані банком за користування вільними коштами на поточному рахунку Фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва являються винагородою Управителя та перераховуються на поточний рахунок Управителя, якщо це передбачено Договором про участь у Фонді фінансування будівництва.

8.6. У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ у випадках порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, 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 більше ніж на 20%, збільшення строків будівництва більше ніж на 90 днів, винагорода Управителю не сплачується.

8.7. За здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строках та в порядку, визначеному у Договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

8.8. Дана винагорода сплачується Довірителем Управителю разом з підписанням Акту прийому-передачі зазначених в п.8.7. цих Правил послуг з управління активами в момент отримання Довідки про повний розрахунок з Управителем, або одночасно з поданням заяви про відмову від участі в ФФБ або уступки права вимоги третім особам.

8.9. У випадку припинення управління майном за ініціативою Управителя у відповідності до Розділу 5.4. цих Правил, винагорода Управителя за оформлення відмови від участі в ФФБ може утримуватися ним самостійно при поверненні коштів Довірителеві ФФБ.

## **9. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ ФФБ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ**

9.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до Фонду, може отримати в обраному ним банку кредит на умовах, визначених банком та викладених в кредитному договорі і погодженому з Управителем.

9.2. Для забезпечення виконання Довірителем зобов'язань за кредитним договором між банком та Довірителем укладається договір іпотеки, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Предметом іпотеки за іпотечним договором є Об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника – Довірителя в майбутньому, та/або майнові права на нього.

9.3. В Договорі іпотеки повинно бути передбачено накладення нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законодавством порядку. Оцінка предмета іпотеки здійснюється згідно умов внутрішніх положень банку.

9.4. Довіритель при укладанні з банком договору іпотеки надає банку довіреність на право отримання від Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, для подальшого отримання їх Довірителем від банку.

9.5. Про передачу банку Об'єкта інвестування, який стане власністю Довірителя в майбутньому та/або майнових права на нього, а також про видачу Довірителем довіреності на право отримання у Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, банк письмово повідомляє Забудовника та Управителя про такий факт з наданням Забудовнику та

Управителю копії договору іпотеки та довіреності.

9.6. Одночасно з укладанням кредитного договору та договору іпотеки між Довірителем та Управителем укладається договір про внесення змін та доповнень до Договору про участь у ФФБ, відповідно до якого Довіритель, до моменту виконання своїх зобов'язань перед банком за кредитним договором, не має права:

- змінити Об'єкт інвестування;
- уступити право вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам;
- відмовитися від участі у Фонді шляхом розірвання Договору про участь у Фонді;
- частково отримати кошти з Фонду.

9.7. Довіритель-позичальник, після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення правостановлюючих документів укладає з банком додаткову угоду до договору іпотеки, передаючи в іпотеку банку Об'єкт інвестування (житлове/нежитлове приміщення), який став власністю Довірителя.

9.8. Додаткова угода до договору іпотеки підлягає нотаріальному посвідченню, при цьому на Об'єкт інвестування має бути накладена заборона на відчуження.

9.9. Порушення термінів спорудження Об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та Довірителем, відповідно до укладеного між ними кредитного договору та не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителя.

9.10. У разі зміни в процесі будівництва характеристик Об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Довірителя на збудований Об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірниках договору іпотеки, який належить Управителю та банку.

9.11. Відносини Банку та Довірителя щодо порядку та умов надання Банком, використання і повернення Довірителями кредитів, а також відповідальність Довірителів за неналежне виконання договорів, укладених в забезпечення виконання своїх зобов'язань за Кредитними договорами, регулюється внутрішніми положеннями Банку.

9.12. При наданні банком кредиту Довірителю відповідно до кредитного договору, вносяться зміни до Договору про участь у Фонді.

9.13. У кредитному договорі банк має право передбачити заходи щодо примусового виконання зобов'язань Довірителя - позичальника та щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання Довірителем умов кредитного договору.

## 10. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

10.1. Дані Правила набувають чинності з моменту їх затвердження Загальними зборами учасників Управителя.

10.2. У випадку прийняття Управителем рішення про ліквідацію:

- Управитель узгоджує із Забудовником іншу фінансову установу (нового Управителя) для передачі в управління Фондом;
- Управитель погоджує із Забудовником та Довірителями порядок передачі для управління Фондом іншій фінансовій установі (новому Управителю);
- Управитель проводить акти звірок розрахунків із Забудовником;
- Управитель звертається до суду для встановлення факту передачі Фонду в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю).

10.3 В разі ліквідації Управителя кошти на рахунку Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя згідно з Правилами.

10.4. При передачі Фонду в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю) за рішенням суду, майно, що було передане в управління, передається новому Управителю.

10.5. За письмовою вимогою (заявою) Довірителя про відмову від участі в Фонді в разі ліквідації Управителя та передачі Фонду іншій фінансовій установі (новому Управителю), кошти Довірителя повертаються у порядку, передбаченому даними Правилами.

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

11.1. 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.

11.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визначених Довірителями;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону України N 978-IV 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.

11.3. 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.

11.4. Порядок отримання Довірителями страхового відшкодування у разі несвоечасного прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між Управителем і Забудовником та Договором між Управителем і Довірителем Фонду, або неналежного виконання таких робіт здійснюється у випадках та в порядку, що встановлені Законодавством.

## **12. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ**

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

12.2. 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.

12.3. Передача ФФБ до нового Управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

12.4. 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.

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

12.6. 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.