


**«ЗАТВЕРДЖЕНО»**

**Наказ №8 від «30» вересня 2016 року  
ТОВ «Муніципальний фонд  
управління та фінансування  
будівництва»**

**Директор**

  
**А.Е.Сагателян**

**ПРАВИЛА  
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ „А”  
«Реконструкція житлового будинку по вул. П. Запорожця, 4 в м. Вінниця з прибудовою та  
надбудовою» (I – й пусковий комплекс)**

**Управителя – Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»  
(свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК № 776 від «05» липня 2016 р. )**

**Об'єкт будівництва:** Житловий будинок

**Адреса:** м. Вінниця, вул. П.Запорожця, 4

**Забудовник:** Департамент капітального будівництва Вінницької міської ради (код за ЄДРПОУ 03084204)

**м. Вінниця  
2016 р.**

## ЗМІСТ

1.	ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ .....	3
2.	ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....	4
3.	ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ .....	5
4.	ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ .....	6
5.	ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ .....	9
5.1.	Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів .....	9
5.2.	Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем .....	11
5.3.	Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію .....	12
5.4.	Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування - квартири. ....	14
5.5.	Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ .....	15
5.6.	Порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ .....	16
6.	УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ	17
7.	НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ .....	17
8.	ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ .....	18
9.	РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ .....	18
10.	ІНШІ УМОВИ .....	19

## ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей цих Правил терміни вживаються в такому значенні:

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

**управитель** – юридична особа **Товариство з обмеженою відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»**, яка у встановленому законодавством порядку набула статусу фінансової установи (Свідоцтво ФК № 776 від «05» липня 2016 р.) та отримала ліцензію Нацкомфінпослуг на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від «05» липня 2016 р. №1497, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством та Правилами фонду;

**договір управління майном (договір про участь у ФФБ)** - 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;

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

**об'єкт будівництва** - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: **житловий будинок**, що буде розташований **за будівельною адресою: м. Вінниця, вул. Петра Запорожця, 4**, запланований термін введення в експлуатацію – **30 грудня 2017 року**;

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

**правила фонду фінансування будівництва (правила ФФБ)** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління;

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

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

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

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

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

**відкріплення об'єкта інвестування від довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт

інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому чинним законодавством України та цими Правилами ФФБ;

**облік прав вимоги довірительів ФФБ** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірительам;

**система обліку прав вимоги довірительів ФФБ** - складений управителем на відповідну дату перелік довірительів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування;

**перелік об'єктів інвестування** - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний забудовником та управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі;

**винагорода управителя ФФБ** - грошові кошти, які довірительі ФФБ сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням коштами (майном), переданими йому в управління за договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірительі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, що визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених чинним законодавством України;

**збудовник** – Департамент капітального будівництва Вінницької міської ради, код ЄДРПОУ 03084204, яке організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірительам ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правостановлюючими документами та уклало з управителем договір про організацію спорудження об'єкту будівництва №1-2016 від «30» вересня 2016 року;

**закон № 978-IV** – Закон України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, із змінами і доповненнями, що внесені Законами України від 15.12.2005 року N 3201-IV, від 18.12.2008 року N 692-VI, від 29.06.2010 року N 2367-VI, від 17.02.2011 року N 3038-VI, від 07.07.2011 року N 3610-VI, від 05.07.2012 року N 5059-VI, від 16.10.2012 року N 5459-VI та від 04.07.2013 року N 402-VII.

**момент розрахунків** – дата надходження коштів на банківський рахунок ФФБ;

**суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів** і управління майном при будівництві житла - довірительі, управительі, збудовники.

## 2 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

2.1. Ці правила Фонду фінансування будівництва (далі Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”.

2.2. Правила ФФБ це система норм, які регулюють порядок та умови залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла і нежитлових приміщень та встановлюють особливості управління цими коштами.

2.3. **Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірительом цього фонду, на підставі визнання цих Правил.**

2.4. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансування будівництва житла.

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

2.6. Управитель здійснює управління майном відповідно до Правил фонду та договору про участь у ФФБ.

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

2.8. Після визнання Довірительами Правил ФФБ (шляхом підписання договору про участь у ФФБ) та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та

доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 календарних днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

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

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

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

2.12. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

- всі права та зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного уповноваженою інстанцією;
- кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ в порядку, визначеному чинним законодавством;
- ці Правила залишаються чинними для нового Управителя.

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

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

2.15. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

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

### **3 ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ.**

3.1. Фонд фінансування будівництва за власною ініціативою створюється **Товариством з обмеженою відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва»**, (Далі - Управитель ФФБ), з метою отримання у довірчу власність коштів Довірителів задля організації спорудження Об'єкта будівництва, фінансування цього будівництва та подальшої передачі у власність Довірителів закріплених за ними об'єктів інвестування.

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

3.3. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи

3.4. ФФБ не є юридичною особою.

3.5. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

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

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

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

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

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

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

#### **4 ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ.**

4.1. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

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

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

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

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

4.6. Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені забудовником в установленому порядку:

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

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

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

4.5.4. Позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;

4.6.5. Дозвіл на виконання будівельних робіт;

4.6.6. Ліцензія підрядної організації.

4.7. За кожним об'єктом будівництва забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її управителю.

4.8. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довірителів управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

4.9. У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень, а забудовник зобов'язаний усунути виявлені порушення.

4.10. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний, на вимогу управителя ФФБ, повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірителями ФФБ. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ забудовник несе відповідальність своїм майном.

4.11. Управитель в інтересах довірительів може, а на письмову вимогу довірителя - зобов'язаний, перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

4.12. Виконання зобов'язань Забудовника за договором, укладеним між Забудовником та Управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором 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. Іпотечний договір укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується.

В договорі має бути передбачене зобов'язання Забудовника уступити Управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

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

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами, який набирає чинності у разі виявлення Управителем визначеного договором ризику порушення Забудовником умов договору і призводить до виникнення у Забудовника зобов'язання передати Управителю майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов договору з Управителем.

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

4.15. За об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил. До попереднього обсягу на будівництво Забудовником додаються технічна характеристика будинку та поквартирні плани, а також інша документація, необхідна для інформування Довірителів про об'єкти інвестування. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя фонду до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.

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

4.17. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов договору підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про Об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам фонду на умовах Правил цього фонду та договорів про участь у ФФБ.

4.18. Управитель на умовах цих Правил:

- укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування;

- після внесення Довірителем коштів до ФФБ видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ;
- передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

4.19. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження Об'єкта будівництва та формування оперативного резерву. Залишки коштів оперативного резерву є власністю Забудовника та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію і підписання актів прийому-передачі Об'єктів інвестування з довірителями, перераховуються з рахунку ФФБ на рахунок Забудовника у повному обсязі.

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

4.21.1. виплата Довірителям коштів з ФФБ;

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

4.21. Управитель визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативно-правових актах Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України.

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

4.23. Забудовник несе безпосередньо відповідальність перед Довірителями за порушення термінів спорудження об'єкта будівництва, якість об'єктів інвестування та своєчасну їх передачу у власність Довірителя.

4.24. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом проведення нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до:

- змін основних технічних характеристик об'єкта будівництва;
- погіршення споживчих властивостей об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

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

4.26. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору Управителя з Забудовником, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору Управителя з Забудовником, відшкодування заподіяних Забудовником збитків, перерахування на рахунок Фонду коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями, що виходять з Фонду у зв'язку із розірванням Договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором, визначених чинним законодавством України та Договором Управителя із Забудовником.

4.27. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки Управителю, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

4.28. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 4.26 цих Правил, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителю кошти у сумі, що визначається відповідно до пункту 5.5.4. цих Правил при відмові довірителя від участі у ФФБ



і не може бути меншою за суму, внесену довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цією частиною.

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

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

5.1.1. Об'єктами управління майном є ФФБ.

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

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

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

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

- фізична особа – резидент має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФО та заповнити анкету ідентифікації особи;

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

- юридична особа - резидент подає засвідчені нотаріально копії установчих документів, інформацію щодо посадових осіб та їх повноважень та довіреність на уповноваженого представника;

- юридична особа - нерезидент подає копію документа, що свідчить про реєстрацію цієї юридичної особи в країні її місцезнаходження (свідоцтво про державну реєстрацію, легалізований витяг з торговельного, судового або банківського реєстру іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально у відповідності до чинного законодавства України тощо), легалізовану довіреність на уповноваженого представника цієї юридичної особи, банківські та поштові реквізити, відомості про засновників.

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

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

5.1.8. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є Довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

5.1.9. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя та який підтверджує участь Довірителя у ФФБ, визнання ним Правил ФФБ та умов фінансування і закріплення об'єктів інвестування. При цьому попереднє свідоцтво підлягає поверненню Управителю та ним анулюється. В свідоцтві має бути зазначено:

- вид ФФБ;

- дані Довірителя:

- для юридичних осіб:

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

- для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;
- для фізичних осіб:
  - для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
  - для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;
- дата видачі свідоцтва;
- закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;
- запланована дата введення Об'єкту будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
- витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження Об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

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

5.1.11. Довіритель зобов'язаний:

- чітко дотримуватись графіку внесення коштів до ФФБ;
- сплачувати на користь управителя винагороду, визначену цими правилами;
- надавати Управителю інформацію, передбачену чинним законодавством;
- протягом п'яти робочих днів після підписання акту прийому-передачі Об'єкту інвестування, укласти договір з експлуатуючою організацією на його обслуговування;
- своєчасно вносити квартирну плату та плату за комунальні послуги з моменту підписання акту прийому-передачі;
- з метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єктів житлового фонду після вводу об'єкта в експлуатацію передати у комунальну власність (чи на обслуговування) територіальної громади (або об'єднанню власників при його створенні) зовнішньобудинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення (газопостачання при наявності) з окремо розташованими і вбудованими бойлерними, насосними з обладнанням, індивідуальними тепловими пунктами (ІТП), до яких приєднаний будинок. На виконання зазначених дій від імені Довірителя уповноважується Забудовник;
- у разі якщо Довіритель інвестує нежитлові приміщення – Довіритель зобов'язаний разом з прийняттям нежитлового приміщення прийняти від Забудовника на власний баланс інженерні та комунікаційні мережі які побудовані разом з Об'єктом будівництва за кошти Довірителя;
- при необхідності (за вимогою управителя) приймати участь в прийнятті обладнання та устаткування будинку в експлуатацію;
- після підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування дотримуватися:
  - вимог Закону України «Про пожежну безпеку»;
  - вимог Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій;
  - вимог Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення;
- вимог інших нормативно-правових актів у сфері утримання та використання приміщень;
- нести відповідальність за порушення норм, встановлених зазначеними нормативно-правовими актами та за нанесення шкоди майну третіх осіб.

5.1.12. Довіритель має право застрахувати у добровільному порядку ризику, що пов'язані із несвоєчасним введенням об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконанням робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт. Порядок отримання довірителем

страхового відшкодування у цих випадках визначається договором, який довіритель укладає із страховою компанією.

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

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

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

- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу – 75% або 100% одного боксу (машиномісця).

5.2.2. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем:

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

- Управитель вилучає цей об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, в тому числі щодо додержання Графіку внесення до ФФБ коштів, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

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

5.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до ФФБ закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування та одночасно вносить відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

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

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

5.2.7. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва встановлюється Забудовником самостійно на підставі аналізу попиту і пропозицій. Про встановлену поточну ціну Управитель письмово повідомляється.

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

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

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

- прийняття майнових прав на об'єкти інвестування від забудовника;
- відкриття рахунку довірителю;
- закріплення за довірителем об'єкта інвестування;
- закріплення за довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні - одиниці об'єкта інвестування третім особам;
- оформлення відмови довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування або на всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування;
- відкріплення від довірителя об'єкта інвестування;
- передача довірителю майнових прав на закріплений за ним об'єкт інвестування;
- закриття фінансування об'єкта будівництва.

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Управитель ФФБ надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

5.3.3. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.3.4. Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.3.5. Для оформлення правовстановлюючих документів забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються:

- 1) перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;

2) перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителю;

3) стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

4) перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

5.3.6. Забудовник передає Довірителю паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

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

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

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

5.3.10. Оформлення права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок. Органи місцевого самоврядування оформлюють право власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

5.3.11. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

5.3.12. Після оформлення права власності на об'єкти інвестування, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво за об'єктом будівництва, забудовник здійснює продаж об'єктів інвестування самостійно або через управителя ФФБ.

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

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

5.3.15. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довіритель, протягом 15 календарних днів з дати направлення йому листа, зобов'язаний здійснити остаточно розрахунки з Управителем ФФБ на таких умовах:

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

2) у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом і ця різниця становить більше 0,1 кв.м, то Довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа Об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування;

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

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

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

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

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

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

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

5.3.17. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

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

5.4.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків на умовах цих Правил та отримання від Управителя Довідки, Довіритель отримує у Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 15 календарних днів має підписати Акт прийому-передачі квартири для подальшого оформлення правовстановлювальних документів.

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

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

5.4.2. Забудовник на підставі:

- переліку Довірителів, наданого Управителем;
- Актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- Довідок, отриманих від Довірителів про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування;

- інших документів згідно з законодавством України  
замовляє компетентним органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно оформлення права власності на Об'єкт інвестування.

5.4.3. Після отримання від компетентного органу документів, підтверджуючих державну реєстрацію права власності на Об'єкт інвестування, Забудовник передає такі документи Довірителям.

5.4.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Кредитної установи у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правовстановлювальні документи на квартиру уповноваженій особі Кредитної установи для подальшої передачі Довірителю.

5.4.5. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від фактичної дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про продовження терміну, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та наданням

документів ( або у встановленому порядку їх завірених копій), що офіційно підтверджують ці причини.

5.4.6. У разі порушення Довірителем цієї умови він за рішенням Управителя, погодженим з Забудовником, втрачає право на закріплену за ним квартиру. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва та повертає кошти, внесені до ФФБ.

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

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

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

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

5.5.1.2. Відмови довірителя від участі в ФФБ;

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

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

5.5.1.5. В інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

5.5.2. При відкріпленні від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами ФФБ.

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

5.5.3.1 відмови довірителя від участі у ФФБ;

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

5.5.3.3 порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

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

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

5.5.6. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.

5.5.7. Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ та в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ,

повертається довірителю протягом п'яти робочих днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

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

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

5.5.10. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 5.3.7. правил ФФБ, управління майном припиняється та управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

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

5.5.12. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовникові.

5.5.13. Повернення коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

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

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

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

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

5.6.2. У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ Управитель виплачує Довірителю кошти на умовах, що визначені чинним законодавством України, Правилами ФФБ і договором про участь у ФФБ та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з Довірителем договір про уступку майнових прав (за наявності).

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

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



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

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

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

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

## **6 УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

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

- гарантованого забезпечення можливості реалізації Довірителями, які виконали свої зобов'язання перед Управителем щодо внесення коштів, їх прав на отримання у власність закріплених за ним Об'єктів інвестування;

- гарантованого забезпечення можливості повернення Довірителям на їх вимогу коштів, наданих ними в управління Управителю, на умовах договору управління майном та цих Правил.

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

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

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

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

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

## **7. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ**

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

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

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

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

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

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

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

7.7. При введенні Об'єкта будівництва в експлуатацію залишок коштів оперативного резерву перераховується Забудовнику.

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

8.1. Вимірні одиниці Об'єкта будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м.;
- для гаражних боксів (машино-місця) – гаражний бокс (машино-місце).

8.2. Вимірні одиниці Об'єкта інвестування для розрахунків:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв.м.;
- для гаражних боксів (машино-місця) – 50% одного боксу (машино-місця).

## **9. РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ**

9.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду, яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником при укладанні договору. За погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

9.2. За здійснення управління коштами, переданими в управління, Довіритель сплачує Управителю винагороду. Плата за послуги з управління майном складається з одноразового платежу у розмірі 200 (двісті) грн. 00 коп.

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

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

9.3.2. за оформлення уступки права вимоги Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб - у розмірі 5,0 % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ, якщо Довірителем виступає фізична особа; юридичні особи зазначену винагороду не сплачують;

9.3.3. за оформлення відмови від участі у ФФБ – (за винятком випадків відмови, визначених статтею 4.28. правил ФФБ) - у розмірі 5% від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

9.3.4. за повернення коштів з фонду за ініціативою довірителя у розмірі 5% від вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви довірителем.

9.4. Довіритель сплачує винагороду на відповідний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій у готівковій або безготівковій формі.

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

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

## **10.ІНШІ УМОВИ.**

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

10.2. Листування щодо виконання умов Договору про участь у ФФБ учасниками ФФБ, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті Договору про участь у ФФБ при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси. Довіритель зобов'язаний письмово повідомити Управителя про зміну адреси протягом 5 календарних днів з моменту такої зміни.

10.3. Довіритель не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та іншої), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо Довіритель письмово не повідомив Управителя про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції, надає Управителю право на застосування заходів, зазначених у ній, у тому числі щодо відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відкріплення закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, розірвання Договору про участь у ФФБ, припинення управління, повернення коштів, змін до Правил та інше.

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