

“ЗАТВЕРДЖЕНО»

Рішенням Управителя ФФБ
Протокол № 22 від „14” листопада 2006 р.

Голова Правління
АБ „Південний”
_____/В.В. Мороховський/

**ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ “А” ЗА ПРОГРАМОЮ
ПО БУДІВНИЦТВУ Громадського житлового комплексу за адресою : м. Одеса, Приморський
район, вул. Канатна 25-27.**

1. Загальні положення

- 1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва виду А за програмою по будівництву громадського житлового комплексу за адресою : м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна 25-27 (далі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" № 978-IV від 19.06.2003 року, із змінами та доповненнями (далі - Закон України № 978-IV), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та діючого законодавства України.
- 1.2. Ці Правила регламентують порядок взаємодії Забудовника, Управителя та Довірителів, встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління ФФБ та регулюють інші умови функціонування ФФБ.
- 1.3. Ці Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому Довірителів на підставі визнання цих Правил ФФБ.
- 1.4. Ці Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок ФФБ.
- 1.5. Відповідно до Закону України №978-IV у цих Правилах:
 - 1.5.1. **ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЗА ПРОГРАМОЮ ПО БУДІВНИЦТВУ** громадського житлового комплексу за адресою : м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна 25-27 (далі - ФФБ) - кошти, отримані Управителем, відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ, від фізичних та юридичних осіб в довірчу власність, що використані чи будуть використані Управителем в майбутньому на фінансування будівництва за програмою по будівництву громадського житлового комплексу за адресою : м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна 25-27 ;
 - 1.5.2. **УПРАВИТЕЛЬ** - Акціонерний Банк "Південний", який є довірчим власником отриманого ним в управління майна, являється Управителем ФФБ та здійснює довірче управління коштами відповідно до Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ (далі - управління);
 - 1.5.3. **ЗАБУДОВНИК** – ТОВ “Енергосистема”, яке організовує спорудження об'єктів будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил ФФБ передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правостановлюючими документами;
 - 1.5.4. **ДОВІРИТЕЛЬ ФФБ** - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України №978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил ФФБ;
 - 1.5.5. **ДОГОВІР ПРО УЧАСТЬ У ФФБ** – договір між Управителем та Довірителем, яка відповідно до Закону України № 978-IV є договором управління майном, за якою Довіритель передає Управителю у довірчу власність кошти з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування;
 - 1.5.6. **ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДОГОВІР** – договір між Управителем та Забудовником на будову, що регулює взаємовідносини між Управителем та Забудовником щодо організації спорудження та фінансування об'єктів будівництва з використанням залучених Управителем в довірчу власність коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям у власність;
 - 1.5.7. **ПОЗИЧАЛЬНИК** - Довіритель ФФБ, який отримав у Управителя кредит для участі в ФФБ;
 - 1.5.8. **ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА** - використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єктів будівництва відповідно до цих Правил ФФБ;
 - 1.5.9. **ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА** - конкретна житлова або нежитлова споруда (або декілька житлових або нежитлових споруд), будівництво якої організує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок ФФБ;

- 1.5.10. **ОБ'ЄКТ ІНВЕСТУВАННЯ** - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;
- 1.5.11. **ПОТОЧНА ЦІНА ВИМІРНОЇ ОДИНИЦІ ОБ'ЄТА ІНВЕСТУВАННЯ** – встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;
- 1.5.12. **ВИМІРНА ОДИНИЦЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ДЛЯ РОЗРАХУНКІВ:**
- 1.5.12.1. для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв. м.;
- 1.5.12.2. для гаражних боксів (машино місце) – 100 % одного боксу (машино місця).

2. Створення ФФБ

- 2.1. Управитель за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва. ФФБ не є юридичною особою.
- 2.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.
- 2.3. ФФБ за програмою по будівництву громадського житлового комплексу за адресою : м. Одеса, Приморський район, вул. Канатна 25-27 є Фондом фінансування будівництва виду А, відповідно до Закону України №978- IV.
- 2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання з Забудовником Генерального договору та відкриття в своєму балансі рахунку ФФБ, на якому Управитель акумулює та обліковує отримані в довірчу власність кошти.
- 2.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

3. Особливості управління ФФБ

- 3.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної Довірителем.
- 3.2. Метою здійснення управління ФФБ є отримання Довірителями вигоди від здійснення управління майном, а саме – отримання у власність об'єктів інвестування.
- 3.3. Управителем ФФБ та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ, є Управитель. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ.
- 3.4. Управитель при здійсненні управління:
- 3.4.1. Не може доручити здійснення управління іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто;
- 3.4.2. Не може використовувати отримані в управління кошти не за цільовим призначенням, визначеним у договорі про участь у ФФБ;
- 3.4.3. Несе відповідальність за дотримання вимог Закону України №978- IV та цих Правил ФФБ;
- 3.4.4. Несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;
- 3.4.5. Несе зобов'язання перед Довірителями ФФБ у межах Договору про участь у ФФБ;
- 3.4.6. Не несе відповідальності перед Довірителями ФФБ щодо спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування;
- 3.4.7. Не відповідає по зобов'язанням Забудовника;
- 3.4.8. Може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.
- 3.5. Підпункт 3.4. цих Правил передбачає обмеження прав довірчої власності, з урахуванням яких Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства, визначені цими Правилами заходи для:
- 3.5.1. Передачі Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
- 3.5.2. Отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.
- 3.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва, у розмірі, який складає 98 % (дев'яносто вісім процентів) від загальної суми.
- 3.7. Решта коштів, тобто 2 % (два проценти) від загальної суми, складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.
- 3.8. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:
- 3.8.1. Повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу, на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ;
- 3.8.2. Інших необхідних операцій для досягнення мети управління ФФБ та які не суперечать діючому законодавству України.
- 3.9. Сума коштів оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику в п'ятиденний строк після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на Довірителів.

- 3.10. Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам.
- 3.11. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ.
- 3.12. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.
- 3.13. Ризик щодо недостатності коштів, залучених на спорудження об'єкту (об'єктів) будівництва несе Забудовник.
- 3.14. Управитель при реалізації права довірчої власності, має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.

4. Порядок взаємодії Управителя, Забудовника та Довірителів

- 4.1. Управитель укладає із Забудовником Генеральний договір, за яким замовляє Забудовнику організувати спорудження об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у власність в установлені строки та на умовах визначених діючим законодавством України та цими Правилами ФФБ.
- 4.2. Обов'язковою умовою укладання угоди між Управителем Фонду та Забудовником має бути забезпечення виконання зобов'язань Забудовника встановленням іпотеки, відповідно до діючого законодавства України.
- 4.3. Одночасно з укладенням Генерального договору Забудовник та Управитель укладають договір уступки майнових прав на нерухомість, що є предметом будівництва з відкладальною умовою та договір доручення з відкладальними умовами, за якими, в разі неналежного виконання Забудовником своїх зобов'язань перед Управителем, останньому доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.
- 4.4. За кожним об'єктом будівництва забудовник або його підрядник зобов'язаний укласти із страховиком, визначеним Управителем, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ – на користь Управителя як довірчого власника.
- 4.5. Забудовник виступає замовником будівництва та бере на себе зобов'язання збудувати об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію, передати об'єкти інвестування у власність Довірителям в строки і на умовах, визначених договорами про участь в фонді, а Управитель зобов'язується здійснювати своєчасне фінансування будівництва за рахунок залучених коштів довірителів.
- 4.6. 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 незалежно від обсягу фінансування.
- 4.7. Забудовник замовляє розроблення проектно-кошторисної документації, укладає з підрядними організаціями договори підряду на капітальне будівництво, відповідно до яких надає підрядникам будівельний майданчик (фронт робіт) та затверджену і погоджену з Управителем проектно-кошторисну документацію, здійснює контроль і технічний нагляд за відповідністю обсягу, вартості і якості виконаних робіт проектам та кошторисам, перевіряє хід і якість будівельних і монтажних робіт, приймає закінчений будівництвом об'єкт та оплачує виконані роботи.
- 4.8. В разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно у триденний строк з дня, коли Забудовник дізнався про зміну дати введення в експлуатацію, повідомити про це Управителя із зазначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та похідних документів.
- 4.9. За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю Технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва і об'єктів інвестування, Перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво.
- 4.10. Забудовник зобов'язаний забезпечити цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.
- 4.11. Управитель в інтересах Довірителів може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.
- 4.12. Управитель, на умовах цих Правил:
 - 4.12.1. Укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
 - 4.12.2. Залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
 - 4.12.3. На умовах цих Правил закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування.
- 4.13. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва, відповідно до Договору про участь у ФФБ.

- 4.14. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:
- 4.14.1. Забудовник офіційно повідомляє про це Управителя та надає йому дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;
- 4.14.2. Після остаточного розрахунку Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріпленій за ними об'єкт інвестування.
- 4.15. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених Технічною характеристикою на цей об'єкт будівництва.
- 4.16. Довіritel не може без погоджень з Забудовником та Управителем вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування. У разі відмови від участі у ФФБ Довіritel, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.
- 4.17. У разі встановлення на об'єкт інвестування системи кондиціонування повітря Довіritel має узгодити з експлуатуючою організацією місто встановлення та схему підключення зовнішніх елементів (блоків) такої системи кондиціонування. Довіritel зобов'язується виконувати вимоги цього підпункту і після введення об'єкта будівництва в експлуатацію і отримання Довірителем у власність об'єкта інвестування.
- 4.18. За кожне порушення вимог п.п. 4.16., 4.17, Довіritel виплачує Забудовнику штраф згідно Договору про участь у фонді фінансування будівництва та відшкодовує спричинені цим Забудовнику збитки.
- 4.19. Забудовник несе безпосередню відповідальність перед довірителями за порушення термінів будівництва, неякісне виконання будівельно-монтажних робіт об'єктів інвестування.
- 4.20. У разі невиконання Забудовником умов Генерального договору, Управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки, відповідно до законодавства України.

5. Встановлення управління майном, участь у ФФБ

5.1. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ

- 5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови визнання цих Правил ФФБ, укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління Управителю.
- 5.1.2. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу, відповідно до діючого законодавства, в тому числі, нормативно-правовими актами Національного банку України, цих Правил та Договору про участь у ФФБ.
- 5.1.3. Довірителем по одному об'єкту інвестування може бути декілька осіб.
- 5.1.4. Для укладання Договору про участь у ФФБ фізична особа – резидент України має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, та оригінал довідки фізичної особи-платника податків (довідка про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФО) або інший документ відповідного державного органу, що має силу зазначеної довідки. Керівник (уповноважений представник) юридичної особи – резидента України для укладання Договору про участь у ФФБ надає оригінали свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, оригінал довідки про включення юридичної особи до Єдиного державного реєстру підприємств і організацій України, а також оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про його призначення керівником цієї юридичної особи. Копії цих документів остаються у Управителя, які засвідчуються Довірителем.
- 5.1.5. В разі відмови Довірителя в наданні документів та відомостей, або у випадку надання неправдивих відомостей про себе, Управитель відмовляє Довірителю в укладанні Договору про участь у ФФБ, а в разі, якщо договір вже укладено, Управитель відмовляється від такого договору згідно Цивільного кодексу України, письмово повідомивши про це Довірителя за адресою вказаною в Договорі про участь у ФФБ.
- 5.1.6. У разі реорганізації юридичної особи, яка є Довірителем Фонду, всі права по Договору про участь у Фонді переходять до правонаступника Довірителя при умові надання правонаступником відповідних належним чином оформлених документів, що підтверджують цей факт
- 5.1.7. При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіritel обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, який Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем на умовах цих Правил ФФБ.
- 5.1.8. Довіritel не має право вносити кошти до ФФБ, до моменту закріплення Управителем за ним конкретного об'єкта інвестування.

- 5.1.9. Порядок укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними особами-нерезидентами України та юридичними особами визначається діючим законодавством України.
- 5.1.10. Управитель за договором про участь у Фонді відповідає лише перед особою, що визначена договором Довірителем або перед особою, що замінила Довірителя внаслідок укладання відповідних правочинів.
- 5.1.11. Після визнання Довірителями цих Правил та внесення до ФФБ коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил без отримання згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

5.2. Порядок та умови внесення коштів

- 5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі після підписання Договору про участь у Фонді;
- 5.2.2. Днем внесення коштів буде вважатись день надходження коштів до ФФБ:
- 5.2.2.1. Для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день встановлений діючим законодавством України для безготівкових розрахунків;
- 5.2.2.2. Для готівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день Банку з 9:00 до 16:00.
- 5.2.2.3. В разі внесення коштів до каси після 16:00, днем надходження коштів буде вважатись наступний операційний день.

5.3. Порядок та умови закріплення за Довірителем об'єкта інвестування, встановлення зобов'язань Довірителя щодо подальшого внесення коштів до ФФБ

- 5.3.1. 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.
- 5.3.2. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови сплати першого внеску до ФФБ, якщо інше не передбачено Договором про участь у ФФБ.
- 5.3.3. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів.
- 5.3.4. Після першого внеску Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підписує Уповноважена особа ФФБ та скріплюється печаткою Управителя, в якому зазначені:
- 5.3.4.1. Вид ФФБ;
- 5.3.4.2. Особисті дані Довірителя відповідності до Закону України № 978-IV ;
- 5.3.4.3. Дата видачі Свідоцтва;
- 5.3.4.4. Об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;
- 5.3.4.5. Запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- 5.3.4.6. Сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
- 5.3.4.7. Кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- 5.3.4.8. Графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
- 5.3.4.9. Витяг з угоди про зобов'язання забудовника перед управителем, якій діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.
- 5.3.5. При закріпленні за Довірителем об'єкта інвестування, Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем Графіку внесення до ФФБ коштів включити Довірителя до переліку Довірителів, які мають право отримати у власність від Забудовника закріплені за ними об'єкти інвестування.

5.4. Порядок та умови розрахунків

- 5.4.1. Після внесення Довірителем коштів на рахунок ФФБ Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.
- 5.4.2. У разі підвищення ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.5. Взаємодія сторін після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

- 5.5.1. Після закінчення спорудження об'єкта будівництва Забудовник забезпечує введення його в експлуатацію державною приймальною комісією. Після підписання держкомісією акту про прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, забудовник замовляє в державних органах, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно, проведення технічних обмірів об'єкта будівництва та всіх об'єктів інвестування. Копії виготовлених технічних паспортів на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для проведення з Довірителями остаточних розрахунків.
- 5.5.2. Забудовник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, в п'ятиденний строк, надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва.
- 5.5.3. Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:
- 5.5.3.1. У разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв. м., Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування, на дату їх внесення до Фонду;
- 5.5.3.2. У разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв. м., Довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає визначеній забудовником поточній вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- 5.5.3.3. У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок, чи іншого перепланування за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.
- 5.5.4. Остаточні розрахунки за даними БТІ здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем. У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.
- 5.5.5. Довіритель протягом 20 днів після введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та обмінює в Управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта будівництва.
- 5.5.6. Отриману від Управителя Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування.
- 5.5.7. Оформлення права власності Довірителя на об'єкт інвестування - житлові приміщення здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному розділом 7 цих Правил.
- 5.5.8. Оформлення права власності Довірителя на об'єкти інвестування - нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правовстановлювальних документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.
- 5.5.9. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднання співвласників або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.
- 5.5.10. 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.

5.6. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ

- 5.6.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:
- 5.6.1.1. За недотримання Довірителем Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками протягом 30 днів з моменту настання строку.
- 5.6.1.2. За невиконання Довірителем зобов'язань щодо погашення кредиту, отриманого від Управителя для внесення грошових коштів у ФФБ.
- 5.6.1.3. Якщо Довіритель не виконав своїх зобов'язань перед Управителем ФФБ щодо внесення коштів до ФФБ, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється. Управитель ФФБ зобов'язаний повідомити Довірителя про повернення йому коштів.
- 5.6.1.4. За недотримання Довірителем вимог п.7.5 цих Правил щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі об'єкта інвестування. Відмовою від підписання Акту, відповідно до п. 7 цих Правил є також неявка Довірителя для отримання закріпленого за ним об'єкта інвестування протягом 2-х місяців.

5.6.2. В цьому випадку Довіритель перестає бути учасником процесу інвестування спорудження об'єкта будівництва та має право отримати внесені кошти (шляхом переказу на його рахунок Управителем).

5.7. Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ.

5.7.1. Управління, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- 5.7.1.1. Повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- 5.7.1.2. Відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- 5.7.1.3. Смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- 5.7.1.4. Невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ.

5.7.1.5. Порушення Довірителем зобов'язань за Договором про участь у ФФБ.

5.7.2. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління припиняється.

5.7.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах розділу 5.6 цих Правил, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління припиняється. У цьому випадку зобов'язання перед Довірителем та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти Довірителю.

5.7.4. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

5.7.5. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

- 5.7.5.1. Всі права та зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного Забудовником;
 - 5.7.5.2. Кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ;
 - 5.7.5.3. Ці Правила залишаються чинними, в т.ч. - для нового Управителя.
- 5.7.6. Передача ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.

5.8. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ

5.8.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.8.2. Довіритель може отримати кошти за умови подання заяви про відмову від участі у ФФБ після сплати ним винагороди Управителю за оформлення такої операції у розмірі, визначеному розділом 8 цих Правил.

5.8.3. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителю зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі протягом 3 (трьох) днів з моменту повідомлення Управителя.

5.8.4. Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід з ФФБ.

5.8.5. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

5.8.6. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом 8 цих Правил:

- 5.8.6.1. Довірителі-фізичні особи за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;
- 5.8.6.2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ.

6. Отримання Довірителем кредиту в Управителя для участі у ФФБ

6.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати від Управителя кредит на умовах, визначених Управителем.

6.2. Для забезпечення виконання Позичальником зобов'язань за Договором про іпотечний кредит між Управителем та Позичальником укладається Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є об'єкт інвестування, який стане власністю Позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього. Іпотечний договір підлягає нотаріальному посвідченню.

6.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

6.4. Управитель реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності Позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.

- 6.5. Позичальник при укладанні з Управителем Іпотечного договору надає Управителю Довіреність на право отримання у Забудовника правовстановлюючих документів на квартиру для подальшого отримання їх Позичальником від Управителя.
- 6.6. Одночасно з укладенням Іпотечного договору Довіритель укладає з Управителем Додаткову угоду до Договору про участь у ФФБ, згідно якої Довіритель, до моменту виконання своїх зобов'язань перед Управителем за кредитним договором, не має право:
 - 6.6.1. Замінити об'єкт інвестування;
 - 6.6.2. Уступити (відступити) права вимоги третій особі;
 - 6.6.3. Частково отримати кошти з ФФБ;
 - 6.6.4. Відмовитись від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ.
- 6.7. Порухення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на праввідносини, що виникли між Управителем та Позичальником, відповідно до укладеного ними Договору про іпотечний кредит і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Позичальником.
- 6.8. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов Іпотечного договору, при цьому Іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.
- 6.9. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Позичальника на збудований об'єкт інвестування, вносить відповідні зміни у Іпотечний договір.

7. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування – квартири

- 7.1. Після здійснення Довірительом остаточних розрахунків за даними БТІ на умовах цих Правил, оформлення в приміщенні Управителя Довіреності на замовлення та отримання документів про право власності на об'єкт інвестування у відповідних службах міста та отримання від Управителя Довідки Довіритель в обмін на Довідку, отримує у Забудовника оглядовий ордер на об'єкт інвестування та протягом 10 днів має підписати Акт прийому-передачі об'єкту інвестування для подальшого оформлення правовстановлюючих документів.
- 7.2. Забудовник на підставі:
 - 7.2.1. Довіреностей;
 - 7.2.2. Переліку Довірителів, наданого Управителем;
 - 7.2.3. Актів прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями;
 - 7.2.4. Довідок, отриманих від Довірителів, замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на об'єкти інвестування.
- 7.3. Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на об'єкт інвестування Забудовник, в місячний строк, передає правовстановлюючі документи Довірителям.
- 7.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Управителя у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірительом при укладанні Іпотечного договору, передає правовстановлюючі документи на об'єкт інвестування уповноваженій особі Управителя для подальшої передачі Довірителью.
- 7.5. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про подовження терміну оформлення права власності на об'єкт інвестування, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі об'єкту інвестування, та представленням офіційного підтвердження цих причин.
- 7.6. У разі порушення Довірительом цієї умови він втрачає право на закріпленій за ним об'єкт інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріпленій за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує, у місячний строк, Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірительом при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цей об'єкт інвестування з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителью.

8. Винагорода Управителя

- 8.1. За здійснення управління ФФБ Управитель, від Забудовника отримує винагороду у розмірі передбаченому в Генеральному Договорі.
- 8.2. При перерахування коштів Забудовнику, на фінансування будівництва із ФФБ, Управитель утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

- 8.3. За здійснення управління ФФБ Довіритель Управителю винагороду не сплачує. Довіритель сплачує Управителю винагороду за надання Управителем послуг з оформлення таких операцій:
- 8.3.1. Винагорода за оформлення зміни об'єкту інвестування - у розмірі 0,5% від фактично внесеної суми коштів за об'єкт інвестування на день надання заяви про зміну об'єкту інвестування, якщо інше не передбачене Угодою про участь в ФФБ;
 - 8.3.2. Винагорода за розрахункове обслуговування за ведення рахунку з оформлення по уступки права вимоги Довірителя за Договором на користь третіх осіб у розмірі 1 % від фактично внесеної суми коштів за об'єкт інвестування на день надання заяви про уступку права вимоги, якщо інше не передбачене Угодою про участь в ФФБ;
 - 8.3.3. Винагорода за розрахунково-касове обслуговування за операцію по виплаті Довірителю коштів – у розмірі 0,01 % від суми коштів, що виплачуються Довірителю, якщо інше не передбачене Угодою про участь в ФФБ.
- 8.4. Вказану винагороду Довіритель вносить на вказаний Управителем рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій:
- 8.4.1. Фізичні особи – в готівковій формі та в безготівковій формі;
 - 8.4.2. Юридичні особи – в безготівковій формі.