ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»

Н А К А З № 10

«08» квітня 2024 року м. Вінниця

Про затвердження Правил фонду фінансування Будівництва виду «А» - «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці»

З метою забезпечення господарського діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»,

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Правила фонду фінансування будівництва виду «А» «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці» згідно Додатку №1 до наказу.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Директор Олександр ШМУНДЯК

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Наказ №10 від «08» квітня 2024 року
ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»

Директор
_____ О.Ю. Шмундяк

ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ «А»

«Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці»

Управителя – ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»
(свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК №776 від «05» липня 2016 р.)

Об'єкт будівництва :	**багатофункціональний комплекс**
Адреса:	**м. Вінниця, вул. Р. Скалецького, 29**
Забудовник:	**МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ» (код за ЄДРПОУ 38135403)**

м. Вінниця
2024 р.

ЗМІСТ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ…….....3
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ…….....5
3. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ…….....7
4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ.....……8
5. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ.ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ…… 12
5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів.....12
5.2. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем …….....14
5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію…….....16
5.4. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування – квартири …….....18
5.5. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ…….....19
5.6. Порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ……..21
5. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ…....22
6. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ……22
7. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ…….....23
8. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ…….....23
9. ІНШІ УМОВИ……..23

1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей цих Правил терміни вживаються в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

управитель – юридична особа **Товариство з обмеженого відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»,** яка у встановленому законодавством порядку набула статусу фінансової установи (Свідоцтво ФК №776 від «05» липня 2016 р.) та отримала ліцензію Нацкомфінпослуг на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомісто від «05» липня 2016 р. №1497, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно зі законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом «Про фінансово - кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (в редакції від 10.10.2022р.);

договір управління майном – договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За Законом України №978-IV договором управління майном для ФФБ є договір про участь у ФФБ;

договір про участь у ФФБ - договір відповідно до якого одна сторона (Довіритель) передає кошти в управління Управителю ФФБ, а друга сторона (Управитель ФФБ) зобов'язана закріпити за Довірителем об'єкт інвестування, забезпечити державну реєстрацію за Довірителем спеціального майнового права на об'єкт інвестування, здійснити інші дії, визначені Законом України №978-IV та Законом України №2518-IX.

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

об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд X об'єкту Програми «Муніципальне житло Вінницької міської територіальної громади» «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці», будівництво якого організовує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: **багатофункціональний комплекс, що буде розташований за будівельною адресою: м. Вінниця, вул. Р. Скалецького, 29, запланований термін введення в експлуатацію до 31 січня 2025 року;**

об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані нежитлові приміщення, машино-місце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах цих правил;

правила фонду фінансування будівництва (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 установником управління. Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем, розмір винагороди управителя, відповідальність управителя і забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов'язань, порядок отримання довірителем страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і

установником фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ;

поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - на момент розрахунків з Довірителем ціна права вимоги на одну вимірну одиницю Об'єкта інвестування;

договір Управителя зі Забудовником (далі - Договір) - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкту будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям;

довіритель ФФБ - будь-яка фізична особа або юридична особа, яка відповідно до Закону України №978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі договору управлінця майном та на підставі визнання дотримання цих Правил;

фінансування будівництва - використання Управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження Об'єкту будівництва за умовами договору;

фонд фінансування будівництва - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.

відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем щодо закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого припиняється спеціальне майнове право довірителя на об'єкт інвестування та/або довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому чинним законодавством України та цими Правилами ФФБ;

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;

винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які довірителі ФФБ сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням коштами (майном), переданими 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, що визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених чинним законодавством України;

забудовник - МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ», код ЄДРПОУ 38135403, яке згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва та організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проєктною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правовстановлюючими документами та уклало з Управителем договір про організацію спорудження об'єкта будівництва;

замовник будівництва (далі - замовник) - юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт.

гарантійна частка будівництва об'єкта нерухомого майна (далі - гарантійна частка) - сукупність майбутніх об'єктів нерухомості, яка визначається для кожного подільного об'єкта незавершеного будівництва (кожної черги будівництва/пускового комплексу), речові права на які обтяжуються до прийняття в експлуатацію закінченого

будівництвом об'єкта (черги/пускового комплексу) з метою гарантування добудови відповідного об'єкта іншими особами (у тому числі внаслідок банкрутства, фінансової неспроможності замовника будівництва);

майбутній об'єкт нерухомості- передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо);

подільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості;

спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі - спеціальне майнове право) - різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у :

володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта у (тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта.

Закон України №978-IV - Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»;

Законом України №2518-IX - Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;

момент розрахунків - дата надходження коштів на банківський рахунок ФФБ;

суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла - довірителі, управителі, забудовники;

ДРРП- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Ці Правила фонду фінансування будівництва (далі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі - Закон, Закони).

2.2. Правила ФФБ - це система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього Фонду фінансування будівництва виду «А» (далі - ФФБ), регулює порядок та умови залучення коштів фізичних осіб, юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла і нежитлових приміщень та встановлюють особливості управління коштами.

2.3. **Правила ФФБ є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі в ньому особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил,** шляхом підписання договору про участь у ФФБ.

2.4. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.

2.5. ФФБ є об'єктом управління майном, яке знаходиться в довірчій власності управителя.

2.6. Управитель здійснює управління майном відповідно до Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ та вимог чинного законодавства України.

2.7. Майно, набуте управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна Кошти учасників фондів, отримані управителем в управління, відокремлюються від іншого майна управителя, а також від коштів інших фондів.

2.8. Після визнання Довірителями Правил ФФБ (шляхом підписання договору про участь у ФФБ) та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до 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 календарних 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.

Зміни до правил фонду не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

2.9. **Створюваний Фонд фінансування будівництва за цими Правилами є Фондом фінансування будівництва виду"А".**

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

2.11. Даними Правилами ФФБ встановлюються наступні зобов'язання Управителя, надані йому в межах реалізації права довірчої власності Управителя :

- забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довірителів, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ з одночасним припиненням права довірчої власності Управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня сплати, відповідних коштів.

- забезпечення проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителів, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості за договором про участь у ФФБ протягом трьох робочих днів з дня внесення першого платежу.

- забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу довірителя у разі його відмови від участі у фонді.

2.12. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителем та іншими суб'єктами системи, які визначені цими Правилами, договорами про участь у ФФБ, та чинним законодавством, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язать перед Довірителями.

2.13. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

- всі права та зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного уповноваженою інстанцією;

- кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ впорядку, визначеному чинним законодавством;

- ці Правила залишаються чинними для нового Управителя.

2.14. Передача ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.

2.15. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі.

2.16. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довірителів у разі виявлення ними

фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

2.17. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань несуть відповідальність у відповідності до чинного законодавства України та цих Правил.

2.18. Управитель не повинен включати у договори із довірителями умови, які є несправедливими згідно з Законом України "Про захист прав споживачів".

3. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ

3.1. Фонд фінансування будівництва за власною ініціативою створюється **ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОПД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»**, (далі - Управитель ФФБ), з метою отримання у довірчу власність коштів Довірителів задля організації спорудження Об'єкта будівництва, фінансування цього будівництва та подальшої передачі у власність Довірителів закріплених за ними об'єктів інвестування. Фінансування будівництва Управителем ФФБ здійснюється за рахунок коштів, отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва.

3.2. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем Правил ФФБ, укладання договору з Забудовником та відкриття в банку поточного рахунку ФФБ. Для кожного ФФБ відкривається окремий рахунок. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів, не встановлюються.

3.3. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

3.4. ФФБ не є юридичною особою.

3.5. Рахунки ФФБ Управитель використовує для:

- обліку залучених в управління коштів;
- здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;
- зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

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.

3.6. 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.

3.7. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

3.7.1. Несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;

3.7.2. Несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ;

3.7.3. Не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

3.7.4 За дорученням довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.

3.8. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.

3.9. ФФБ діє до виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

3.10. Управитель фонду на праві довірчої власності здійснює управління фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів у напрямах, зазначених у Правилах. Для ФФБ - це

фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні управителя відповідно до Правил фонду.

3.11. Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва у разі відсутності:

- у забудовника права на виконання будівельних робіт;

-державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування за забудовником;

- державної реєстрації права довірчої власності на ім'я управителя відповідно до закону.

3.12. Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва також у разі скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, припинення/зупинення права на виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності або у разі розірвання (визнання недійсним) договору між забудовником та управителем ФФБ, припинення права власності або користування земельною ділянкою, на якій споруджується об'єкт будівництва.

4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ

4.1. Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем.

4.2. Управитель укладає із Забудовником договір, за яким Забудовник зобов'язується збудувати об'єкт будівництва з визначеними характеристиками об'єкту будівництва і об'єктів інвестування, ввести його в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених Законом України №978-IV, Правилами ФФБ, договором про участь у ФФБ, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору.

4.3. За одним об'єктом будівництва Забудовник не має права укладати договори з різними управителями ФФБ.

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

4.5. Перелік документів, який Забудовник зобов'язаний надати Управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені Забудовником в установленому порядку;

4.5.1. Документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства;

4.5.2. Документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва:

4.5.3. Договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта - у разі укладення такого договору;

4.5.4. Для забудовника, що не є землекористувачем земельної ділянки - договір із землекористувачем про передачу Забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

4.5.5. Позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;

4.5.6. Дозвіл на виконання будівельних робіт;

4.5.7. Ліцензія підрядної організації.

4.6. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ може здійснюватися Управителем лише після отримання Забудовником документа, що дає право на виконання будівельних робіт, відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності.
У разі припинення права на виконання будівельних робіт Забудовник повідомляє Управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 5 робочих днів з дня настання такої обставини. Після отримання повідомлення Управитель припиняє фінансування будівництва.

4.7. Забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її управителю.

4.8. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах довірителів управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва, дотриманням строків виконання робіт на об'єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, вжиття заходів для усунення виявлених недоліків.

4.9. 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, а Забудовник зобов'язаний усунути виявлені порушення.

4.10. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво (в т.ч. у разі відмови Довірителя від участі у ФФБ, але не виключно) Забудовник зобов'язаний, на вимогу управителя ФФБ, повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірителями ФФБ. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ Забудовник несе відповідальність своїм майном.

4.11. 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.

4.12. Виконання зобов'язань Забудовника за договором, укладеним між Забудовником та Управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт будівництва, всі об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, та земельна ділянка, на якій розташований об'єкт будівництва (якщо така земельна ділянка є власністю забудовника). Предметом іпотеки додатково можуть бути інше нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, які належать забудовникові на праві власності (спеціальному майновому праві). Іпотечний договір укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується.

В іпотечному договорі передбачаються:

- зобов'язання Забудовника передати Управителю право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки у разі виникнення передбаченого цим для ризику невиконання Забудовником своїх зобов'язань перед Управителем (якщо визначений статтею 9 цього Закону договір укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"):

- можливість припинення Управителем без згоди Забудовника обтяження об'єкта інвестування, щодо якого за довірителем реєструється спеціальне майнове право.

4.13. За об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають:

- договір уступки спеціального майнового права на об'єкт будівництва та об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, щодо яких за забудовником на момент набрання чинності цим договором зареєстровано таке право, з відкладальними умовами;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення ним умов договору з управителем.

4.13. 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.

4.14. Відповідно до договору між Забудовником та Управителем ФФБ за кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, забезпечує проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя ФФБ для подальшої передачі спеціального майнового права на ці об'єкти Довірителям фонду
(з моменту створення та надання доступу Державним підприємством «Національні інформаційні системи» Міністерства юстиції України до ДРРП державним реєстраторам та нотаріусам для проведення відповідних реєстраційних дій, визначених Законом України №2518-IX) на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати у будь-який спосіб об'єкти інвестування, права довірчої власності які зареєстровані на ім'я Управителя фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя до установників фонду - без письмової згоди установників фонду. До переліку об'єктів інвестування в об'єкті будівництва можуть бути включені об'єкти інвестування віднесені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна.

До попереднього обсягу на будівництво Забудовником додаються характеристика будинку та поквартирні плани, а також інша документація, необхідна для інформування Довірителів про об'єкти інвестування.

4.15. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єкту будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

4.16. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов договору підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, щодо яких укладені договори про участь у ФФБ.

4.17. 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 за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування, що одночасно є підтвердженням замовлення, замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва та одночасно відкриває рахунок довірителю у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ;
забезпечення проведення державної реєстрації спеціального майнового права
на об'єкти інвестування на ім'я довірителів, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ з одночасним припиненням права довірчої власності Управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня сплати відповідних коштів.

- проведення управителем ФФБ державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкти інвестування на користь довірителів, які сплатили частково ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ протягом 3 (трьох) робочих днів з дня внесення першого платежу.

- після внесення Довірителем коштів до ФФБ видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ;

4.18. Передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за Довідкою про право Довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

4.19. Управитель ФФБ формує оперативний резерв за рахунок отриманих в управління коштів. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження Об'єкта будівництва та формування оперативного резерву. Кошти оперативного резерву є власністю Забудовника та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію перераховуються Управителем з рахунку ФФБ на рахунок Забудовника у повному обсязі в порядку, визначеному договором між Управителем та Забудовником.

4.20. Кошти оперативного резерву, сформованого управителем на рахунку ФФБ відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів. Управитель використовує для виконання таких операцій:

4.19.1. виплата Довірителям коштів з ФФБ;

4.19.2. перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

4.20. Управитель визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативно-правових актах відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя.

4.21. Управитель несе зобов'язания та відповідає перед Довірителями в межах укладеного договору про участь у ФФБ за цільове спрямування залучених коштів виключно на Забудовника, повноту та своєчасність їх перерахування Забудовнику на фінансування будівництва.

4.22. Забудовник несе безпосередньо відповідальність перед Довірителями за своєчасну їх передачу у власність Довірителя.

4.23. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя із 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 основних технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування:

-погіршення споживчих властивостей об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування:

- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;

- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання.

4.24. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з фізичною особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою Управителем укладений договір.

4.25. У разі виявлення Управителем ризику порушення умов договору, зазначених в п.4.23 даних Правил, він має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків зі довірителями відповідно до вимог статті 20 Закону України №978-IV, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, передання всієї дозвільної, виконавчої, технічної та іншої документації, необхідної для завершення будівництва об'єкта, прийняття його в експлуатацію у встановленому законодавством порядку та передання об'єктів інвестування установникам, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначених Законом України №978-IV. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки Управителю, якщо інше не передбачено Договором Управителя із Забудовником.

4.26. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або передати право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки Управителю з додержанням вимог статті 10 Закону України №978-IV, якщо інше не передбачене договором.

4.27. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених п.4.23. цих Правил ФФБ, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, що визначаються відповідно до статті 20 Закону України №978-IV при відмові Довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил ФФБ.

5. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ

5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів.

5.1.1. Об'єктами управління майном є ФФБ.

5.1.2. ФФБ складається з коштів, переданих Управителю ФФБ в управління на умовах договорів про участь у ФФБ.

5.1.3. ФФБ знаходиться в довірчій власності Управителя. Управитель є довірчим власником отриманого цим в управління майна та здійснює управління майном відповідно до цих Правил та договору управління майном.

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

Довірителем ФФБ не можуть бути:

- фізичні особи, які є громадянами держави-агресора, яка визначена Постановою Верховної Ради України від 27 січня 2015 року №129-VIII "Про Звернення Верховної Ради України до Організації Об'єднаних Націй, Європейського Парламенту, Парламентської Асамблеї Ради Свропи, Парламентської Асамблеї НАТО, Парламентської Асамблеї ОБСЄ, Парламентської Асамблеї ГУАМ, національних парламентів держав світу про визнання Російської Федерації державою-агресором" (далі - держава-агресор), та/або Республіки Білорусь, та/або є особами, місцем постійного проживання (перебування, реєстрації) яких є держава-агресор та/або Республіка Білорусь;

- юридичні особи, які є резидентами держави-агресора та/або Республіки Білорусь; є особами, кінцевими бенефіціарними власниками яких є держава-агресор та/або Республіка Білорусь, та/або особам, місцем постійного проживання (перебування, реєстрації) яких є держава-агресор та/або Республіка Білорусь; є особами, засновником (учасником, акціонером) або власником яких прямо чи опосередковано через інші юридичні особи (трасти, інші подібні правові утворення) є держава-агресор та/або Республіка Білорусь; є особами, що мають кінцевого бенефіцарного власника, зареєстрованого на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим та місті Севастополі, у разі, якщо такий кінцевий бенефіціарний власник не має документально підтвердженого місця проживання та/або тимчасового перебування на території України за межами зазначених вище тимчасово окупованих територій.

5.1.5. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу, а саме:

- фізична особа - резидент має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФОПП (крім громадян України, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і в паспорті яких зроблено відмітку про право здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта) та заповнити анкету ідентифікації особи:

- фізична особа – нерезидент подає документ, що посвідчує особу, легалізований у встановленому законодавством порядку;

- юридична особа - резидент подає засвідчені нотаріально копії установчих документів, інформацію щодо посадових осіб та їх повноважень та довіреність на уповнонаженого представника; копію зареєстрованого установчого документа або інформацію про код доступу до результатів надання адміністративних послуг, якщо установчий документ цієї особи оприлюднений на порталі електронних сервісів (через який здійснюється доступ до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань). У разі якщо юридична особа діє на підставі модельного статуту, подається копія рішення про її створення, яке підписується усіма засновниками/рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про перехід на діяльність на підставі модельного статуту з доданням копій змін до нього (у разі їх внесення) або інформація про код доступу до результатів надання адміністративних послуг, яким установчий документ цієї особи оприлюднений на порталі електронних сервісів (через який здійснюється доступ до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань);

копії документів, що підтверджують призначення на посаду осіб, що мають право діяти від імені юридичної особи без довіреності;

оригінал або копію довіреності представника юридичної особи, якою представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ, засвідчену підписом керівника та печаткою юридичної особи (за наявності):

- юридична особа - нерезидент подає копію документа, що свідчить про реєстрацію цієї юридичної особи в країні її місцезнаходження (легалізований витяг з торговельного, судового або банківського реєстру іноземної держави, або реєстраційного посвідчення місцевого органу державної влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально у відповідності до чинного законодавства України тощо), копії документів, що підтверджують повноваження осіб, які мають право діяти від імені юридичної особи без довіреності;

копію документа, виданого органом державної податкової служби, що підтверджує взяття юридичної особи на облік як платника податку, якщо юридична особа - нерезидент зареєстрована в Україні як платник податків;

оригінал або копію довіреності представника юридичної особи, якою представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ, засвідчену підписом керівника та печаткою юридичної особи (за наявності).

5.1.6. Довіритель вносить до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій формі.

5.1.7. Управитель ФФБ відкриває рахунок довірителю у системі обліку прав вимоги довірителів відповідного ФФБ. Особа може бути довірителем в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька рахунків у системі обліку прав вимоги довірителів відповідного ФФБ.

5.1.8. На вимогу довірителя управитель ФФБ зобов'язаний ознайомити довірителя з відомостями та документами з даними про забудовника та про об'єкт будівництва, визначеними частиною третьою статті 13 Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"

5.1.9. 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.

5.1.10. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя та який підтверджує участь Довірителя у ФФБ, визнання ним Правил ФФБ та умов фінансування і закріплення об'єктів інвестування. При цьому

попереднє свідоцтво підлягає поверненню Управителю та ним анулюється. В свідоцтві має бути зазначено:

- вид ФФБ;
- дані Довірителя:

для юридичних осіб:

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

- для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна реєстрації та ідентифікаційний код з торговельного, судового або банківського реєстру країни, де офіційно зареєстрований іноземний суб'єкт господарської діяльності:

для фізичних осіб:

- для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та/або адреса для поштових повідомлень та реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків (якщо фізична особа - резидент, яка через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і в паспорті якої зроблено відмітку про право здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта, вказується серія та номер паспорта);

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

- дата видачі свідоцтва;

- закріплений за довірителем об'єкт інвестування, у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди, а також об'єкта інвестування) та номер відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт у Державному Реєстрі речових прав на нерухоме майно.

- запланована дата введення Об'єкту будівництва в експлуатацію (місяць і рік):

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

- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

- графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;

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

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

5.1.12. Довіритель зобов'язаний:

- чітко дотримуватись графіку внесення коштів до ФФБ:

- сплачувати на користь управителя винагороду, визначену цими правилами;

- надавати Управителю інформацію, передбачену чинним законодавством;

- протягом 120 днів після підписания акту прийому-передачі Об'єкту інвестування, укласти договір з експлуатуючою організацією на його обслуговування;

- у разі якщо Довіритель інвестує нежитлові приміщення - Довіритель зобов'язаний разом з прийняттям нежитлового приміщення, при необхідності (за вимогою управителя) приймати участь в прийнятті обладнання та устаткування будинку в експлуатацію;

- після підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування дотримуватися: вимог Закону України «Про пожежну безпеку»; вимог Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій; вимог Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення; вимог інших нормативно-правових актів у сфері утримання та використання приміщень;

- нести відповідальність за порушення норм, встановлених зазначеними нормативно-правовими актами та за нанесення шкоди майну третіх осіб.

5.1.13. Довіритель має право застрахувати у добровільному порядку ризики, що пов'язані зі несвоєчасним введенням об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконанням

робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт. Порядок отримання довірителем страхового відшкодування у цих випадках визначається договором, який довіритель укладає із страховою компанією.

5.1.14. У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує Довірителю кошти відповідно до цього Закону України №978-IV, Правил ФФБ і Договору про участь у ФФБ та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ, забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права Довірителя на об'єкт інвестування або державну реєстрацію припинення обтяження речових прав, встановленого на користь Довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування.

5.2. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем.

5.2.1. При укладенні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем за умови внесення Довірителем коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення – не менше 30% (якщо інше не визначено у графіку внесення коштів довірителем до ФФБ) і не більше 100% загальної площі цього Об'єкта інвестування;

- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу - не менше 75% одного боксу (парко/машино-місця) (якщо інше не визначено у графіку внесення коштів довірителем до фонду) і не більше 100% загальної площі цього Об'єкта інвестування;

5.2.2. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем:

- Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіку внесення до ФФБ коштів, визначеному у договорі про участь у ФФБ та у свідоцтві про участь у ФФБ, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення Об'єкту будівництва в експлуатацію, якщо інше не визначено за взаємною згодою Управителя, Забудовника та Довірителя;

- Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем. забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь Довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я Довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування. Та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

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

5.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до ФФБ закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування та одночасно вносить відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта

інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

5.2.5. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування; закріплення решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування за іншими довірителями не дозволяється.

5.2.6. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ на момент здійснення таких розрахунків у відповідності до Графіку внесення коштів до ФФБ.

5.2.7. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва встановлюється Забудовником па підставі аналізу попиту і пропозицій, виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. Про встановлену поточну ціну Управитель письмово повідомляється.

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

5.2.9. Облік Довірителів та належних їм прав вимоги Управитель веде у системі обліку прав вимоги Довірителів ФФБ.

5.2.10. Управитель вносить зміни до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ при оформленні ним таких операцій:

- прийняття в управління на правах довірчої власності об'єктів на об'єкти інвестування від забудовника;
- відкриття рахунку Довірителю;
- закріплення за Довірителем об'єкта інвестування;
- закріплення за Довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги Довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам з одночасною державною реєстрацією спеціального майнового права на об'єкт інвестування/обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну такого об'єкта.
- оформлення відмови Довірителя від права вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування або на всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування з одночасною державною реєстрацією припинення спеціального майнового права на об'єкт інвестування/обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну такого об'єкта.
- відкріплення від довірителя об'єкта інвестування;
- проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, який повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування за договором про участь у ФФБ.
- закриття фінансування об'єкта будівництва.

5.2.11. На неоплачені і незакріплені вимірні одиниці Об'єкта інвестування ціна може змінюватись і у Довірителя буде виникати зобов'язання щодо внесення коштів по поточній ціні, яка буде існувати на момент здійснення розрахунків (дата, яка зазначена у графіку придбання Довірителем вимірних одиниць Об'єкту інвестування).

5.2.12. Рішення Забудовника про зміну поточної ціни набуває чинності з наступного дня після дати отримания Управителем письмового повідомлення про зміну поточної ціни, або з дати, яка зазначена в самому повідомленні (при умові, що така дата не передує даті отримання повідомлення).

5.2.13. У разі виконання Забудовником додаткових робіт в об'єкті інвестування до договору про участь у ФФБ укладається додатковий правочин в якому встановлюється обсяг та вартість додаткових робіт.

5.2.14. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію

5.3.1. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає данні щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.

5.3.2. Управитель ФФБ надає забудовнику перелік довірителів, які набули спеціальне майнове право на об'єкти інвестування відповідно до договорів про участь у ФФБ, і повідомляє кожного довірителя про прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

5.3.3. На підставі даних про фактичну загальну площу об'єкта інвестування Управитель ФФБ та Довіритель здійснюють остаточні розрахунки відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", за результатами яких Управитель ФФБ видає Довірителю в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку, що пітверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між Управителем ФФБ та Довірителем.

5.3.4. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

5.3.5. Передача забудовником та прийняття довірителем збудованого об'єкта інвестування здійснюється за актом приймання-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються:

- 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.

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

5.3.7. 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 обгрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

5.3.8. У разі наявності у Довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатнє усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Зауваження Довірителя можуть бути відхилені, якщо вони грунтуються на недостовірній

інформації або не відповідають вимогам чинного законодавста або умовам договору про участь у ФФБ.

5.3.9. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

5.3.10. Державна реєстрація права власності на житло та нежитлові приміщення, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється Довірителем самостійно та за власний рахунок відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" на підставі документів, отриманих від Забудовника.

5.3.11. Після державної реєстрації 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.

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

5.3.13. Управитель рекомендованим листом на адресу, зазначену у договорі про участь у ФФБ, повідомляє Довірителів про необхідність проведення остаточних розрахунків.

5.3.14. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довіритель, протягом 10 робочих днів з дати направлення йому листа, зобов'язаний здійснити остаточні розрахунки з Управителем ФФБ на таких умовах:

1) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом і ця різниця становить більше 0,5 кв.м, то Управитель ФФБ повертає Довірителю розраховану суму коштів шляхом їх перерахування на вказаний Довірителем розрахунковий рахунок, якщо інше не обумовлено додатковою угодою;

2) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом і ця різниця становить більше 0,5 кв.м, то 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 за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування;

3) у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініцітивою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються;

4) у разі, якщо за ініціативою Довірителя було здійснено перепланування в об'єкті інвестування то при остаточних розрахунках за даними БТІ додатково застосовуються такі правила:

а) при введенні об'єкта будівництва в експлуатацію фахівцями забудовника разом з Довірителем здійснюється розрахунок зміни площі, які пов'язані з перепланованням;

б) встановлюється чи призвели зміни площі, які пов'язані з перепланованням до зменшення фактичної площі об'єкту інвестування чи до збільшення;

в) у разі, якщо зміни площі, які пов'язані з перепланованням призвели до зменшення фактичної площі об'єкту інвестування, то з метою здійснення остаточних розрахунків до фактичної площі додається площа змін, які пов'язані з перепланованням і отриманий результат використовується для визначення необхідності повернення коштів Довірителю або доплати Управителю за визначеними вище умовами (тобто отриманий результат співвідноситься з проектною площею);

г) у разі, якщо зміни площі, які пов'язані з перепланованням призвели до збільшення фактичної площі об'єкту інвестування, то з метою здійснення остаточних розрахунків від фактичної площі відраховується площа змін, які пов'язані з перепланованням і отриманий результат використовується для визначення необхідності повернення коштів Довірителю або доплати Управителю за визначеними вище умовами (тобто отриманий результат співвідноситься з проектною площею).

5.3.15. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-

передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

5.3.16. Протягом 120 днів з дня підписання акту прийому-передачі об'єкту інвестування, Довіритель зобов'язаний укласти відповідний договір на експлуатацію прийнятого об'єкту інвестування з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником.

5.3.17. 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.

5.3.18. Після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може укладати договори купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, які перебувають у його довірчій власності, до моменту державної реєстрації припинення права довірчої власності управителя на такі об'єкти. Забудовник зобов'язаний прийняти від управителя нереалізовані об'єкти нерухомого майна за актом приймання-передавання.

5.4. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування-квартири.

5.4.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків на умовах цих Правил Довіритель отримує від Управителя Довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків на об'єкт інвестування між Управителем ФФБ і Довірителем, та протягом 15 календарних днів має 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 обгрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

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

5.4.3. З момету підписання Акту прийому-передачі квартири Довіритель несе відповідальність за шкоду, заподіяну його діями або бездіяльністю та ризики знищення або пошкодження Об'єкту інвестування.

5.4.4. З дня підписания Акту прийому-передачі квартири Довіритель несе витрати по утриманню квартири (квартирна плата, комунальні платежі, тощо).

5.4.5. Забудовник згідно з переліком Довірителів, наданого Управителем, за якими зареєстровані спеціальні майнові права на відповідні об'єкти інвестування, перед таким Довірителям наступні документи для здійснення ними державної реєстрації права власності на закріплені об'єкти інвестування згідно із вимогами чинного законодавства України:

- акт прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями;
- паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя тощо.

5.4.6. Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ та передати спеціальне майнове право на об'єкт інвестування третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ. Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припипеня виконання зобов'язань позичальником.

5.4.7. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від фактичної дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про продовження терміну, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та наданням документів (або у встановленому порядку їх завірених копій), що офіційно підтверджують ці причини.

5.4.8. У разі порушення Довірителем цієї умови він за рішенням Упривителя, погодженим з Забудовником, втрачає право на закріплену за ним квартиру. 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 та повертає кошти, внесені до ФФБ.

5.4.9. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цю квартиру з Переліку Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

5.5. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ.

5.5.1. Управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

5.5.1.1. Повного виконання управителем ФФБ зобов'язань перед довірителем;

5.5.1.2. Відмови довірителя від участі в ФФБ;

5.5.1.3. Смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;

5.5.1.4. Відкріплення управителем від довірителя закріплепого за ним об'єкти інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ.

5.5.1.5. В інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

5.5.2. При відкріпленні від Довірителя об'єкта інвестування Управитель також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування та забезпечує державну реєстрацію припинення спеціального майнового права Довірителя на об'єкт інвестування (державну реєстрацію припинения обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування). З моменту відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя та державної реєстрації припинення спеціального майнового права Довірителя на об'єкт інвестування (державної реєстрації припинения обтяження речових прав на об'єкт інвестування, встановленого на користь довірителя, який сплатив частково ціну об'єкта інвестування) 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 в порядку, визначених Правилами ФФБ.

5.5.3. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

5.5.3.1 відмови довірителя від участі у ФФБ;

5.5.3.2 порушення довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ (прострочення платежу більше ніж на 30 календарних днів без поважних причин);

5.5.3.3 порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

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

5.5.5. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

5.5.6. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплепих 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.

5.5.7. Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителo у разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ та в інших випадках, передбачених п.5.5.4-5.5.6 Правил ФФБ, повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.5.8. У разі дострокового припинения управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителo кошти в необхідному обсязі. Кошти перераховуються протягом 10 банківських днів з дня отримання про це вимоги від Управителя.

5.5.9. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

5.5.10. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав акт приймання-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо об'єкта будівництва та об'єкта інвестування відповідно до статті 19 Закону України №978-IV, управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу.

5.5.11. Щодо об'єкта інвестування, відкріпленого від довірителя, управитель відповідно до умов частини дев'ятої статті 14 цього Закону України №978-IV може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути спеціальне майнове право на цей об'єкт інвестування забудовникові.

5.5.12. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил, відкріпив від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування, договір управління майном припиняється.

5.5.13. У разі припинення дії договору управління майном у зв'язку зі смертю Довірителя спадкоємці набувають право на отримання успадкованого майна після пред'явлення свідоцтва про право на спадщину.

5.6. Порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ.

5.6.1. Довіритель, не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.6.2. У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ Управитель виплачує Довірителю кошти на умовах, що визначені чинним законодавством України, Правилами ФФБ і договором про участь у ФФБ та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і

укладений з Довірителем договір про уступку спеціального майнового права на об'єкт інвестування (за наявності).

5.6.3. Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.

5.6.4. Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після сплати ним винагороди Управителю за оформлення таких операцій у розмірі, визначеному цими Правилами або Договором про участь у ФФБ.

5.6.5. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному цими Правилами або Договором про участь у ФФБ.

5.6.5.1. Довірителі за цисьмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;

5.6.5.2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування - квартира, за письмового згодою Управителя, мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього ФФБ;

5.6.5.3. Довірителі за письмовою згодою Управителя мають право не пізніше ніж за 90 календарцих днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, частково отримувати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування та виходячи з поточної ціни на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ, за умови, що після проведення операції залишок закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування буде становити 75% або більше загальної площі Об'єкта інвестування.

6. УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

6.1. Встановлюються обмеження права довірчої власності Управителя, з урахуванням яких Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

-гарантованого забезпечення проведення державної рестрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на ім'я довірителів, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації, визначені даними Правилами ФФБ та чинним законодавством України;

- гарантованого забезпечення проведення реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителів, які сплатили частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості за договором про участь у ФФБ, а також строки проведення управителем такої реєстрації, визначені даними Правилами ФФБ та чинним законодавством України:

- гарантованого забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді:

6.2.Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручати здійснення управління ФФБ іншим особам.

6.3. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном.

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

6.5. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;

6.6. Управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитись перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

6.7. Забороняється залучення з використанням ФФБ коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва об'єктів, право на виконання будівельних робіт щодо яких отримано після набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", якщо для фінансування будівництва відповідних об'єктів також залучаються кошти з використанням способів фінансування будівництва, не передбачених цим Законом.

7. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ

7.1 Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву.

7.2. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за Об'єктами будівництва.

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

7.4.У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями. Кошти перераховуються протягом 20 банківських днів з дня отримання про це вимоги від Управителя.

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

7.6. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:

- повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;
- перерозподіл отриманих в управління коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни Об'єкта інвестування.

7.7. При введені Об'єкта будівництва в експуатацію залишок коштів оперативного резерву перераховується Забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником.

8. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ

8.1.Вимірна одиниця Об'єкта будівництва:
- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м.; - для гаражних боксів (машино/парко-місця) - гаражний бокс (машино/парко-місце).
8.2. Вимірна одиниця Об'єкта інвестування для розрахунків:
- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв.м.:
для гаражних боксів (машино-місця) - 100% одного боксу (машино-місія).

9. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ

9.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду, яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником при укладанні договору. За 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.

9.2. За здійснення управління коштами, переданими в управління. Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше 5% від суми коштів, переданих в управління.

9.3. За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі:

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

9.3.2. за оформлення уступки права вимоги Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб - у розмірі не більше 5% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточного ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, якщо Довірителем виступає фізична і юридична особа.

9.3.3. за оформлення відмови від участі у ФФБ - (за винятком випадків відмови визначених статтею 18 правил ФФБ) – у розмірі не більше 5% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

9.4. Податок з доходів фізичних осіб сплачується відповідно до чинного законодавства.

9.5. Управитель самостійно утримує на свою користь відсотки, нараховані банком на залишки коштів по рахунку ФФБ, а також за власний рахунок несе витрати по утриманню банківського рахунку ФФБ.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Повернення Довірителю кошів з рахунку ФФБ Управитель здійснює виключно у безготівковій формі.

10.2. Листування щодо виконания умов Договору про участь у ФФБ учасниками ФФБ, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті Договору про участь у ФФБ при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси. Довіритель зобов'язаний письмово повідомити Управителя про зміну адреси протягом 3(трьох) робочих днів з моменту такої зміни.

10.3. Довіритель не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та іншої), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо Довіритель письмово не повідомив Управителя про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції, надає Управителю право на застосування заходів, зазначених у 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.

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