



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

РІШЕННЯ

13.05.2021 № 274

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
04 червня 2021 р.
за № 751/36373

Про затвердження Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю

*{Із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку
№ 133 від 09.02.2023
№ 435 від 11.04.2024}*

Відповідно до [пункту 13](#) статті 8 Закону України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», [частини третьої](#) статті 4, [частини першої](#) статті 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», у зв'язку з прийняттям [Закону України](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів» від 19 червня 2020 року № 738-IX Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку **ВИРІШИЛА**:

1. Затвердити [Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю](#), що додається.
2. Визнати таким, що втратило чинність, [розпорядження Національної комісії](#), що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 08 серпня 2017 року № 3386 «Про затвердження Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а

також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній - управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», зареєстроване в Міністерстві юстиції України 25 жовтня 2017 року за № 1311/31179.

3. Департаменту методології регулювання професійних учасників ринку цінних паперів (Курочкіна І.Ю.) забезпечити:

подання цього рішення на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України;

оприлюднення цього рішення на офіційному вебсайті Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

4. Це рішення набирає чинності з 01 липня 2021 року.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на члена Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку Ільїна А.В.

Голова Комісії

Р. Магомедов

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Національної комісії
з цінних паперів
та фондового ринку
13 травня 2021 року № 274

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
04 червня 2021 р.
за № 751/36373

ПОЛОЖЕННЯ

про провадження професійної діяльності на ринках

капіталу - діяльності з управління майном для

фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення

операцій з нерухомістю

{У тексті Положення слова «страхова компанія» у всіх відмінках замінити словом «страховик» у відповідних відмінках; слова «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» замінити словами «Про фінансові послуги та фінансові компанії» згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

I. Загальні положення

1. Це Положення встановлює порядок та умови провадження управителями професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (далі - діяльність з управління майном), інші вимоги та показники, що обмежують ризики провадження діяльності з управління майном, а також дії управителя щодо припинення такої діяльності у разі анулювання в нього ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (далі - ліцензія) за порушення вимог законодавства.

2. У цьому Положенні терміни вживаються в таких значеннях:

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, яким для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ, а для фонду операцій з нерухомістю (далі - ФОН) та системи ФОН-ФФБ - договір про придбання сертифікатів ФОН;

новий управитель - управитель, який за пропозицією організації управителів, сформованою за результатами проведеного відбору, погодженою відповідним рішенням НКЦПФР, або визначений НКЦПФР за відповідним рішенням здійснюватиме подальше управління ФФБ та/або ФОН, управління якими здійснював управитель ФФБ (управитель ФОН), ліцензію якого було анульовано за порушення вимог законодавства;

{Пункт 2 розділу I доповнено абзацом третім згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

організація управителів - саморегульвна організація професійних учасників ринків капіталу, які провадять діяльність з управлінням майном, або об'єднання таких професійних учасників ринків капіталу у разі відсутності саморегульвної організації;

{Пункт 2 розділу I доповнено абзацом четвертим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

управитель - юридична особа, яка відповідає вимогам, встановленим [Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»](#) (далі - Закон) та [Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»](#), та на підставі ліцензії від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, правилами ФФБ та/або правилами ФОН (далі - правила фонду);

управління майном - здійснення управителем юридичних та фактичних дій щодо розпорядження майном від свого імені, за рахунок та в інтересах установників управління майном;

установник управління майном (далі - установник) - довіритель, який передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору про участь у ФФБ (далі - довіритель ФФБ), та власник сертифікатів ФОН.

Інші терміни, які використовуються в цьому Положенні, вживаються відповідно до [Закону](#), [Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»](#), [Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків»](#), [Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії»](#), [Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»](#) (далі - Закон про ГРП) та інших нормативно-правових актів, які регулюють діяльність управителів.

{Абзац восьмий пункту 2 розділу I із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

3. Управитель здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з [главою 70](#) Цивільного кодексу України, [Законом](#), правилами фонду та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не може доручити управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом.

Управитель фонду, здійснюючи управління майном ФФБ та/або ФОН, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4. Договори управителя з установниками, забудовниками, затвержені управителем правила фонду не повинні містити умов, які суперечать одна одній, положень з неоднозначним трактуванням і різним тлумаченням і мають відповідати вимогам законодавства, а також не порушувати та не обмежувати права споживачів, визначені законодавством. У зазначених документах мають використовуватися поняття, які відповідають поняттям, визначеним законодавством, у разі застосування понять, не визначених законодавством, такі документи мають містити їх визначення. Одне і те саме слово не може вживатися для вираження різних понять, різні слова не можуть вживатися для вираження одного і того самого поняття.

5. Управитель фонду має виконувати свої зобов'язання перед установниками у порядку та строки, установлені законодавством, укладеними з ними договорами та правилами фонду.

6. Відносини між забудовником, управителем, установниками та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання всіх зобов'язань перед установниками, крім випадків, установлених законом.

II. Створення ФФБ/ФОН

1. Створення ФФБ/ФОН здійснюється управителем за власною ініціативою.

2. Управитель може створити ФФБ виду А або ФФБ виду Б. Створення ФФБ виду Б здійснюється виключно після отримання відповідного дозволу НКЦПФР на прийняття управителем на себе комерційних ризиків.

3. Для створення ФФБ управитель ФФБ має:

розробити та затвердити правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ;

укласти договір із забудовником (у разі створення одночасно декількох ФФБ договір із забудовником укладається окремо щодо кожного ФФБ, який створюється);

{Абзац третій пункту 3 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

відкрити у банку, кредитний рейтинг якого відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком цього ФФБ. У разі створення управителем декількох ФФБ, управитель відкриває такий рахунок для кожного ФФБ окремо. Управитель, який є банком, відкриває окремі рахунки для кожного створеного ним ФФБ у своєму балансі.

Після здійснення всіх дій, передбачених цим пунктом, ФФБ вважається таким, що створений.

4. Для створення ФОН управитель має:

розробити та затвердити правила ФОН, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН;

укласти договір із забудовником з дотриманням вимог [статей 9 та 10](#) Закону (якщо в правилах ФОН передбачено використання коштів ФОН для фінансування будівництва);

здійснити емісію сертифікатів ФОН (у разі укладання договору із забудовником - на суму, що не перевищує вартості об'єкта будівництва);

відкрити у банку, кредитний рейтинг якого відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком цього ФОН. У разі створення управителем декількох ФОН, управитель відкриває такий рахунок для кожного ФОН окремо. Управитель, який є банком, відкриває окремі рахунки для кожного створеного ним ФОН у своєму балансі.

ФОН вважається створеним після затвердження управителем правил ФОН, інвестиційної декларації, проспекту емісії сертифікатів ФОН, реєстрації випуску сертифікатів ФОН, відкриття поточного рахунку ФОН та укладення управителем ФОН договору із забудовником у випадках, передбачених Законом та правилами ФОН, оформлення забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором відповідно до вимог [статті 10](#) Закону.

5. Управитель має затвердити режим свого робочого часу (у тому числі для відокремлених структурних підрозділів), а саме робочі та вихідні дні, робочі години та години перерви, розмістити зазначену інформацію на власному вебсайті, та забезпечити її актуальність. Управитель має забезпечити відповідно до затвердженого режиму роботи присутність уповноваженої особи з роботи з клієнтами за місцезнаходженням управителя та його відокремлених підрозділів.

6. Правила фонду, затверджені управителем, мають відповідати вимогам, встановленим [Законом](#). Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником у договорі управління майном.

Управитель розміщує правила фонду у вільному доступі у цілодобовому режимі на власному вебсайті не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності із зазначенням такої дати.

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

8. Після визнання довірителями правил 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 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Зміни до правил фонду не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів/власників сертифікатів ФОН.

9. Управитель щодо кожного створеного ФФБ/ФОН зобов'язаний розмістити на власному вебсайті таку інформацію:

1) ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта);

2) основні технічні характеристики подільного об'єкта незавершеного будівництва згідно з переліком, визначеним Кабінетом Міністрів України, але в обсязі не меншому, ніж зазначено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

3) відомості про забудовника будівництва:

для юридичної особи:

найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності);

ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України, що міститься в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - ідентифікаційний код) (для юридичної особи - нерезидента - код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру або номер реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи);

{Абзац четвертий підпункту 3 пункту 9 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024, з урахуванням змін, внесених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 539 від 01.05.2024}

організаційно-правова форма;

відомості про керівника юридичної особи та про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо (за наявності): прізвище, власне ім'я, по батькові, дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи;

{Абзац шостий підпункту 3 пункту 9 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

відомості про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) забудовника будівництва: прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності); найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

{Абзац сьомий підпункту 3 пункту 9 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

місцезнаходження юридичної особи;

інформація для здійснення зв'язку з юридичною особою: телефон, адреса електронної пошти;

дані про перебування юридичної особи у процесі припинення;

дані про перебування юридичної особи у процесі провадження у справі про банкрутство, санації, у тому числі відомості про розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора;

для фізичної особи - підприємця:

прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);

{Абзац тринадцятий підпункту 3 пункту 9 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

місцезнаходження (адреса, за якою здійснюється зв'язок з фізичною особою - підприємцем);

інформація для здійснення зв'язку з фізичною особою - підприємцем: телефон та адреса електронної пошти;

відомості про осіб, які можуть вчиняти дії від імені фізичної особи - підприємця, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо (за наявності): прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), дані про наявність обмежень щодо представництва від імені фізичної особи - підприємця;

{Абзац шістнадцятий підпункту 3 пункту 9 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

4) відомості про генерального підрядника або підрядника (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників), передбачені підпунктом 3 цього пункту;

5) запланований квартал, рік прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

6) відомості про право на виконання будівельних робіт з посиланням на відповідні відомості та документи в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

7) відомості про хід будівництва (щомісячні фотографії об'єкта, графік виконання робіт та стан його виконання);

8) відомості про майбутні об'єкти нерухомості, які продано та які продаються, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України;

9) умови придбання та ціну майбутніх об'єктів нерухомості або спосіб її визначення;

10) проєкт договору про участь у фонді фінансування будівництва;

11) інші відомості, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України.

{Розділ II доповнено новим пунктом згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

10. Інформація, визначена у **пункті 9** цього розділу, розміщується управителем на своєму вебсайті до укладення першого договору про участь у фонді фінансування будівництва та оновлюється (крім інформації, визначеної у **підпункті 7** пункту 9 цього розділу) протягом 10 робочих днів з дня настання відповідних змін.

{Абзац перший пункту 10 розділу II із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

Інформація, визначена у **підпункті 7** пункту 9 цього розділу, оновлюється управителем щомісяця не пізніше 15 числа.

{Розділ II доповнено новим пунктом згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

III. Взаємовідносини між управителем та забудовником

1. За договором, визначеним **пунктом 3** розділу II цього Положення, який управитель укладає із забудовником, забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, забезпечити прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених **Законом**, правилами фонду та договорами управління майном, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах цього договору. Такий договір, укладений після набрання чинності **Законом про ГРП**, підлягає нотаріальному посвідченню.

Управитель з дня набрання чинності **Законом про ГРП** не має права укладати договір із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

Договір між забудовником та управителем ФФБ, укладений до набрання чинності **Законом про ГРП**, має обов'язково містити ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору) та зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах **Закону** та правил ФФБ.

Договір між забудовником та управителем ФФБ, укладений після набрання чинності **Законом про ГРП**, має відповідати вимогам, встановленим **статтею 9** Закону, та передбачати порядок та періодичність надання забудовником управителю звітності, передбаченої **частиною восьмою** статті 16 Закону, за кожним об'єктом будівництва окремо, незалежно від кількості об'єктів, які входять до ФФБ, за формами, встановленими законодавством у сфері будівництва, в обсязі, необхідному та достатньому для здійснення управителем належного контролю за виконанням забудовником зобов'язань за договором, у тому числі щодо цільового використання коштів, переданих управителем забудовнику, та виконання графіка будівництва.

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

{Пункт 1 розділу III в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

2. Управитель визначає банк, в якому відкриваються 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 включається забудовником до договорів підряду та інших договорів, пов'язаних із спорудженням об'єкта будівництва.

{Пункт 2 розділу III в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

3. 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. До переліку об'єктів інвестування в об'єкті будівництва можуть бути включені об'єкти інвестування, віднесені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна (щодо об'єктів будівництва, стосовно яких право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#));

передає управителю майнові права на ці об'єкти інвестування для їх подальшої передачі довірцям цього ФФБ на умовах правил ФФБ (щодо об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, стосовно якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності [Законом про ГРП](#));

забезпечує проведення державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя для подальшої передачі спеціального майнового права на ці об'єкти довірцям цього ФФБ на умовах правил ФФБ (щодо об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, стосовно якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#)).

Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати у будь-який спосіб об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду (щодо об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, стосовно якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності [Законом про ГРП](#)) або права довірчої власності на які зареєстровані на ім'я управителя фонду (щодо об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, стосовно якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності [Законом про ГРП](#)), без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.

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.

{Пункт 3 розділу III в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

4. Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором:

укладеним до набрання чинності [Законом про ГРП](#), можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності;

укладеним після набрання чинності [Законом про ГРП](#), 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 відповідно до закону.

В іпотечному договорі передбачаються:

зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на предмет іпотеки у разі виникнення передбаченого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем (якщо договір між забудовником та управителем, визначений **пунктом 1** цього розділу, укладений стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності **Законом ГРП**);

зобов'язання забудовника передати управителю право власності/спеціальне майнове право на предмет іпотеки у разі виникнення передбаченого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем (якщо договір між забудовником та управителем, визначений **пунктом 3** розділу II цього Положення, укладений стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**);

можливість припинення управителем без згоди забудовника обтяження об'єкта інвестування, щодо якого за довірителем реєструється спеціальне майнове право (якщо договір між забудовником та управителем, визначений **пунктом 3** розділу II цього Положення, укладений стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**).

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами (якщо договір між забудовником та управителем, визначений **пунктом 3** розділу II цього Положення, укладений стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності **Законом про ГРП**);

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 (якщо договір між забудовником та управителем, визначений **пунктом 3** розділу II цього Положення, укладений стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**);

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 в разі порушення останнім умов договору з управителем.

{Пункт 4 розділу III в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

5. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій 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 більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів порівняно із строками, зазначеними в договорі між управителем та забудовником станом на день його підписання.

{Абзац п'ятий пункту 5 розділу III із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

6. В інтересах довірительів управитель:

здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва;

може перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

{Пункт 7 розділу III виключено на підставі Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

7. У разі виявлення управителем ризику порушення умов договору управитель повинен вжити заходи, передбачені [статтею 10](#) Закону, та 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 з довірительами, що виходять із ФФБ у зв'язку з 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, визначені Законом.

{Пункт 7 розділу III в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

8. У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

{Розділ III доповнено новим пунктом згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

9. З метою гарантування добудови об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#), забудовник та управитель ФФБ, за яким зареєстровано право довірчої власності на всі майбутні об'єкти нерухомості у подільному об'єкті незавершеного будівництва, можуть домовитися про

залишення обтяження на об'єкти інвестування, включені до гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна.

{Розділ III доповнено новим пунктом згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

IV. Взаємовідносини між управителем та довірительом ФФБ

1. Управитель укладає з особами, які мають намір стати довірительами певного ФФБ, договори про участь у ФФБ, які повинні відповідати Типовому договору про участь у фонді фінансування будівництва (додаток до цього Положення), з урахуванням особливостей та порядку укладання договорів про надання фінансових послуг, визначених [статтею 9](#) Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» та [статтею 18](#) Закону України «Про захист прав споживачів», а також стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності Законом про ГРП, [статтею 13](#) Закону про ГРП.

{Абзац перший пункту 1 розділу IV із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023, № 435 від 11.04.2024}

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

{Пункт 1 розділу IV доповнено абзацом другим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

у забудовника права на виконання будівельних робіт;

{Пункт 1 розділу IV доповнено абзацом третім згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування за забудовником (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#));

{Пункт 1 розділу IV доповнено абзацом четвертим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

державної реєстрації права довірчої власності на об'єкти інвестування на ім'я управителя відповідно до закону (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#)).

{Пункт 1 розділу IV доповнено абзацом п'ятим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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.

{Пункт 1 розділу IV доповнено абзацом шостим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

Договір про участь у ФФБ укладається:

виключно в письмовій формі у паперовому вигляді або у вигляді електронного документа, створеного згідно з вимогами, визначеними [Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг»](#);

у формі єдиного документа, підписаного сторонами, або за згодою особи, яка має намір стати довірителем, шляхом приєднання її до запропонованого управителем договору в цілому. У разі якщо укладення договору про участь у ФФБ відбувається шляхом приєднання осіб, які мають намір стати довірительми, до запропонованого управителем договору, текст такого договору та зміни до нього мають бути оприлюднені на вебсайті управителя. При укладенні договору про участь у ФФБ шляхом приєднання управитель зобов'язаний забезпечити інформування довірительів про всі умови такого договору, про порядок припинення дії договору, а також про всі зміни до нього. При укладенні договору управитель не має права обмежувати право особи, яка має намір стати довірителем, на укладення договору участь у ФФБ з управителем у формі єдиного документа.

Договори про участь у ФФБ не можуть містити грошових зобов'язань сторін, визначених в іноземній валюті та/або в гривневому еквіваленті іноземної валюти.

Будь-які пропозиції управителя довірителю про зміну істотних умов договору про участь у ФФБ повинні здійснюватися у строки, встановлені договором, шляхом направлення управителем довірителю повідомлення у спосіб, що дає змогу встановити дату відправлення такого повідомлення. Умови договору про надання довірителю пропозицій про зміну істотних умов договору про участь у ФФБ в інший спосіб, ніж той, що дає змогу встановити дату відправлення повідомлення такому довірителю, без його письмової згоди є нікчемними.

2. Управителі зобов'язані ідентифікувати та верифікувати осіб, з якими укладаються договори про участь у ФФБ, а також осіб, що мають повноваження діяти від їх імені, відповідно до законодавства України.

При поданні зазначеними особами копій документів, крім засвідчених у встановленому законодавством порядку (нотаріусом, посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення таких нотаріальних дій, або особою, яка видала оригінал такого документа), мають бути пред'явлені їх оригінали або нотаріально засвідчені копії. Уповноважений працівник управителя, що приймає документи, звіряє копію з оригіналом або нотаріально засвідченою копією. У разі їх ідентичності копія документа засвідчується підписом цього працівника та печаткою управителя (за наявності) відповідно як така, що відповідає оригіналу чи нотаріально засвідченій копії. Засвідчена таким чином копія документа залишається в управителя, а оригінал документа чи його нотаріально засвідчена копія повертається особі.

Офіційні документи, що подаються управителю, які були видані чи оформлені на території іноземної держави, мають бути легалізовані в установленому порядку, якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, не передбачено інше. Ці документи можуть бути засвідчені згідно із законодавством країни їх видачі, перекладені на українську мову, їх переклад має бути засвідчений у порядку, встановленому законодавством щодо вчинення нотаріальних дій, та легалізовані в консульській установі України, або засвідчені в посольстві відповідної держави в Україні та легалізовані в Міністерстві закордонних справ України, або засвідчені шляхом проставлення апостиля, передбаченого [Конвенцією, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів](#), від 05 жовтня 1961 року.

{Абзац третій пункту 2 розділу IV із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

Для укладання договору про участь у ФФБ особи, які мають намір укласти такий договір, мають надати управителю такі документи:

1) громадяни України:

паспорт громадянина України або документ, який його замінює, для зняття копії та/або зчитування інформації за допомогою технічних засобів для зчитування інформації з безконтактного електронного носія паспорта у формі картки, що оформлений із застосуванням засобів Єдиного державного демографічного реєстру відповідно до закону;

копію документа, що засвідчує реєстрацію фізичної особи у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків (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);

2) іноземці та особи без громадянства - паспорт або інший документ, що посвідчує особу відповідно до законодавства, для зняття копії та засвідчений у встановленому законодавством порядку переклад українською мовою цього документа;

3) юридичні особи - резиденти:

копію зареєстрованого установчого документа юридичної особи 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, 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);

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);

4) юридичні особи - нерезиденти:

копію витягу з торговельного, банківського або судового реєстру, або реєстраційного посвідчення місцевого органу державної влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, або іншого документа, що свідчить про реєстрацію юридичної особи відповідно до законодавства країни її місцезнаходження;

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).

Якщо довіритель ФФБ є спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН у системі ФОН-ФФБ, до договору про участь у ФФБ додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управителем ФОН та управителем ФФБ у системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довіритель, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

3. Договір про участь у ФФБ набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

4. При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування управитель закріплює за довіритель після підписання договору про участь у ФФБ та внесення довіритель на рахунок управителя коштів у розмірі, встановленому договором про участь у ФФБ.

5. При внесенні коштів довіритель до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довіритель відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довіритель ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

6. Розмір вимог довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. 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 забороняється.

7. При закріпленні об'єкта інвестування за довірителем:

довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіка внесення коштів, визначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;

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;

{Абзац третій пункту 7 розділу IV в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

забезпечує проведення державної реєстрації обтяження речових прав на об'єкт інвестування на користь довірителя, який сплатив частково ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування, або проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт інвестування на ім'я довірителя, якщо довіритель повністю сплатив ціну закріпленого за ним об'єкта інвестування (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#));

{Абзац пункту 7 розділу IV в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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.

{Абзац пункту 7 розділу IV в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

8. Закріплення об'єкта інвестування за довірителем ФФБ є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

9. Довірителі ФФБ вносять до ФФБ кошти в національній валюті України на рахунок, зазначений у договорі про участь у ФФБ, у готівковій чи безготівковій формі.

10. Після внесення довірителем ФФБ коштів до ФФБ управитель оформляє та надає довірителю ФФБ свідоцтво про участь у ФФБ, яке має містити такі дані:

повне найменування ФФБ;

вид ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код (для резидентів). Для юридичних осіб - нерезидентів вказуються країна реєстрації та ідентифікаційний код з торговельного, судового або банківського реєстру країни, де офіційно зареєстрований іноземний суб'єкт господарської діяльності;

{Абзац п'ятий пункту 10 розділу IV із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

для фізичних осіб - прізвище, власне ім'я, по батькові (для нерезидентів за наявності), громадянство, 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), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності), адреса задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) та/або адреса для поштових повідомлень;

{Абзац шостий пункту 10 розділу IV із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

для спільного інвестора ФОН - повне найменування ФОН;

дата видачі свідоцтва;

інформацію про закріпленій за довірительом 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 стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**, номер відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

{Абзац дев'ятий пункту 10 розділу IV в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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

сума коштів, переданих довірительом в управління управителю для зарахування до ФФБ;

кількість закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення довірительом коштів до ФФБ;

витяг з договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довірительів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірительам об'єктів інвестування.

Управитель оформляє довірителью ФФБ свідоцтво про участь у ФФБ після кожного внесення ним коштів до ФФБ відповідно до зазначеного у свідоцтві графіка внесення

коштів із зазначенням нової кількості закріплених за довірительом ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається йому в обмін на попереднє.

Повернуті довірителями ФФБ свідоцтва про участь у ФФБ підлягають погашенню, зберіганню протягом трьох років та знищенню після закінчення зазначеного строку.

11. Управитель у порядку та строки, визначені укладеним з ним договором про участь у ФФБ, повідомляє довірительу ФФБ про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у разі її зміни чи зменшення або збільшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування.

12. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель ФФБ не зобов'язаний вносити до фонду додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

13. У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель ФФБ не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

14. Довірительам ФФБ, які повністю сплатили ціну закріплених за ними об'єктів інвестування за договором про участь у ФФБ, управитель:

передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло до набрання чинності [Законом про ГРП](#));

забезпечує проведення державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкти інвестування на їх ім'я з одночасним припиненням права довірчої власності управителя ФФБ на відповідний об'єкт інвестування протягом п'яти робочих днів з дня сплати відповідних коштів (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#)).

{Пункт 14 в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

15. Якщо після укладення договору про участь у ФФБ стане очевидним, що роботи (послуги), зважаючи на їх ціну (вартість) та характеристики або інші обставини, явно не задовольнятимуть інтереси або вимоги довірителя ФФБ, управитель зобов'язаний завчасно повідомити його про це в порядку та строки, визначені укладеним з ним договором про участь у ФФБ. Управитель зобов'язаний таким же чином завчасно повідомити довірителя ФФБ, якщо вартість робіт (послуг) може істотно зрости, ніж можна було очікувати під час укладення з ним договору про участь у ФФБ.

16. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, довіритель ФФБ має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів відповідно до цього договору та правил ФФБ.

17. Управитель на письмову вимогу довірителя ФФБ зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від забудовника надання річної фінансової

звітності та аудиторських звітів щодо такої звітності та надавати довірителю ФФБ, який надав зазначену письмову вимогу, інформацію про результати проведеної перевірки.

18. У разі укладання договору страхування відповідальності забудовника довіритель має право на отримання у встановленому законодавством порядку страхової виплати (відшкодування) у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і довірителем ФФБ, або неналежного виконання таких робіт.

{Пункт 18 розділу IV із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

19. Управитель припиняє управління майном, яке здійснює за договором про участь у ФФБ, у випадках та у порядку, визначених [статтею 20](#) Закону.

V. Управління ФФБ/ФОН та ведення внутрішньої системи обліку управителя

1. Управитель ФФБ/ФОН на праві довірчої власності здійснює управління відповідним фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів у напрямках, зазначених у правилах фонду.

2. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними ФФБ та ФОН.

3. Управитель здійснює управління майном з урахуванням таких обмежень права довірчої власності:

1) управитель не має права доручати здійснення управління майном, переданим йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;

2) управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

3) управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків, передбачених законом;

4) управитель не може вимагати від установника управління майна виконання всіх його зобов'язань у разі, коли управитель не виконує своїх зобов'язань за договором управління майном;

5) управитель не може встановлювати умови, обов'язкові для установника управління майна, з якими він не ознайомив останнього перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством;

6) управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ/ФОН. У разі ліквідації управителя активи ФФБ/ФОН не включаються до ліквідаційної маси;

7) управитель несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед установником управління майна відповідно до Закону;

8) управитель не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель дотримався встановлених правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя (для ФФБ виду А).

4. Управитель до відкриття фінансування об'єкта будівництва щодо кожного створеного ним ФФБ має отримати від забудовника всі документи, які передбачені в договорі між ними, у тому числі визначені [статтею 16](#) Закону.

5. Управитель не проводить залучення коштів установників управління майном до ФФБ та/або ФОН у разі прийняття ним рішення щодо заміни забудовника, який здійснює будівництво об'єктів будівництва за цим фондом, до укладання договорів відповідно до вимог [статей 9, 10](#) та [25](#) Закону.

6. Облік коштів, внесених до ФФБ та/або ФОН, а також облік коштів, спрямованих управителем на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ/ФОН. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс.

7. Перерахування коштів забудовнику управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого управителем і забудовником, який є невід'ємною частиною договору управителя із забудовником, після надання забудовником управителю звітності щодо використання вже отриманих коштів згідно з цим графіком за встановленими законодавством формами.

8. Управитель здійснює контроль за виконанням забудовником зобов'язань за договором управителя із забудовником, зокрема:

1) здійснення фінансування кожного об'єкта будівництва в порядку, визначеному договором управителя із забудовником, та відповідно до графіка фінансування;

2) здійснення постійного контролю за достовірністю інформації, наданої у звітності забудовника управителю ФФБ, складання за кожним звітом акту виконання профінансованих робіт.

Акт виконання профінансованих робіт складається керівником управителя або комісією з уповноважених працівників управителя в довільній формі, але має обов'язково розкривати питання щодо:

цільового використання коштів, переданих управителем забудовнику відповідно до його заявок та виконання графіка будівництва;

можливих ризиків у роботі забудовника, виявлених у процесі здійснення контролю;

недоліків (за наявності) у роботі забудовника з виконання умов та обов'язків забудовника за договором, а також пропозицій щодо усунення виявлених недоліків;

висновку за результатами здійснення контролю стосовно можливості подальшого фінансування об'єкта будівництва за заявкою забудовника.

Акт виконання профінансованих робіт обов'язково повинен містити фотозображення об'єкта будівництва станом на день його складання.

9. Якщо в процесі здійснення управителем контролю за виконанням забудовником умов та обов'язків за договором було виявлено факти нецільового використання забудовником коштів, перерахованих управителем для фінансування конкретного об'єкта будівництва, та/або ризики в роботі забудовника, які можуть призвести до невиконання ним своїх обов'язків за договором, управитель має здійснити всі визначені законодавством заходи щодо захисту інтересів установників управління майном та зменшення чи усунення факторів, що призвели до появи ризиків у роботі забудовника, а також письмово повідомити про це:

НКЦПФР - у п'ятиденний строк з моменту складання акта контролю;

довірителів та забудовника за цим об'єктом будівництва - в місячний строк з моменту складання акта контролю.

10. Управитель для забезпечення виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участь у ФФБ для кожного об'єкта будівництва, фінансування будівництва якого управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів довірителів цього ФФБ, за якими закріплені об'єкти інвестування в цьому об'єкті будівництва, формує та постійно підтримує в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв у визначеному ним розмірі. Розмір оперативного резерву, який формується управителями - небанківськими фінансовими установами, не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних довірителів певного ФФБ.

Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Управитель формує та поповнює оперативний резерв за рахунок коштів довірителів ФФБ протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення управителем виплат довірителям ФФБ з оперативного резерву на умовах [Закону України](#) «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», правил ФФБ і договору про участь у ФФБ управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від забудовника у випадках, передбачених договором між управителем і забудовником.

Після введення певного об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику кошти оперативного резерву, який був сформований під цей об'єкт будівництва, у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

11. Управитель при здійсненні діяльності з управління майном щодо кожного створеного ним ФФБ має забезпечити ведення у розрізі об'єктів будівництва, фінансування будівництва яких управитель здійснює за рахунок коштів відповідного ФФБ, обліку укладених договорів про участь у ФФБ, довірителів, належних їм прав вимоги, відомостей про реєстрацію спеціального майнового права / обтяження речових прав на об'єкти

інвестування (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#)), отриманих (виданих) коштів, виданих свідоцтв про участь у ФФБ тощо за допомогою внутрішньої системи обліку управителя, яка ведеться у розрізі створених управителем ФФБ та складається, зокрема, з:

{Абзац перший пункту 11 розділу V із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

переліку об'єктів інвестування за відповідним об'єктом будівництва, фінансування будівництва якого здійснюється за рахунок коштів довіритель ФФБ;

журналу обліку укладених договорів про участь у ФФБ (далі - журнал обліку);

системи обліку прав вимоги довіритель ФФБ, яка включає картки обліку укладених договорів (далі - картки обліку) та рахунки довіритель ФФБ.

12. Журнал обліку ведеться в хронологічному порядку та має містити, зокрема, таку інформацію:

1) номер запису за порядком;

2) дату та номер укладеного договору про участь у ФФБ;

3) найменування юридичної особи / прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи/ найменування управителя ФОН та повне найменування ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довіритель ФФБ;

{Підпункт 3 пункту 12 розділу V із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

4) ідентифікаційний код юридичної особи / реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) фізичної особи / ідентифікаційний код управителя ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довіритель ФФБ;

{Підпункт 4 пункту 12 розділу V в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024, з урахуванням змін, внесених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 539 від 01.05.2024}

5) розрахункову вартість зобов'язань довіритель ФФБ щодо внесення коштів на поточний рахунок управителя, відкритий для обліку коштів, що входять до складу активів ФФБ, за закріпленням(и) за довіритель ФФБ об'єктом(ами) інвестування;

6) дату закінчення строку дії договору (дату анулювання або припинення дії договору).

13. Картки обліку мають містити, зокрема, таку інформацію:

1) номер картки;

2) дату укладення та строк дії договору про участь у ФФБ;

3) номер запису щодо договору про участь у ФФБ в журналі обліку;

4) найменування юридичної особи / прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи / найменування управителя ФОН та повне найменування ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довірителя ФФБ;

{Абзац п'ятий пункту 13 розділу V в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

5) ідентифікаційний код юридичної особи / реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) фізичної особи / ідентифікаційний код управителя ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довірителя ФФБ;

{Абзац шостий пункту 13 розділу V в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

6) відомості про закріпленій за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик, ідентифікатора об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (будівлі, споруди, а також об'єкта інвестування) та стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**, номера відомостей про спеціальне майнове право на об'єкт у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

{Підпункт пункту 13 розділу V із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

7) загальна кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування;

8) номер рахунку довірителя ФФБ;

9) відомості про отримані (видані) кошти (вносяться під час кожного отримання (видачі) коштів), а саме:

дата отримання (видачі) коштів;

сума отриманих (виданих) коштів;

вид події (внесення довірителем ФФБ коштів на поточний рахунок управителя за закріпленням за довірителем ФФБ об'єктом інвестування, сплата винагороди управителю, інше згідно з умовами договору);

реквізити документа(ів), який(і) підтверджує(ють) виконання зобов'язань сторін за договором (дата та номер платіжного документа);

загальна сума коштів, внесених довірителем ФФБ на поточний рахунок управителя за закріпленням за довірителем об'єктом інвестування на дату заповнення картки;

загальна сума заборгованості довірителя ФФБ;

10) графік отримання управителем коштів від довірителя ФФБ;

11) номери та дати видачі, вилучення та погашення свідоцтв про участь у ФФБ.

У разі закріплення за довірительом ФФБ декількох об'єктів інвестування інформація, зазначена у підпунктах 5-10 цього пункту, заповнюється окремо за кожним об'єктом інвестування.

14. Рахунок довірителя ФФБ, який управитель відкриває кожному довірительу ФФБ окремо за кожним об'єктом інвестування, закріпленням за довірительом ФФБ, має містити:

номер рахунку, який присвоюється управителем у установленому ним порядку;

найменування юридичної особи / прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи/ найменування управителя ФОН та повне найменування ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довірителя ФФБ;

{Абзац третій пункту 14 розділу V із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

ідентифікаційний код юридичної особи / реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) фізичної особи / ідентифікаційний код управителя ФОН (для спільного інвестора ФОН) - довірителя ФФБ;

{Абзац четвертий пункту 14 розділу V із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

загальну суму коштів, внесених довірительом ФФБ на поточний рахунок управителя за закріпленням за довірительом об'єктом інвестування;

кількість закріплених за довірительом ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування;

поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування.

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.

15. Журнал обліку, інші журнали, ведення яких передбачено внутрішніми документами управителя, повинні вестися у хронологічному порядку та відображати відповідно всі укладені договори про участь у ФФБ, дії управителя з видачі, вилучення та погашення свідоцтв про участь у ФФБ, проведення операцій з коштами ФФБ щодо фінансування будівництва.

Зазначені журнали та системи обліку прав вимоги довірительів ФФБ мають вестися в електронній формі. Управитель має забезпечувати за потреби та на вимогу НКЦПФР та інших державних органів у межах їх повноважень друк інформації, що міститься у внутрішній системі обліку управителя, на паперовому носії.

Управитель має забезпечувати надійне зберігання даних внутрішньої системи обліку управителя з можливістю відновлення втраченої інформації в разі виникнення будь-яких обставин непереборної сили.

Договори про участь у ФФБ зберігаються протягом строку їх дії та п'яти років після виконання взаємних зобов'язань сторін договору або відмови від договору за згодою сторін, крім випадків, передбачених законодавством. У разі наявності додатків до договорів вони зберігаються разом з відповідними договорами. Про виконання взаємних зобов'язань сторін за договором має складатись акт виконаних робіт, який підписується всіма сторонами договору.

Дані внутрішньої системи обліку управителя щодо кожного ФФБ мають зберігатись протягом усього строку існування ФФБ та п'яти років після припинення його функціонування.

VI. Взаємодія управителя, забудовника і довірителів після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію

{Заголовок розділу VI із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

1. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

збудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування;

управитель:

надає забудовнику перелік довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, інформація про які міститься в системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло до набрання чинності **Законом про ГРП**) або які набули спеціальне майнове право на об'єкти інвестування (стосовно об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких виникло після набрання чинності **Законом про ГРП**);

{Абзац четвертий пункту 1 розділу VI в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

повідомляє кожного довірителя ФФБ про прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію протягом строку, визначеного правилами ФФБ;

{Абзац п'ятий пункту 1 розділу VI із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

на письмову вимогу довірителя ФФБ надає йому копію документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

{Абзац шостий пункту 1 розділу VI в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

2. Управитель ФФБ та довіритель ФФБ на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування здійснюють остаточні розрахунки відповідно до [Закону про ГРП](#), за результатами яких управитель ФФБ видає довірителю ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку, що підтверджує проведення остаточних розрахунків за об'єкт інвестування між управителем ФФБ та довірителем, за встановленою управителем формою, яка має містити інформацію, визначену [статтею 19](#) Закону.

{Пункт 2 розділу VI в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

3. Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, який є складовою частиною об'єкта будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо якого отримано до набрання чинності [Законом про ГРП](#), довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем ФФБ права власності на закріпленій за ним об'єкт інвестування.

{Абзац перший пункту 3 розділу VI із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

Державна реєстрація права власності на об'єкт інвестування, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, здійснюється відповідно до [Закону про ГРП](#).

{Пункт 3 розділу VI доповнено абзацом другим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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.

4. Передача забудовником та прийняття довірителем ФФБ збудованого об'єкта інвестування здійснюється за актом приймання-передачі об'єкта інвестування.

{Пункт 4 розділу VI в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

5. Довіритель має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта приймання-передачі об'єкта інвестування підписати підготовлений забудовником акт приймання-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта інвестування або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

{Абзац перший пункту 5 розділу VI із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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.

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.

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, управління майном припиняється.

{Пункт 5 розділу VI доповнено новим абзацом згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

{Пункт 6 розділу VI виключено на підставі Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

VII. Винагорода управителя

1. За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель ФФБ отримує винагороду:

для ФФБ виду А управителю таку винагороду сплачує забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ, управитель ФФБ може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ;

для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному правилами ФФБ.

За здійснення управління коштами, переданими управителю ФФБ в управління, довіритель ФФБ сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах правил ФФБ, в межах діяльності з управління майном, може надати довірителю ФФБ послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у ФФБ. За здійснення таких послуг довіритель ФФБ сплачує управителю винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ.

У разі відмови довірителя ФФБ від участі у ФФБ у випадках, визначених [статтею 18](#) Закону, винагорода управителю не сплачується.

2. За здійснення управління ФОН управитель отримує винагороду, яка нараховується щоквартально в розмірі 1/4 визначеного в правилах ФОН розміру ставки щорічної винагороди.

За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щоквартальних розрахунків чистих активів ФОН.

Винагорода управителю ФОН не сплачується у разі, якщо протягом строку дії ФОН відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН, порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину понад п'ять відсотків за методикою розрахунку вартості чистих активів ФОН, встановленою НКЦПФР.

Управитель ФОН має право утримати з рахунку ФОН належну йому винагороду лише після здійснення всіх виплат власникам сертифікатів ФОН та/або після закінчення строку погашення (викупу) сертифікатів ФОН.

VIII. Порядок та умови припинення функціонування фонду

1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд, після виконання зобов'язань перед усіма довірцями ФФБ.

2. ФОН припиняє функціонування після закінчення строку, на який він був створений, та після виконання своїх зобов'язань перед власниками сертифікатів ФОН відповідно до Правил ФОН.

3. Функціонування ФФБ, ФОН може бути припинено за рішенням суду в разі порушення управителем чинного законодавства.

4. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірцелів відповідного ФФБ або власників сертифікатів відповідного ФОН, або НКЦПФР у зв'язку з порушенням управителем ФФБ або управителем ФОН законодавства про фінансові послуги, ФФБ/ФОН може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам [Закону](#), у порядку, визначеному НКЦПФР. До нового управителя ФФБ переходять усі права та обов'язки щодо довірцелів відповідного ФФБ та забудовника, до нового управителя ФОН переходять усі права та обов'язки за відповідним випуском сертифікатів ФОН, щодо власників сертифікатів ФОН цього випуску та інших осіб, які виникли в управителя ФОН під час здійснення ним управління відповідним ФОН.

5. Передача ФФБ або ФОН в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду здійснюється відповідно до [Порядку передачі фонду фінансування будівництва або фонду операцій з нерухомістю в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду](#), затвердженого рішенням НКЦПФР від 08 грудня 2020 року № 754, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 03 лютого 2021 року за № 147/35769.

{Розділ VIII доповнено пунктом 5 згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

6. Передача ФФБ/ФОН до іншого управителя не припиняє функціонування цього ФФБ/ФОН.

IX. Порядок припинення управителем діяльності з управління майном

1. У разі прийняття НКЦПФР стосовно управителя рішення про анулювання ліцензії за порушення вимог законодавства:

1) НКЦПФР:

протягом 3 робочих днів з дня прийняття цього рішення направляє офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з накладанням кваліфікованого електронного підпису Голови НКЦПФР (або особи, що його заміщує) відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги організації управителів копію цього рішення та визначену НКЦПФР інформацію про управителя, ліцензію якого анульовано, та ФФБ/ФОН, управління якими він здійснював;

протягом 5 робочих днів після отримання від організації управителів листа з пропозицією щодо кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, зазначеного в абзаці третьому підпункту 2 цього пункту, на засіданні НКЦПФР (колегіального органу) приймає рішення щодо погодження кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, або відмови у погодженні, якщо кандидатура управителя не відповідає вимогам, визначеним у пункті 2 цього розділу.

У випадку отримання від організації управителів повідомлення про відсутність пропозицій щодо кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, або у випадку прийняття рішення НКЦПФР щодо відмови у погодженні запропонованої організації управителів кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, НКЦПФР може запропонувати виконання функцій нового управителя іншому(им) управителю(ям), який(і) відповідає(ють) вимогам, встановленим цим Положенням.

Пропозиція НКЦПФР про виконання функцій нового управителя, із зазначенням строку надання згоди на виконання функцій нового управителя, надсилається управителю(ям), який(і) відповідає(ють) вимогам, встановленим у пункті 2 цього розділу, офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з накладанням на нього кваліфікованого електронного підпису Голови НКЦПФР (або особи, що його заміщує) відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги протягом 3 робочих днів після отримання повідомлення від організації управителів про відсутність пропозицій щодо кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, або прийняття рішення НКЦПФР щодо відмови у погодженні запропонованої організації управителів кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя.

Під час вибору кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя, також враховується інформація про наявність скарг від установників управління майном, управління майном яких здійснює цей управитель. Рішення про визначення кандидатури нового управителя приймається на засіданні НКЦПФР (колегіального органу) у разі отримання згоди на виконання функцій нового управителя хоча б від одного з управителів, яким надіслана відповідна пропозиція.

У випадку якщо протягом строку, визначеного для надання згоди на виконання функцій нового управителя, зазначеного у пропозиції НКЦПФР, від управителя(ів), якому(им) НКЦПФР запропонувала виконання функцій нового управителя, до НКЦПФР не надійде жодного повідомлення про згоду на виконання функцій нового управителя, НКЦПФР

розглядає питання щодо порушення процедури передачі ФФБ та/або ФОН, управління якими здійснював управитель, ліцензію якого було анульовано, в управління іншої фінансовій установі за рішенням суду у встановленому законодавством порядку.

НКЦПФР протягом 3 робочих днів з дня прийняття рішення про погодження/визначення кандидатури нового управителя направляє копію цього рішення управителю, ліцензію якого було анульовано, новому управителю та організації управителів офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з накладанням кваліфікованого електронного підпису Голови НКЦПФР (або особи, що його заміщує) відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги;

2) організація управителів:

протягом 5 робочих днів з дня прийняття цього рішення НКЦПФР розміщує на власному вебсайті інформацію про початок відбору серед кола свої членів у порядку, визначеному внутрішніми документами організації управителів, управителя, який за пропозицією організації управителів, сформованою за результатами проведеного відбору, погодженою відповідним рішенням НКЦПФР, здійснюватиме подальше управління ФФБ та/або ФОН, управління якими здійснював управитель, ліцензію якого було анульовано, із зазначенням реквізитів управителя, ліцензію якого було анульовано, ФФБ/ФОН, управління якими він здійснював, та терміну, до якого управителі можуть подати до організації управителів повідомлення про згоду на подальше управління цими ФФБ/ФОН;

протягом 3 робочих днів з дня, наступного після дня підведення результатів цього відбору, надсилає до НКЦПФР офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з використанням електронного підпису чи печатки, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги пропозицію щодо кандидатури управителя, який буде виконувати функції нового управителя.

У випадку якщо протягом строку, зазначеного в повідомленні організації управителів про початок такого відбору, до організації управителів не надійде жодного повідомлення від управителів про згоду на подальше управління ФФБ та/або ФОН, управління якими здійснював управитель, ліцензію якого було анульовано, організація управителів не пізніше другого робочого дня з дня, наступного після завершення цього строку, інформує про це НКЦПФР офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з використанням електронного підпису чи печатки, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги;

3) управитель, ліцензію якого було анульовано, з дати набрання чинності рішенням про анулювання ліцензії за порушення вимог законодавства (далі - дата початку припинення діяльності) має:

припинити провадження діяльності з управління майном;

протягом 5 робочих днів повідомити про це забудовників, з якими управитель, ліцензію якого було анульовано, уклав договір щодо організації спорудження об'єктів будівництва,

банки та страховики, з якими управителем, ліцензію якого було анульовано, укладені відповідні договори, у спосіб та формі, передбаченими відповідним договором;

протягом 15 робочих днів повідомити про це в письмовій формі всіх довіртелів ФФБ, власників сертифікатів ФОН;

не пізніше 90 календарних днів виконати передбачені цим розділом дії, необхідні для завершення провадження цього виду діяльності та передачі всіх ФФБ та ФОН, управління якими він здійснює (далі - всі ФФБ/ФОН), новому управителю;

не пізніше 15 робочих днів з дня набрання чинності рішенням НКЦПФР про погодження/визначення кандидатури нового управителя укласти з новим управителем договір про подальше управління всіма ФФБ та ФОН, управління якими здійснював управитель, ліцензію якого було анульовано (далі - Договір);

не пізніше 3 робочих днів з дня укладання Договору повідомити НКЦПФР про це офіційним каналом зв'язку відповідним листом в електронній формі з використанням електронного підпису чи печатки, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, відповідно до вимог законодавства про електронний документообіг та електронні довірчі послуги.

{Пункт 1 розділу IX в редакції Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

2. Новий управитель має відповідати таким вимогам:

здійснює діяльність з управління майном не менше ніж 6 років;

члени його виконавчого органу та наглядової ради (у разі її створення) мають ділову репутацію, яка відповідає вимогам до ділової репутації, встановленим НКЦПФР до таких осіб;

протягом останніх 3 років не було зафіксовано факту порушення ним законодавства про фінансові послуги, нормативно-правових актів органу ліцензування та ліцензійних умов провадження діяльності з управління майном (за винятком, якщо справу щодо управителя було закрито, постанову про накладення санкції за правопорушення було скасовано за ініціативою органу ліцензування, а також якщо санкцію було скасовано у судовому порядку);

органом ліцензування протягом усього терміну провадження новим управителем діяльності з управління майном не було накладено на нього санкцій у зв'язку з порушенням прав установників;

новий управитель забезпечує дотримання нормативних значень пруденційних показників, визначених законодавством.

3. Управитель, ліцензію якого було анульовано, повинен:

{Абзац перший пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

1) передати новому управителю інформацію, документи та майно всіх ФФБ/ФОН, визначені цим Положенням, в установлені Договором строки та порядку;

2) не пізніше наступного робочого дня з дня укладання Договору письмово повідомити нового управителя щодо реквізитів банків, у яких відкрито рахунки всіх ФФБ/ФОН, забудовника(ів) (у випадку ФОН - у разі наявності укладеного управителем ФОН, ліцензію якого було анульовано, договору з забудовником) та страховиків, якщо управителем, ліцензію якого було анульовано, укладені із страховиками договори страхування, (повне та скорочене (за наявності) найменування, ідентифікаційний код та місцезнаходження відповідної юридичної особи);

{Підпункт 2 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023, № 435 від 11.04.2024}

3) протягом 30 робочих днів з дня укладання Договору передати, а новий прийняти за відповідними актами приймання-передавання окремо за кожним ФФБ та ФОН, підписаними їх керівниками або уповноваженими ними особами, майно, що входить до складу активів всіх ФФБ/ФОН та перебуває в довірчій власності управителя, ліцензію якого було анульовано, та документи та інформацію, зазначені в підпунктах 4-6 цього пункту, із забезпеченням переказу коштів, що обліковуються на рахунках всіх ФФБ/ФОН у банках, відкритих на ім'я управителя, ліцензію якого було анульовано, на рахунки цих фондів у банках, відкритих на ім'я нового управителя;

{Підпункт 3 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

4) управитель ФФБ, ліцензію якого було анульовано, зобов'язаний передати новому управителю щодо кожного ФФБ такі документи:

{Абзац перший підпункту 4 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

договори про участь у ФФБ;

правила ФФБ;

договір між забудовником та управителем ФФБ;

перелік об'єктів будівництва;

перелік об'єктів інвестування в кожному об'єкті будівництва;

іпотечний договір, укладений між управителем ФФБ та забудовником;

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами (якщо договір, визначений [пунктом 3](#) розділу II цього Положення, укладено стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло до набрання чинності [Законом про ГРП](#));

{Абзац восьмий підпункту 4 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

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 (якщо договір, визначений [пунктом 3](#) розділу II цього Положення, укладено

стосовно об'єкта будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт виникло після набрання чинності [Законом про ГРП](#));

{Підпункт 4 пункту 3 розділу IX доповнено абзацом дев'ятим згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю ФФБ у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, зокрема шляхом передоручення таких функцій іншим особам;

укладений між управителем ФФБ та банком договір про відкриття рахунка(ків), на якому(их) обліковуються кошти фонду;

засвідчені забудовником копії документів, які забудовник зобов'язаний подати управителю відповідно до укладеного між забудовником та управителем ФФБ договору, у тому числі в обов'язковому порядку - копії документів, що визначені [частиною четвертою](#) статті 16 Закону;

графік фінансування будівельних робіт та звітність забудовника за кожним об'єктом будівництва, що подається управителю ФФБ відповідно до [частини восьмої](#) статті 16 Закону, а також (за наявності) інші документи, що підтверджують використання забудовником коштів, отриманих від управителя;

зведена інформація про майно, передане довірителями ФФБ в управління, за формою, встановленою положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, на дату початку припинення діяльності;

складений на дату початку припинення діяльності перелік довірительів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування, інші документи, на підставі яких створено систему обліку прав вимоги довірительів фонду;

5) управитель ФФБ, ліцензію якого було анульовано, зобов'язаний передати новому управителю ФФБ щодо відповідного фонду всю інформацію з внутрішньої системи обліку управителя, за допомогою якої він забезпечував ведення у розрізі об'єктів будівництва, фінансування будівництва яких управитель здійснював за рахунок коштів відповідного ФФБ, обліку укладених договорів про участь у ФФБ, довірительів, належних їм прав вимоги, отриманих (виданих) коштів, виданих свідоцтв про участь у ФФБ тощо;

{Підпункт 5 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

б) управитель ФОН, ліцензію якого було анульовано, зобов'язаний передати новому управителю щодо кожного ФОН такі документи:

{Абзац перший підпункту 6 пункту 3 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

реєстр власників сертифікатів ФОН, складений Центральним депозитарієм цінних паперів станом на дату початку припинення діяльності;

договори про придбання сертифікатів ФОН, укладені управителем ФОН з першими власниками під час розміщення сертифікатів ФОН;

правила ФОН;

договір між забудовником та управителем ФОН (у разі його укладення) та договори, укладені відповідно до [статті 10](#) Закону;

протокол про прийняте управителем ФОН рішення про випуск сертифікатів ФОН;

рішення про емісію сертифікатів ФОН / проспект емісії сертифікатів ФОН / проспект сертифікатів ФОН;

інвестиційну декларацію ФОН;

свідоцтво про реєстрацію випуску сертифікатів ФОН;

договір управителя ФОН з Центральним депозитарієм цінних паперів;

договір управителя ФОН з банком про відкриття рахунку(ів), на якому(их) обліковуються кошти ФОН;

документи, що засвідчують право власності на нерухомість управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ;

документи, на підставі яких управитель ФОН проводив операції передачі нерухомості у платне користування третім особам, її продаж, інші операції, не заборонені законодавством;

договір страхування нерухомості, набутої у результаті здійснення управління ФОН;

зведену інформацію про майно, передане власниками сертифікатів фонду в управління, за формою, встановленою положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, на дату початку припинення діяльності;

довідку про вартість чистих активів ФОН на дату початку припинення діяльності;

7) новий управитель після підписання актів приймання-передавання майна, що входить до складу активів всіх ФФБ/ФОН та перебуває в довірчій власності управителя, та документів, зазначених в підпунктах 4-6 цього пункту, має:

протягом трьох робочих днів письмово повідомити НКЦПФР про це з додаванням копій зазначених актів приймання-передавання;

оформити зміни до договорів, укладених управителем із забудовником(ами), довірцями ФФБ, страховики, пов'язані із заміною сторони за договором на нового управителя, шляхом укладання додаткових договорів до зазначених договорів;

внести зміни до договору про обслуговування випусків цінних паперів з Центральним депозитарієм цінних паперів, пов'язані із заміною сторони за договором на нового управителя ФОН, забезпечити внесення змін до свідоцтв про реєстрацію випуску цінних паперів, які оформлені на відповідні випуски сертифікатів ФОН, оформити нові глобальні сертифікати на ці випуски та депонувати їх в Центральній депозитарії цінних паперів.

4. Після укладання Договору:

1) до нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довіртелів всіх ФФБ, управління якими здійснював управитель, ліцензію якого було анульовано, та забудовника(ів);

{Підпункт 1 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

2) до нового управителя переходять усі права та обов'язки за всіма випусками сертифікатів ФОН, щодо власників сертифікатів ФОН цих випусків та інших осіб, які виникли в управителя, ліцензію якого було анульовано, під час здійснення ним управління цими ФОН;

{Підпункт 2 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

3) новий управитель протягом п'яти робочих днів з дня укладання Договору має:

оприлюднити на власному вебсайті та через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників ринків капіталу, повідомлення про укладання Договору;

письмово повідомити банки, в яких відкрито рахунки всіх ФФБ/ФОН, страховики, з якими управителем, ліцензію якого було анульовано, укладені договори страхування, установників всіх ФФБ/ФОН, а також органи, що здійснюють нагляд та регулювання діяльності забудовників, та забудовників (у випадку ФОН - у разі наявності укладеного управителем ФОН, ліцензію якого було анульовано, договору з забудовником) про укладання Договору з додаванням копії такого Договору.

Повідомлення нового управителя про укладання Договору обов'язково повинно містити його реквізити (повне та скорочене (за наявності) найменування, ідентифікаційний код, місцезнаходження, адресу для поштових повідомлень, телефон та реквізити власного вебсайту);

{Абзац четвертий підпункту 3 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024}

{Підпункт 3 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

4) новий управитель протягом року з дня підписання актів приймання-передавання майна, що входить до складу активів всіх ФФБ/ФОН та перебувало в довірчій власності управителя, ліцензію якого було анульовано, має привести показники, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном, у відповідність до вимог, встановлених нормативно-правовими актами НКЦПФР;

{Підпункт 4 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

5) НКЦПФР у разі надходження від нового управителя письмового запиту щодо надання інформації про забудовників, банки та страховики, з якими були укладені відповідні договори управителем, ліцензію якого було анульовано, надає наявну в неї інформацію протягом трьох робочих днів з дня отримання запиту.

{Підпункт 5 пункту 4 розділу IX із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023}

**Директор департаменту
методології регулювання
професійних учасників
ринку цінних паперів**

І. Курочкіна

Додаток
до Положення про провадження
професійної діяльності на ринках
капіталу - діяльності з управління майном
для фінансування об'єктів будівництва
та/або здійснення операцій з нерухомістю
(пункт 1 розділу IV)

ТИПОВИЙ ДОГОВІР про участь у фонді фінансування будівництва

{Додаток із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 133 від 09.02.2023; із змінами, внесеними згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 435 від 11.04.2024, з урахуванням змін, внесених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 539 від 01.05.2024}



Про затвердження Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю
Рішення; НКЦПФР від 13.05.2021 № 274
Редакція від 18.05.2024, підстава — [z0600-24](#)
Постійна адреса:
<https://zakon.rada.gov.ua/go/z0751-21>

Законодавство України
станом на 05.06.2024
чинний



z0751-21

Документи та файли

- Сигнальний документ — [f506973n524.docx](#) від 23.05.24 16:45, 61 кб

Публікації документа

- Офіційний вісник України від 18.06.2021 — 2021 р., № 46, стор. 275, стаття 2909, код акта 105380/2021