

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Голова Правління
Акціонерного банку „Південний”

_____/В.В. Мороховський/

**ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ “А” (ДАЛІ – ФФБ)
ЗА ПРОГРАМОЮ ПО БУДІВНИЦТВУ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ
З ВБУДОВАНИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ ЗА АДРЕСОЮ: М. СІМФЕРОПОЛЬ, ВУЛ.
ЛЕРМОНТОВА, 11-17.**

1. Загальні положення

- 1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва виду А за програмою по будівництву житлового будинку з вбудованими приміщеннями за адресою: м. Сімферополь, вул. Лермонтова, 11-17, (далі - Правила) 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 житлового будинку з вбудованими приміщеннями за адресою: м. Сімферополь, вул. Лермонтова, 11-17 (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 житлового будинку за адресою : м. Сімферополь, вул. Лермонтова, 11-17;
 - 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 «УКРБІЛСВІТ», що організовує спорудження об'єктів будівництва на підставі дозволу ДАБК від 20.11.07р. № 558, 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 правовстановлюючими документами;
 - 1.5.4. **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
 - 1.5.5. **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;
 - 1.5.6. **Договір про участь у ФФБ** – договір між Управителем та Довірителем, який відповідно до Закону України № 978-IV є договором управління майном, за яким Довіритель передає Управителю у довірчу власність кошти з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування;
 - 1.5.7. **Генеральний договір**– договір між Управителем та Забудовником на забудову, 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;
 - 1.5.8. **Позичальник** - Довіритель ФФБ, який отримав у Управителя кредит для участі в ФФБ;
 - 1.5.9. **Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єктів будівництва відповідно до цих Правил ФФБ;
 - 1.5.10. **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;

- 1.5.11. **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;
- 1.5.12. **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** – встановлена Забудовником на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;
- 1.5.13. **Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків:**
- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв. м.;
 - для гаражних боксів (машиномісць) – 100 % одного боксу (машиномісця).

2. Створення ФФБ

- 2.1. Управитель за власною ініціативою створює ФФБ. 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 житлового будинку з вбудованими приміщеннями за адресою : вул. Лермонтова, 11-17, м.Сімферополь 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:
- не може доручити здійснення управління іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто;
 - несе відповідальність за дотримання вимог Закону України №978- IV та цих Правил;
 - несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визначених Довірителями ФФБ;
 - несе зобов'язання перед Довірителями ФФБ у межах Договору про участь у ФФБ;
 - не несе відповідальності перед Довірителями ФФБ щодо спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування;
 - не відповідає по зобов'язанням Забудовника;
 - 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;
 - не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ. У разі ліквідації Управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ.
- 3.5. Пункт 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:
- 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;
 - 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, 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;
 - спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва, відповідно до Генерального договору;
 - надає Довірителям Довідки на право отримання у власність закріпленого за ними об'єкту інвестування;
 - надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування
- 3.7. Управитель перераховує суми коштів, отриманих в довірчу власність, на фінансування будівництва, у розмірі, який складає 90 % (дев'яносто) від загальної суми отриманої на рахунок ФФБ суми.

- 3.8. Решта коштів, тобто 10 % (десять) від отриманої суми, складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.
- 3.9. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:
 - повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу, на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ;
- 3.10. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі протягом 3-х днів з моменту повідомлення Управителя.
- 3.11. Сума коштів оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику в 5-денний строк після введення об'єкту будівництва в експлуатацію та отримання Довірителями об'єктів інвестування у власність
- 3.12. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.
- 3.13. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.
- 3.14. Ризик щодо недостатності коштів, залучених на спорудження об'єкту (об'єктів) будівництва несе Забудовник.
- 3.15. Управитель при реалізації права довірчої власності, має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.
- 3.16. 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 та Забудовника. Згода Довірителя та Забудовника 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 і Забудовника Управитель не отримав письмової відповіді від них.
- 3.17. За перерахування Забудовнику коштів ФФБ, Управитель списує з рахунку Забудовника винагорода у розмірі та порядку, передбаченому Генеральним договором.
- 3.18. Довіритель сплачує Управителю винагорода за надання Управителем послуг з оформлення операцій, зазначених в п.6.2. Правил у розмірі 1 (один) % вартості об'єкта інвестування згідно Договору про участь у ФФБ в національній валюті України по курсу НБУ на день здійснення платежу. Вказана винагорода сплачується на рахунок № 611099010200 в філії Акціонерного банку „Південний” в м. Сімферополь, МФО 384652, без податку на додану вартість.
- 3.19. Довіритель сплачує штраф за відмову від участі в ФФБ згідно абз.1 п. 6.2. Правил у розмірі 5 (п'ять) % від отриманих коштів на рахунок № 2601390102 в філії Акціонерного банку „Південний” в м. Сімферополь, МФО 384652.

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. 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.
- 4.3. Забудовник приймає на себе зобов'язання укласти з Управителем договір іпотеки відповідно до діючого законодавства України.
- 4.4. Забудовник приймає на себе зобов'язання передати Управителю майнові права на об'єкти інвестування, які являються попереднім обсягом замовлення на будівництво.
- 4.5. 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.
- 4.6. Забудовник замовляє розроблення проектно-кошторисної документації, укладає з підрядними організаціями договори підряду на капітальне будівництво, 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.
- 4.7. У разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно у 5-денний 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, Генерального договору та похідних документів.

- 4.8. 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.
- 4.9. Забудовник зобов'язаний забезпечити цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва. Управитель може перерахувати кошти ФФБ Забудовнику після отримання документів, які підтверджують витрати на спорудження об'єкта будівництва, за рахунок власник або кредитних коштів.
- 4.10. Управитель в інтересах Довірителів може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.
- 4.11. 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.
- 4.12. Забудовник передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених Технічною характеристикою на цей об'єкт будівництва.
- 4.13. Забудовник несе безпосередню відповідальність перед Довірителями за порушення термінів будівництва, неякісне виконання будівельно-монтажних робіт об'єктів інвестування.
- 4.14. 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 майном припиняється.
- 4.15. Протягом двох місяців з дати вводу об'єкта будівництва в експлуатацію, Управитель повертає Забудовнику незакріплені за Довірителем об'єкти інвестування.

5. Порядок та умови закріплення за Довірителем об'єкта інвестування

- 5.1. 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.
- 5.2. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови укладання Договору про участь у ФФБ та сплати першого внеску до ФФБ, якщо інше не передбачено Договором про участь у ФФБ.
- 5.3. Довірителем по одному об'єкту інвестування може бути декілька осіб
- 5.4. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу, відповідно до діючого законодавства, цих Правил та Договору про участь у ФФБ:
 - фізичні особи – резиденти та нерезиденти надають паспорт і довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФО;
 - юридичні особи – резиденти надають оригінали свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, довідки про включення юридичної особи до Єдиного державного реєстру підприємств і організацій України, установчих документів, а також рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи;
 - юридичні особи – нерезиденти надають Копію легалізованого або засвідченого шляхом проставлення апостиля витягу з торговельного, банківського або судового реєстру або реєстраційне посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально; копію легалізованої або засвідченої шляхом проставлення апостиля довіреності на ім'я особи, яка представляє інтереси юридичної особи, засвідчену нотаріально; копію документа, що підтверджує взяття на облік в органі державної податкової служби (форма 4-ОПП), засвідчена органом, що видав документ, або нотаріально;
 - порядок укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами визначається діючим законодавством України.

Документи надаються Довірителем особисто або уповноваженою ним особою, яка повинна мати при собі паспорт і довідку про присвоєння ідентифікаційного коду. У присутності Довірителя або уповноваженої особи Довірителя, уповноважена особа ФФБ робить копії з оригіналів вищезазначених документів, що залишаються у Управителя.
- 5.5. 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:
 - вид ФФБ;
 - особисті дані Довірителя у відповідності до Закону України № 978-IV ;
 - дата видачі Свідоцтва;

- об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;
 - запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
 - сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
 - кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
 - графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
 - витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, якій діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.
- 5.6. 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.
- 5.7. У разі реорганізації або припинення (якщо при такому припиненні є правонаступник) 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.
- 5.8. 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, за умови, що Довіритель дотримав порядку уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, встановленого п.6.2. цих Правил, або перед спадкоємцями фізичної особи Довірителя, які прийняли у спадщину права та обов'язки Довірителя як учасника ФФБ.
- 5.9. Порядок та умови внесення коштів:
- 5.9.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі після підписання Договору про участь у Фонді;
- 5.9.2. Довірителі - нерезиденти перераховують кошти через інвестиційні рахунки;
- 5.9.3. Днем внесення коштів буде вважатись день надходження коштів до ФФБ:
- для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день встановлений діючим законодавством України для безготівкових розрахунків;
 - для готівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день Банку з 9:00 до 16:00.
 - в разі внесення коштів до каси після 16:00, днем надходження коштів буде вважатись наступний операційний день.

6. Припинення управління майном та Договору про участь у ФФБ.

- 6.1. Управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:
- повного виконання управителем ФФБ зобов'язань перед довірителем згідно Договору про участь у ФФБ;
 - відмови Довірителя від участі у ФФБ на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ;
 - смерті Довірителя - фізичної особи за відсутністю спадкоємців, які прийняли спадщину у визначеному законодавством порядку, або ліквідації Довірителя - юридичної, якщо відсутні правонаступники
 - невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем ФФБ щодо внесення коштів до ФФБ після введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
 - виконання Довірителем усіх зобов'язань перед Управителем ФФБ та підписання акту прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта будівництва;
 - якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але на протязі 2-х місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акту прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта будівництва;
 - в інших випадках, передбачених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ.
- 6.2. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, у відповідності до Договору про участь у ФФБ та цих Правил, Довірителі мають право:
- отримати кошти за умови подання заяви про відмову від участі у ФФБ протягом 7 днів з дня сплати ним винагороди Управителю за оформлення такої операції, а, у разі недостатності коштів оперативного резерву ФФБ, протягом 7 днів з дня отримання коштів від Забудовника. 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. Під поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід з ФФБ слід розуміти суму фактично внесених коштів Довірителем у ФФБ;
 - уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб. В цьому разі Довіритель повинен повернути Управителю Свідоцтво про участь у ФФБ, свій варіант Договору про участь у ФФБ, та передати примірник угоди про відступлення прав вимоги. Особа, на користь якої здійснено відступлення прав, зобов'язана надати Управителю документи, які її ідентифікують. Лише

після передачі вказаних документів, та після сплати Довірителем винагороди Управителю за оформлення уступки права вимоги, Управитель укладає з особою, на користь якої здійснено відступлення прав Договір про участь у ФФБ у новій редакції та видає Свідоцтво про участь у ФФБ на ім'я такої особи. З моменту отримання Свідоцтва про участь у ФФБ, оформленого на її ім'я, особа, на користь якої здійснено відступлення прав, набуває прав та обов'язків Довірителя ФФБ. Новому Довірителю переходять закріплені за попереднім Довірителем вимірні одиниці об'єкту інвестування, на підставі внесених грошових коштів Довірителем, який зробив уступку права вимоги. Після цього зобов'язання Управителя перед Довірителем який уступив майнові права на об'єкт інвестування вважаються виконаними. Управитель не контролює та не несе відповідальності по взаєморозрахунках Довірителів;

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ. При цьому до Договору про участь у ФФБ укладається відповідна додаткова угода про зміну Об'єкта інвестування, Свідоцтво про участь у ФФБ підлягає обміну. Довіритель набуває права вимоги на новий Об'єкт інвестування лише після отримання від Управителя відповідного Свідоцтва про участь у ФФБ та сплати винагороди відповідно до Договору про участь у ФФБ.
- 6.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах Договору про участь у ФФБ 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.

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

- 7.1. Після закінчення спорудження об'єкта будівництва Забудовник забезпечує введення його в експлуатацію державною приймальною комісією. До 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, в т.ч. об'єктів інвестування. Копії виготовлених технічних паспортів на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для проведення з Довірителями остаточних розрахунків.
- 7.2. Забудовник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, у 5-денний строк, надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва.
- 7.3. Довіритель, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, здійснює остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:
- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,3 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 ФФБ. У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок, чи іншого перепланування за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються;
 - у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,3 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.
- 7.4. Довіритель протягом 20 днів з дня отримання повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та обмінює у 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.
- 7.5. Після остаточного розрахунку Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування.
- 7.6. Отриману від Управителя Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування.
- 7.7. Оформлення права власності Довірителя на об'єкт інвестування _житлові приміщення здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному розділом 8 цих Правил.
- 7.8. 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 правостановлювальних документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.
- 7.9. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

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

- 8.1. 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 правостановлюючих документів.
- 8.2. Забудовник замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на об'єкти інвестування на підставі:
 - довіреностей Довірителів на замовлення та отримання документів про право власності у відповідних службах міста;
 - переліку Довірителів, наданого Управителем;
 - актів прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями;
 - довідок, отриманих від Довірителів.
- 8.3. Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на об'єкт інвестування Забудовник, в місячний строк, передає правостановлюючі документи Довірителям.
- 8.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Управителя у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правостановлюючі документи на об'єкт інвестування уповноваженій особі Управителя для подальшої передачі Довірителю.
- 8.5. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від 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.
- 8.6. У разі порушення Довірителем умови, наведеної в п. 8.5 Правил, він втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує його у місячний строк рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва. Управителя повідомляє Забудовник про вилучення цього об'єкта інвестування з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та Забудовник перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

9. Отримання Довірителем кредиту в Управителя для участі у ФФБ

- 9.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати від Управителя кредит на умовах, визначених Управителем.
- 9.2. 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.
- 9.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.
- 9.4. Управитель реєструє у встановленому законом порядку обтяження іпотекою права власності Позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.
- 9.5. Позичальник при укладанні з Управителем Іпотечного договору надає Управителю Довіреність на право отримання у Забудовника правостановлюючих документів на об'єкт інвестування для подальшого отримання їх Позичальником від Управителя.
- 9.6. 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:
 - замінити об'єкт інвестування;
 - уступити (відступити) права вимоги третій особі;
 - відмовитись від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ.
- 9.7. Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між Управителем та Позичальником, відповідно до укладеного ними Договору про іпотечний кредит і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Позичальником.
- 9.8. Позичальник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення правостановлюючих документів, укладає з Управителем додаткову угоду до Договору іпотеки для оформлення в іпотеку об'єкта житлової/нежитлової нерухомості, який став його власністю. Дана додаткова угода підлягає нотаріальному посвідченню, при цьому на об'єкт інвестування повинна бути накладена заборона на відчуження.

- 9.9. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), Позичальник зобов'язаний внести відповідні зміни у Іпотечний договір.
- 9.10. Управитель має право відкріпити від Позичальника закріплений за ним об'єкт інвестування та повернути кошти у випадку, коли Позичальник порушує умови кредитного договору і ним не виконано вимогу Управителя про дострокове повернення кредиту або при настанні терміну повного повернення кредиту, таке повернення не здійснено. У цьому разі, повернення коштів здійснюється без окремого запиту Позичальника виключно у безготівковій формі шляхом перерахування на поточний рахунок Позичальника, відкритий у Управителя.