

**П Р А В И Л А**  
**ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ “А”**  
**ЗА ПРОГРАМОЮ ПО БУДІВНИЦТВУ ТА ОБСЛУГОВАННЮ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ**  
**ЗА АДРЕСОЮ: М. СЕВАСТОПОЛЬ, ВУЛ. ХРУСТАЛЬОВА, 183**

**1. Загальні положення**

- 1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва виду А за програмою по будівництву та обслугованню житлового комплексу за адресою: м. Севастополь, вул. Хрустальова, 183 (адреса об'єкту відповідно до проекту – житловий комплекс у 7-ому мікрорайоні Куліково поле, перша черга будівництва, житловий будинок, Корпус 1), (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.
- 1.4. Ці Правила 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** (далі - ФФБ) - кошти, отримані Управителем відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ від фізичних та юридичних осіб у довірчу власність, що використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на фінансування будівництва за програмою по будівництву та обслугованню житлового комплексу у 7-ому мікрорайоні Куліково поле, за адресою: м. Севастополь, вул. Хрустальова, 183;
  - 1.5.2. **Управитель – ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «ПІВДЕННИЙ»**, який діє від свого імені в інтересах Довірителів ФФБ, є довірчим власником отриманого ним в управління майна, являється Управителем ФФБ та здійснює довірче управління залученими коштами відповідно до законодавства України, Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ (далі - управління);
  - 1.5.3. **Забудовник ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «СЕВАСТОПОЛЬСТРОЙ»**, що відповідно до законодавства України, організовує спорудження об'єкту будівництва на підставі ліцензії Державної архітектурно-будівельної інспекції Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 29 квітня 2011 р. Серія АВ № 556088, 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. **Генеральний підрядник - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СЕВЖИТЛОБУД»**, що відповідно до законодавства України та Договору Генерального підряду від 30.03.11 р. № 30/11-С, буде об'єкт будівництва на підставі ліцензії Державної архітектурно-будівельної інспекції Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 31 грудня 2009 р. Серія АВ № 514090, у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості;
  - 1.5.5. **Загальна площа об'єкта інвестування** – площа, розрахована за будівельними кресленнями по внутрішнім граням зовнішніх стін Об'єкту інвестування;
  - 1.5.6. **Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем** - встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;
  - 1.5.7. **Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довітель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України № 978-IV, цими Правилами та Договором про участь у ФФБ;
  - 1.5.8. **Довітель 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 ;

- 1.5.9. 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 та встановлює обмеження дій Управителя з управління майном;
- 1.5.10. Генеральний договір** – договір між Управителем та Забудовником на забудову, що регулює взаємовідносини між Управителем та Забудовником щодо організації спорудження та фінансування об'єкту будівництва з використанням залучених Управителем в довірчу власність коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям у власність;
- 1.5.11. Позичальник** - Довіритель ФФБ, який отримав у Управителя кредит для участі у ФФБ;
- 1.5.12. Фінансування будівництва** – використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва на умовах цих Правил та Генерального договору;
- 1.5.13. Об'єкт будівництва** – житловий комплекс у 7-му мікрорайоні Куліково поле за адресою: м. Севастополь, вул. Хрустальова, 183, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління від Довірителів коштів;
- 1.5.14. 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;
- 1.5.15. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** – встановлена Забудовником на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;
- 1.5.16. Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків:**
- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв. м.;
  - для гаражних боксів (машиномісце) – 100 % одного боксу (машиномісця).
- 1.5.17. Облік прав вимоги довірителів ФФБ** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям;
- 1.5.18. 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;
- 1.5.19. Система обліку прав вимоги довірителів ФФБ** - складений Управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

## **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 по будівництву та обслуговуванню житлового комплексу у 7-му мікрорайоні Куліково поле за адресою: м. Севастополь, вул. Хрустальова, 183, 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 рахунку ФФБ, на якому Управитель акумулює та обліковує отримані у довірчу власність кошти.
- 2.5.** Рахунки ФФБ Управитель використовує для:
- обліку залучених в управління коштів;
  - здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;
  - зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.
- 2.6.** Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.
- 2.7.** Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах Договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному цими Правилами ФФБ.

## **3. Особливості управління ФФБ та обмеження права довірчої власності Управителя**

- 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 ФФБ при здійсненні управління ФФБ:
- не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;
  - не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ;

- не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір про участь у ФФБ, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених Договором про участь у ФФБ;
  - не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ;
  - не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням Договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством;
  - несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;
  - несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону України № 978- IV та Договору про участь у ФФБ;
  - не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ у разі його відмови від участі 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 та Генерального підрядника;
  - 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.
- 3.5.** 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 щодо:
- забезпечення 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;
  - забезпечення можливості отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя у разі його відмови від участі у ФФБ.
- 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'єкту будівництва, відповідно до Генерального договору;
  - надає Довірителям свідоцтва про участь у ФФБ, а після оплати вартості закріплених за ними об'єктів інвестування в повному обсязі – довідки на право отримання у власність закріпленого за ними об'єкту інвестування, які водночас є документом, що підтверджує передачу Управителем Довірителям майнових прав на закріплені за ними та повністю проінвестовані об'єкти інвестування;
  - надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування.
- 3.7.** Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує Забудовнику у порядку, встановленому Генеральним договором, частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування закупівлі матеріалів та виконання робіт по будівництву об'єкту будівництва, у розмірі, який складає 93 % (дев'яносто три відсотки) від загальної суми отриманих від Довірителів коштів. Зазначене перерахування здійснюється Управителем на умовах та в строки, визначені Забудовником у відповідних заявках.
- 3.8.** Решта коштів, тобто 7 % (сім відсотків) від загальної суми, отриманих від Довірителів коштів, складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.
- 3.9.** Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем на рахунок ФФБ відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:
- виплата Довірителям коштів з ФФБ;
  - перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.
- 3.10.** У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, який відмовився від об'єкта інвестування та вийшов з ФФБ, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний протягом п'яти банківських днів перерахувати на рахунок ФФБ суму грошових коштів у розмірі, необхідним для повернення коштів Довірителю.
- 3.11.** Кошти оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику наступним чином:
- 50 % коштів оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику в 3-денний строк після введення об'єкту будівництва в експлуатацію;

- 30 % коштів оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику в 3-денний строк після отримання Управителем від Забудовника всіх копій Актів прийому-передачі об'єктів інвестування;
  - 20 % коштів оперативного резерву перераховується Управителем Забудовнику в 3-денний строк після отримання Управителем від Забудовника всіх копій Свідоцтв про отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.
- 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 будівництва несе Забудовник.
  - 3.15. Управитель при реалізації права довірчої власності, має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.
  - 3.16. Після визнання Довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів, Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ Управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному Довірителю. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від Управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.
  - 3.17. За перерахування Забудовнику коштів ФФБ, Управитель списує з рахунку Забудовника винагороду у розмірі та порядку, передбаченому Генеральним договором.
  - 3.18. Довіритель сплачує Управителю винагороду, передбачену Договором про участь у ФФБ, у випадках, передбачених п.б.9. цих Правил, а також Договором про участь у ФФБ, в національній валюті України. Вказана винагорода сплачується без податку на додану вартість.
  - 3.19. Довіритель сплачує Управителю винагороду за здійснення довірчого управління грошовими коштами згідно умов Договору про участь у ФФБ.

#### **4. Порядок взаємодії Управителя, Забудовника та Довірителів**

- 4.1. Управитель укладає із Забудовником Генеральний договір, за яким Забудовник зобов'язується збудувати об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у власність у встановлені строки та на умовах визначених діючим законодавством України, цими Правилами та Договором про участь у ФФБ, а Управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва об'єкту будівництва на умовах договору.
- 4.2. Одночасно з укладенням Генерального договору Забудовник та Управитель укладають договір уступки майнових прав на нерухомість, що є предметом будівництва, з відкладальними умовами та договір доручення, за якими, у 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. Виконання зобов'язань Забудовника за Генеральним договором, укладеним між ним та Управителем ФФБ, 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, за згодою Забудовника, інше нерухоме майно, яке належить Забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.
- 4.4. Відповідно до умов Генерального договору, Забудовник зобов'язується передати 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 ФФБ на умовах цих Правил. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким чином об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю ФФБ, без письмової згоди Управителя, а після переходу прав на об'єкти інвестування від Управителя до Довірителів - без письмової згоди Довірителів.
- 4.5. 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 в порядку встановленому у генеральному договорі та відповідно до Закону.
- 4.6. 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.

- 4.7. За об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю Технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкту будівництва і об'єктів інвестування, перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво. Технічна характеристика та Перелік об'єктів інвестування є додатком до Генерального договору, який укладається між Управителем та Забудовником.
- 4.8. Забудовник зобов'язаний забезпечити цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва об'єкту з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва.
- 4.9. Управитель в інтересах Довірителів за погодженням з Забудовником може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.
- 4.10. У разі підвищення поточної 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.
- 4.11. Забудовник несе безпосередню відповідальність перед Довірителями за порушення термінів будівництва, неякісне виконання будівельно-монтажних робіт об'єктів інвестування, що сталися з вини Забудовника.
- 4.12. Довіритель має право укласти договір страхування майнових ризиків за договором про участь у ФФБ, та надати копію договору страхування Управителю протягом 10 днів з дня укладення. Майновими ризиками, пов'язаними з договором про участь у фонді фінансування будівництва, є:
- несвоєчасне введення в експлуатацію об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування;
  - невідповідність технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування, а також обладнання, яке встановлюється на об'єкті інвестування для подальшої передачі у власність Довірителя, умовам договору або проектної декларації, вимогам державних стандартів, норм і правил;
  - невиконання, неналежне або несвоєчасне виконання робіт на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування, передбачених договором про участь у ФФБ;
  - відсутність технічної документації (паспортів, сертифікатів, гарантійних документів) на обладнання, яке встановлюється на об'єкті інвестування для подальшої передачі у власність Довірителю;
  - ненадання Управителем Довірителю інформації, передбаченої Правилами ФФБ чи договором про участь у ФФБ, що призвело до завдання шкоди Довірителю або спричинило виникнення додаткових зобов'язань Довірителя перед Управителем.
- 4.13. Довірителі мають право за свій рахунок застрахувати у добровільному порядку й інші майнові чи немайнові ризики, пов'язані з Договором про участь у ФФБ.

#### **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, передачі коштів, у розмірі, передбаченому Договором про участь у ФФБ в управлінні Управителю ФФБ та укладання з Управителем ФФБ договору про участь у ФФБ.
- 5.2. 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 та, резиденти, - 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 апостилю 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 апостилю 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.
- 5.3. 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.
- 5.4. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності Управителя та не закріплені за іншими Довірителями. При внесенні коштів

Довірителем до ФФБ Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

- 5.5.** Довірителем по одному об'єкту інвестування може бути декілька осіб.
- 5.6.** Після внесення 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;
  - 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'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
  - сума коштів, переданих Довірителем для зарахування до ФФБ;
  - кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
  - графік подальшого внесення довірителем коштів;
  - витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.
- У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у свідоцтві про участь у ФФБ, свідоцтво про участь у ФФБ підлягає заміні.
- 5.7.** При закріпленні об'єкта інвестування за Довірителем:
- Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ;
  - Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 5.8.** У разі реорганізації юридичної особи, яка є Довірителем ФФБ, всі права по Договору про участь у ФФБ переходять до правонаступника Довірителя за умови надання правонаступником відповідних належним чином оформлених документів, що підтверджують цей факт.
- 5.9.** Управитель за Договором про участь у ФФБ відповідає лише перед особою, що визначена договором Довірителем або перед особою, що замінила Довірителя внаслідок укладання відповідних правочинів, за умови, що Довіритель дотримався порядку уступки права вимоги за Договором про участь у ФФБ третім особам, встановленого п.6.9. цих Правил.
- 5.10.** Порядок та умови внесення коштів:
- 5.10.1.** Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі після підписання Договору про участь у ФФБ;
- 5.10.2.** Довірителі - нерезиденти перераховують кошти у порядку, передбаченому законодавством, чинним на день сплати;
- 5.10.3.** 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, відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя та умови виплати Довірителю коштів з 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 з Договором про участь у ФФБ;
  - відмови Довірителя від участі у ФФБ на умовах цих Правил та Договору про участь у ФФБ;
  - смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя – юридичної особи;
  - відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування у випадках, передбачених цими Правилами, Договором про участь у ФФБ та/або діючим законодавством України;
  - якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом 2-х місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акту прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування.
- 6.2.** 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 цими Правилами фонду.
- 6.3.** Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:
- відмова Довірителя від участі у ФФБ;
  - порушення Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;
  - за невиконання Довірителем зобов'язань щодо погашення кредиту, отриманого від Управителя для внесення грошових коштів у ФФБ.
  - порушення Довірителем інших умов Договору про участь у ФФБ та/або цих Правил.
- 6.4.** 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 Управителя виплатити Довірителю кошти в строки та у порядку, передбаченому договором про участь у ФФБ та цими Правилами. Після виплати коштів Договір про участь у ФФБ та Свідоцтво про участь у ФФБ втрачають чинність.
- 6.5.** 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 та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ.
- У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управлінням своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті, Довіритель має право вимагати від управління дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителю кошти у сумі, що визначається відповідно до статті 20 Закону 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.
- 6.6.** 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.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених п.п. 6.4. - 6.7 цих Правил, повертається Довірителю протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 6.9.** До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, у відповідності до Договору про участь у ФФБ та цих Правил, Довірителі мають право:
- отримати, відповідно до п.6.8 цих Правил від Управителя передані йому у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ кошти. При відмову Довірителя від участі у ФФБ сторони укладають угоду про розірвання договору, при цьому свідоцтво про участь у ФФБ підлягає поверненню;
  - уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб. Відступлення права вимоги та зобов'язань за Договором про участь у ФФБ здійснюється за згодою Управителя у разі оплати вартості об'єкта інвестування не в повному обсязі і з повідомленням Управителя у разі повної оплати вартості об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування. В цьому разі Довіритель повинен повернути Управителю Свідоцтво про участь у ФФБ, свій екземпляр 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, 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. До нового Довірителя 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;

- за згодою Управителя змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції Управителя і не закріплені за іншими Довірителями. 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.

## **7. Взаємодія Управителя ФФБ, Забудовника та Довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію**

- 7.1.** 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, 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.** Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, Забудовник у 5-денний строк письмово повідомляє про це Управителя та надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва, отримані від органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.
- 7.3.** Довіритель, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з Управителем на таких умовах:
  - у разі, якщо фактична загальна будівельна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 1%, Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна будівельна 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 будівельна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 1%, Довіритель вносить до ФФБ кошти у сумі, що відповідає визначеній Забудовником поточній вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна будівельна площа об'єкта інвестування.
- 7.4.** Довіритель здійснює остаточні розрахунки протягом 20 (двадцяти) днів з дня отримання повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію та отримує від Управителя в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.
- 7.5.** Після остаточного розрахунку Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 7.6.** Отримавши від Управителя Довідку про право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності 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 та торгові приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу, тощо) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правовстановлювальних документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.
- 7.9.** Забудовник зобов'язаний не пізніше 120 (ста двадцяти) днів 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.

## **8. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування**

- 8.1. Забудовник після обміну свідоцтва на Довідку Управителем, в місячний строк видає Довірителю Акт прийому-передачі об'єкту інвестування, який Довіритель зобов'язаний підписати протягом 15 (п'ятнадцяти) днів. Підписаний екземпляр Акту прийому-передачі Довіритель повертає Забудовнику для подальшого оформлення правостановлюючих документів на Об'єкти інвестування – житлові приміщення. Підписання Довірителем Акту прийому-передачі є підтвердженням факту передачі Довірителю проінвестованого ним об'єкту інвестування.
- 8.2. Забудовник за свій рахунок замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на об'єкти інвестування – житлові приміщення 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 про право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, отриманих від Довірителів.
- 8.3. Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на об'єкти інвестування – житлові приміщення Забудовник в 5-денний строк передає правостановлюючі документи Довірителям та копії Управителю.
- 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 продовження 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 відмови Довірителя від підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування, що відповідає вимогам будівельних, санітарних та інших норм та правил, він втрачає право на закріплення за ним об'єкта інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріплення за ним об'єкта 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. Управитель повідомляє Забудовника про відкріплення від Довірителя цього об'єкта інвестування. Забудовник повинен перерахувувати до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю, у разі недостатності коштів оперативного резерву. Виплата коштів Довірителю здійснюється Управителем в строк, передбачений Договором про участь у ФФБ.
- 8.7. 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, управління майном припиняється та Управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, відповідно до п. 6.1. цих Правил.
- 8.8. 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.

## **9. Отримання Довірителем кредиту від Управителя для участі у ФФБ**

- 9.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо внесення коштів до ФФБ, може звернутися до Управителя з проханням про надання кредиту на умовах, визначених Управителем.
- 9.2. Управитель має право відмовити у наданні кредиту Довірителю без повідомлення останнього щодо причини такої відмови.
- 9.3. Для забезпечення виконання Позичальником зобов'язань за кредитним договором Управителем та Позичальником укладається договір іпотеки, 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. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін. Витрати щодо оформлення іпотечного договору несе Позичальник.
- 9.4. У випадку укладення з Довірителем кредитного договору, Свідоцтво про участь у ФФБ залишається у Управителя. У випадку укладення з Довірителем кредитного договору після отримання Довірителем Свідоцтва про участь у ФФБ, Довіритель зобов'язується передати вказане Свідоцтво на зберігання Управителю.

- 9.5. 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.
- 9.6. Позичальник при укладанні з Управителем іпотечного договору оформлює нотаріально посвідчену довіреність на ім'я Забудовника на право представляти свої інтереси перед органами місцевого самоврядування та БТІ при оформленні правоустановчих документів на об'єкт інвестування.
- 9.7. Позичальник при укладанні з Управителем договору іпотеки надає Управителю нотаріально посвідчену довіреність на право отримання у Забудовника правостановлюючих документів на об'єкт інвестування для подальшого отримання їх Позичальником від Управителя.
- 9.8. Після отримання Забудовником правостановлюючих документів на об'єкт інвестування, Забудовник передає правостановлюючі документи Управителю, які зберігаються в Управителя в період дії договору іпотеки.
- 9.9. Порухення 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 кредитного договору і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Позичальником.
- 9.10. 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.
- 9.11. Позичальник для укладання договору про внесення змін і доповнень до договору іпотеки повинен замовити витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, оцінку нерухомості, отримати довідку про склад зареєстрованих у об'єкті (якщо об'єктом інвестування є житло).
- 9.12. 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 кредитний договір.
- 9.13. 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.