

## ПРАВИЛА

фонду фінансування будівництва виду А за програмою ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП -Захарець В.В. по будівництву комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями та господарськими приміщеннями та прибудованими гаражами з почерговим введенням в експлуатацію по вул. Кармелюка,3-В в м.Хмельницький (II-черга будівництва) за будівельною адресою м.Хмельницький, вул.Кармелюка,3-В  
2018р.

### УЧАСНИКИ ФФБ

Компанія - Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія - Лістинг" , яке є Управителем ФФБ відповідно Закону України та здійснює управління коштами (надалі - управління) ;  
Забудовники - ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП Захарець В.В. які організують спорудження об'єктів будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з право встановлювальними документами;  
Довіритель ФФБ - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України є Установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Фінансовій компанії у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил.

### Стаття 1. Загальні положення

1.1. Дані Правила розроблені та затверджені на виконання Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".  
1.2. Дані Правила є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання даних Правил.  
1.3. Правила є системою норм, які підлягають оприлюдненню ТОВ „ФК Лістинг”, та яких мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління.  
1.4. Положення визначає загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління ТОВ "ФК -Лістинг" з метою фінансування будівництва за програмою ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП Захарець В.В. та особливості управління цими коштами.  
1.5. Терміни у даному Положенні вживаються в такому значенні:  
Фонд фінансування будівництва за програмою ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП Захарець В.В. по будівництву комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями та господарськими приміщеннями та прибудованими гаражами з почерговим введенням в експлуатацію по вул. Кармелюка,3-В в м.Хмельницький (II-черга будівництва) за будівельною адресою м.Хмельницький, вул.Кармелюка,3-В (далі - ФФБ) - кошти , отримані управителем, відповідно 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 ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП Захарець В.В.  
Договір про участь у ФФБ - угода між Управителем та Довірителем, яка відповідно до Закону України є договором управління майном, за якою Довіритель передає Управителю у довірчу власність кошти з метою отримання у власність відповідного об'єкту інвестування;  
Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем - встановлення правовідносин між Довірителем та Фінансовою компанією на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;  
Договір управителя із забудовником (далі - договір) - договір, який регулює взаємовідносини управителя із забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління майном та укладається у випадках, передбачених цим Законом;  
Установник управління майном (далі - установник) - особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. У цьому Законі для ФФБ - це Довіритель Фінансування будівництва - використання Установою отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єктів будівництва;  
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;

Винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до цього Закону установники управління (Довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених цим Законом;

Фінансування будівництва - використання Фінансовою кампанією отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єкту будівництва;

> Об'єкт будівництва - конкретна житлова або нежитлова споруда, будівництво якої організує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Фінансова кампанія за рахунок ФФБ;

> Об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення і (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Фінансовій кампанії для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил;

Вимірна одиниця об'єкта інвестування - встановлена цими Правилами одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого, а саме (для розрахунків) – 0,01 м.кв.

Вимірна одиниця об'єкту житлового будівництва : 1,00 м.кв.;

Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування. Визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкту інвестування

1.6. Ці Правила направлені на врегулювання правовідносин між Довірителями, ТОВ "ФК – Лістинг", Забудовниками. Кожний з учасників правовідносин не має права втручатися в дії ТОВ "ФК-Лістинг" щодо здійснення ним управління Майном.

## **Стаття 2. Створення ФФБ**

2.1. Фінансова компанія за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва. ФФБ не є юридичною особою.

2.2. Метою створення ФФБ є отримання довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування.

2.3. ФФБ за програмою ТОВ «Трансмиськбуд», ТОВ «Платіnum-Буд», ФОП Захарець В.В. є ФФБ виду А. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначають Забудовники, при цьому вони приймають на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації та проектної декларації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, визначених у проектній декларації, незалежно від обсягу фінансування.

Управитель, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком фонду. Рахунок 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.

Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Управителем з ФФБ на фінансування будівництва, Управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

- 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 цього Закону та договору про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;

- за дорученням Довірителів виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовниками своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування Довірителям у власність. ФФБ діє до виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання з Забудовниками договору на організацію спорудження об'єкта.

2.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

2.6. Після визнання Довірителями цих Правил та внесення до ФФБ коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до даних Правил без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил на вказану у договорі про участь в ФФБ адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

2.7. Відносини між Забудовниками, Управителем, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.

2.8. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

- за рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі;
- кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ;
- ці Правила залишаються чинними, в тому числі для нового Управителя.

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

### **Стаття 3. Управління ФФБ**

3.1. ФФБ знаходиться в довірчій власності Управителя. Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна.

3.2. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної Довірителем.

3.3. Метою здійснення управління ФФБ є отримання Довірителями вигоди від здійснення управління майном, а саме – отримання у власність об'єктів інвестування.

3.4. Управителем ФФБ та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ, є Управитель. Довіритель при укладанні Договору про участь у ФФБ має право вказати в Договорі про участь у ФФБ особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління.

3.5. Управитель при здійсненні управління: несе відповідальність за дотримання вимог Закону та цих Правил; несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності, визначених цими Правилами та визначених Довірителями; несе зобов'язання перед Довірителем ФФБ у межах договору про участь у ФФБ; здійснює контроль за виконанням Забудовником своїх зобов'язань за Угодою, зокрема, щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію.

3.6. Ці Правила передбачають обмеження права 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.

3.7. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя.

Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій: виплати коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу, на умовах цих Правил; перерозподіл отриманих в довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

3.8. Управитель здійснює управління ФФБ особисто і не може доручати здійснення управління ФФБ іншим особам.

3.9. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ та не може використовувати кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у цих Правилах.

3.10. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.

3.11. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.

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

4.1. Управитель укладає з Забудовником Договір про організацію спорудження об'єкту, за якою замовляє Забудовнику організувати спорудження об'єкту будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у власність в установлені строки.

4.2. При укладанні Угоди з Забудовником має бути додержане укладання Забудовником договорів: обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт; іпотеки, предметом якої є майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва; уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами; доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю, у

разі порушення Забудовником умов Угоди, доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.

4.3. В разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителя із визначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та похідних документів.

4.4. 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 для закріплення об'єктів інвестування за Довірителями на умовах Правил ФФБ та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям.

4.5. 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;
- на умовах цих Правил закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування;
- передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.

4.6. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.

4.7. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- Забудовник офіційно повідомляє про це Управителя та надає йому дані технічної інвентаризації, щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями.
- Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування.

4.8. Забудовник організує спорудження об'єкту будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених технічною характеристикою на цей об'єкт будівництва.

4.9. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в технічній характеристиці, виконується Довірителем за його (Довірителя) власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

4.10. Довіритель не може без погодження з Забудовником 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.

4.11. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, 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.

4.12. Довіритель протягом терміну дії договору про участь у ФФБ не має права без відповідного письмового дозволу Забудовника виконувати власними силами на об'єкті інвестування будь-які будівельні та/або оздоблювальні роботи. Коригування проектно-кошторисної документації по будівництву об'єкта інвестування з ініціативи Довірителя можливе лише за умов звернення Довірителя до Фінансової компанії з відповідною заявою не пізніше ніж за 5 місяців до планового терміну введення будинку в експлуатацію, сплати Довірителем на момент звернення не менше 80% вартості об'єкта інвестування та погодження з Фінансовою компанією і Забудовником внесення запропонованих Довірителем змін до проектно-кошторисної документації. У разі надання Довірителю позитивного висновку, в договір про участь у ФФБ вносяться зміни, які передбачають особливості взаємодії сторін у такому випадку. Витрати, пов'язані з внесенням за ініціативою Довірителя змін до проектно-кошторисної документації та необхідністю виконання додаткового обсягу будівельних та/або оздоблювальних робіт, Довіритель несе за власний рахунок.

4.13. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати Фінансовій компанії витрати, пов'язані з приведенням об'єкту інвестування у первісний стан відповідно до проекту. Зазначені витрати утримуються Фінансовою компанією з суми коштів, що підлягає поверненню Довірителю або самостійно сплачуються Довірителем на рахунок, вказаний Фінансовою компанією.

## **Стаття 5. Встановлення управління майном, участь у ФФБ**

### **5.1.1. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ.**

Договір про участь у ФФБ є договором приєднання відповідно до ст.634 Цивільного кодексу України, а саме: «Договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із сторін у ... стандартних формах, який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.»

Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Фінансовою компанією Договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління Фінансовій компанії. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами документів, що ідентифікують цю особу.

При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Фінансової компанії, який ФК зобов'язана закріпити за Довірителем на умовах цих Правил.

Довірителем за Договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа. Довіритель — фізична особа перед укладанням договору надає Фінансовій компанії наступні документи, які ідентифікують особу і підтверджують її правоздатність та дієздатність:

*Фізична особа-резидент:*

- паспорт (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, інформацію про громадянство, дату народження, реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу), або з дозволу Фінансової компанії - інший документ, що посвідчує особу, виданий уповноваженим державним органом і за яким є можливість здійснення однозначної ідентифікації особи;
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера, згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);
- інші документи, що підтверджують дієздатність фізичної особи - за необхідності (наприклад, свідоцтво про реєстрацію шлюбу, або трудовий договір, або свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності – для осіб, що не досягли 18 років) та інше.

Копії документів надаються разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником Фінансової компанії на предмет відповідності, повертаються Довірителю. На копіях документів ставиться відмітка “з оригіналом вірно”, проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника Фінансової компанії, а також підпис Довірителя.

Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні договорів про участь у ФФБ.

*Фізична особа-нерезидент:*

- іноземці – паспортний документ іноземця з відмітками в'їзних віз, якщо інше не передбачено законодавством України, а також реєстрацією в пункті пропуску через державний кордон України. Документ, що посвідчує особу, та засвідчений у встановленому законодавством порядку переклад українською мовою цього документа.

5.1.2. Довіритель – юридична особа при укладанні договору надає Фінансовій компанії нотаріально засвідчені копії наступних документів, які ідентифікують юридичну особу і підтверджують її правоздатність та дієздатність: установчі документи юридичної особи (статут та/чи установчий договір, або установчий акт), свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи; довідку про включення до ЄДРПОУ; довідку про взяття юридичної особи на податковий облік за необхідності на вимогу Фінансової компанії - інші документи, що встановлюють дієздатність юридичної особи. Крім того, юридична особа надає документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноважених фізичних осіб: копію паспорта керівника або іншої уповноваженої на укладання договору особи (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, громадянство та дату народження, інформацію про реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу); копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів); протокол уповноваженого органу та наказ про призначення керівника або довіреність уповноваженої особи; протокол уповноваженого органу на укладення або затвердження договору (якщо передбачено установчими документами юридичної особи); інші документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноваженої фізичної особи - за необхідності, що визначається Фінансовою компанією в залежності від конкретних обставин. Копії цих документів надаються разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником Фінансової компанії на предмет відповідності, повертаються Довірителю. На копіях документів ставиться відмітка “з оригіналом вірно”, проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника Фінансової компанії, а також підпис Довірителя.

Порядок укладання договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними та юридичними особами - нерезидентами України, а також перелік документів, які вони повинні надати Управителю, визначається діючим законодавством України.

5.1.3. У разі якщо Довіритель виступає в інтересах третьої особи /Вигодонабувача/, Фінансова компанія ідентифікує також осіб, в інтересах яких здійснюється залучення коштів, в порядку, передбаченому п.

5.1.1. цих Правил ФФБ.

5.1.4. При проведенні ідентифікації особи працівник Фінансової компанії складає анкету, в порядку та за формою, що передбачені Програмою здійснення фінансового моніторингу Фінансової компанії.

5.1.5 У разі ненадання Довірителем необхідних документів та передбачених законодавством відомостей або умисного подання неправдивих відомостей про себе/Вигодонабувача Фінансова компанія відмовляє йому в укладанні договору про участь у ФФБ, а у разі, якщо договір вже укладено, розриває договір в односторонньому порядку.

5.1.6. Договір про участь у ФФБ вважається укладеним між сторонами після його підписання, за умови

документального письмового підтвердження Довірителем факту особистого ознайомлення з цими Правилами ФФБ та їх визнання в повному обсязі.

5.1.7. Довіритель не має право вносити кошти до ФФБ на інвестування об'єкту інвестування, не закріплюючи його за собою.

### **5.2. Порядок та умови внесення коштів**

5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій формі, згідно отриманого рахунку.

5.2.2. Днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день банку, встановлений НБУ для безготівкових розрахунків.

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

5.3.1. Фінансова компанія закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Фінансовою компанією дотримуватись зазначеного в свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів. За недотримання Довірителем цієї умови Фінансова компанія має право відкріпити від нього відповідний об'єкт інвестування та закріпити його за іншим Довірителем.

5.3.2. У разі закріплення за Довірителем об'єкту інвестування Фінансова компанія вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є в публічній пропозиції, та за умови виконання Довірителем своїх договірних зобов'язань зобов'язується включити його до переліку Довірителів/Вигодонабувачів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

5.3.3. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

5.3.4. Після внесення Довірителем грошових коштів на рахунок ФФБ Фінансова компанія закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним (оплачених) вимірних одиниць об'єкта інвестування.

5.3.5. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування та встановлюється Забудовником.

5.3.6. 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.

5.3.7. Після внесення Довірителем грошових коштів на рахунок ФФБ Фінансова компанія видає йому свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка, яке підтверджує участь Довірителя у ФФБ та внесення ним коштів. Після внесення довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

5.3.8. У свідоцтві про участь у ФФБ обов'язково мають бути зазначені такі дані: 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 в управління управителю;
- кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік подальшого внесення довірителем коштів до ФФБ;

• витяг з договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'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. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель оформляє Довірителю нове свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням нової кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається Довірителю в обмін на попереднє.

5.3.9. 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.

5.3.10. При укладанні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є пропозиції Фінансової компанії, та може закріпити його за собою за умови внесення до ФФБ грошових коштів у сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, яка становить не менше 40% загальної площі цього об'єкта інвестування.

5.3.11. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватись визначеного внесення до ФФБ коштів, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.3.12. У разі бажання Довірителя внести кошти раніше строку визначеного графіком, Довіритель повинен це попередньо письмово узгодити з Управителем. При достроковому внесенні коштів без погодження з Управителем зазначені кошти зараховуються за графіком (закріплення вимірних одиниць та видача свідоцтва про участь у ФФБ проводиться на дату, зазначену в графіку за існуючою на цю дату ціною вимірної одиниці).

5.3.13. За несвоєчасне внесення коштів до ФФБ (за сумами або строком) Довіритель сплачує неустойку у розмірі один відсоток за кожен день прострочення від суми невиконаного зобов'язання.

5.3.14. При закріпленні за Довірителем об'єкту інвестування Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкту 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'єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування.

5.4.2. Вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ Управитель розраховує виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва встановлює Забудовник.

5.4.3. 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.

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

5.5.1. Забудовник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Управителю дані технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва.

5.5.2. Управитель після отримання від Забудовника даних технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, коригує загальну площу Об'єкта інвестування та направляє письмове повідомлення Довірителю.

5.5.3. Довіритель зобов'язаний протягом 5 робочих днів від дати отримання повідомлення з'явитися до Управителя та на підставі даних щодо фактичної загальної площі Об'єкта інвестування (фактичної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування) здійснити остаточний розрахунок з Управителем за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування.

5.5.4. Довірителю для отримання Довідки, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними технічної інвентаризації на таких умовах:

1) у разі, коли після коригування загальної площі Об'єкта інвестування фактична загальна площа Об'єкта інвестування менша, ніж сплачена Довірителем загальна площа, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., Управитель повертає Довірителю кошти у сумі, що визначається виходячи з різниці між кількістю закріплених (як оплачених) за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та кількістю вимірних одиниць Об'єкта інвестування за фактичними даними, а також поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день здійснення перерахунку. Управитель повертає Довірителю вказані кошти у безготівковій формі шляхом перерахування на поточний рахунок Довірителя.

2) у разі, коли після коригування загальної площі Об'єкта інвестування фактична загальна площа Об'єкта інвестування більша, ніж сплачена Довірителем загальна площа, і ця різниця становить більше 0,1 кв.м., Довіритель доплачує на користь Управителя суму, що визначається виходячи з різниці між кількістю закріплених (як оплачених) за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та кількістю вимірних одиниць Об'єкта інвестування за фактичними даними, а також поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день здійснення перерахунку.

5.5.5. У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за

ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.5.6. Довіритель за умови виконання п. 5.5.3. обмінює в Управителя Свідоцтво про частку 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.

5.5.7. Отриману від Управителя Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.5.8. Оформлення права власності Довірителя на квартиру здійснюється Забудовником шляхом передачі документів для оформлення технічного паспорта та реєстрації права власності.

5.5.9. Протягом одного місяця після реєстрації права власності на об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання і укласти відповідний договір на постачання газу, води, електроенергії. тощо;

5.5.10. Забудовник зобов'язаний після здачі в експлуатацію житлового будинку передати цей об'єкт об'єднанню співвласників в особі уповноваженої комісії разом з необхідною технічною документацією.

5.5.11. 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.**

5.6.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ або у разі відмови Довірителя від участі в ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування у таких випадках:

- 1) за недотримання Довірителем строку внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та або/строками - прострочення платежу більш ніж на 20 календарних днів;
- 2) у разі відмови Довірителя від участі в ФФБ.

5.6.2. В цьому випадку управління майном припиняється, Довіритель перестає бути учасником процесу інвестування спорудження об'єкта будівництва та має право отримати кошти в сумі, що відповідає кількості закріплених вимірних одиниць згідно Свідоцтва про участь у ФФБ за поточною ціною на день подання заяви про вихід із ФФБ або на день прийняття такого рішення Управителем при умові виплати Управителю визначеної винагороди.

#### **5.7. Підстави та порядок припинення управління майном.**

5.7.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі: повного виконання Управителем своїх зобов'язань перед Довірителем; односторонньої відмови Довірителя від участі у ФФБ; смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи; у разі невиконання (неналежного виконання) Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ - прострочення платежу більш ніж на 30 календарних днів; за рішенням суду у випадках, встановлених чинним законодавством; в інших випадках, встановлених цими Правилами та діючим законодавством.

5.7.2. Зобов'язання Управителя перед Довірителем вважаються виконаними та управління майном припиняється у разі:

- 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;
- якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом місяця після введення Об'єкта будівництва не підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування.

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

#### **5.8. Дострокове припинення управління майном та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, часткового отримання коштів з ФФБ**

5.8.1. Довіритель, не пізніше ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ, для чого Довіритель надає Управителю відповідне письмове повідомлення.

5.8.2. Управління майном вважається припиненим з дати отримання Управителем вказаного письмового повідомлення.

5.8.3. При цьому Управитель повертає Довірителю кошти у розмірі та порядку, встановленому відповідно до пункту 5.9. цих Правил.

5.8.4. У разі односторонньої відмови Довірителя від участі у ФФБ або дострокового припинення управління майном з ініціативи Управителя, Управитель має право на винагороду, яка сплачується у порядку та у розмірі відповідно до статті 8 цих Правил.

5.8.5. Умови дострокового припинення управління майном з ініціативи Управителя ФФБ:



- у разі невиконання (неналежного виконання) Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ (прострочення платежу більш ніж на 20 календарних днів ), Управитель зобов'язаний надіслати відповідне письмове повідомлення на адресу Довірителя з вимогою про усунення вказаних порушень.
- якщо Довірителем протягом 5 календарних днів з дати отримання письмового повідомлення Управителя не усунуто вказане порушення Управитель має право прийняти рішення про односторонню відмову від Договору про участь у ФФБ та дострокове припинення управління грошовими коштами, про що Управитель письмово повідомляє Довірителя.

5.8.6. Управління майном достроково припиняється з дати направлення Управителем відповідного повідомлення на адресу Довірителя.

5.8.7. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перераховувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі.

5.8.8. У випадку дострокового припинення управління майном з ініціативи Довірителя, 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 із ФФБ.

5.8.9. У випадку дострокового припинення управління майном з ініціативи Управителя, 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 прийняття такого рішення Управителем.

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

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

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

#### **5.9. Строки та порядок повернення Довірителю коштів**

5.9.1. Управитель повертає Довірителю кошти (повністю або частково) у наступних випадках:

- за письмовою заявою Довірителя про відмову від участі у ФФБ, дострокове припинення управління майном, відкріплення від Довірителя Об'єкта інвестування;
- за письмовою заявою Довірителя при зміні Об'єкта інвестування, при виконанні наступних умов: зменшення кількості вимірних одиниць нового об'єкта інвестування порівняно зі змінюваним Об'єктом інвестування, а також за умови внесення Довірителем грошових коштів до ФФБ у розмірі, що перевищує вартість зобов'язань після перерахунку;
- за письмовою заявою спадкоємців з наданням документів, що підтверджують спадкові права на кошти, передані у довірчу власність Управителю, у разі смерті Довірителя - фізичної особи;
- у разі, коли після здачі Об'єкта будівництва в експлуатацію фактична загальна площа Об'єкта інвестування менша, ніж сплачена загальна площа, Управитель повертає Довірителю кошти у порядку, встановленому у п.5.5.4. цих Правил;
- у разі односторонньої відмови Управителя від Договору про участь у ФФБ та дострокового припинення управління грошовими коштами у випадках, передбачених цими Правилами;
- у разі припинення управління майном внаслідок невиконання (неналежного виконання) Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ.

5.9.2. Після прийняття Управителем письмової заяви від Довірителя (його спадкоємців) або прийняття Управителем рішення про односторонню відмову від управління коштами, Управитель протягом 90 (дев'яносто) робочих днів здійснює розрахунок суми, що підлягає поверненню Довірителю, та виплату визначеної суми шляхом переказу на поточний рахунок Довірителя .

5.9.3. Сума, що підлягає поверненню Довірителю (його спадкоємцям) визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем та оплачених ним вимірних одиниць Об'єкта інвестування і поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування на дату подання Довірителем (його спадкоємцями) письмової заяви або на дату прийняття рішення Управителем про односторонню відмову від управління майном за вирахуванням винагороди, належної Управителю ФФБ. Прибутковий податок сплачується згідно чинного законодавства.

#### **Стаття 6. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування – квартири**

6.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними технічної інвентаризації на умовах цих Правил та отримання від Управителя Довідки та акту прийому-передачі квартири для подальшого оформлення правовстановлювальних документів.

6.2. Забудовник на підставі:

- переліку Довірителів, наданого Управителем;
- актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителем;
- довідок, отриманих від Довірителів замовляє відповідним службам міста реєстрацію право власності на квартиру.

6.3. Після реєстрації права власності на квартиру Довіритель зобов'язаний отримати зазначений документ.

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

6.5. За наявністю повноважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 10 календарних днів від запланованої дати введення об'єкта в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про подовження терміну оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та представленням офіційного підтвердження цих причин.

6.6. У разі порушення Довірителем цієї умови він втрачає право на закріплену за ним квартиру. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

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

### **Стаття 7. Порядок відновлення документів у разі їх втрати**

7.1. Управитель зобов'язаний протягом 10 робочих днів з дати отримання відповідної письмової заяви Довірителя про втрату оригінального примірника Свідоцтва про участь у ФФБ або Довідки, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування, відновити відповідний документ шляхом видачі нового примірника, на якому проставляється штамп "Дублікат".

7.2. За видачу дублікатів вищевказаних документів Управителем стягується плата у розмірі, передбаченому статтею 8 цих Правил.

### **Стаття 8. Винагорода Управителя**

8.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником у договорі про організацію спорудження об'єкту.

8.2. Винагорода від Довірителя на користь Управителя:

Довіритель сплачує Управителю винагороду за надання фінансових послуг з управління коштами на фінансування будівництва та за додаткові послуги за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, Довіритель сплачує Управителю при укладанні Договору про участь у ФФБ винагороду в розмірі чотири відсотка від суми коштів, переданих в управління, які сплачуються на рахунок Управителя одночасно з внесенням коштів на фінансування будівництва пропорційно до сум, які підлягають сплаті, та з утриманням Управителем на свою користь відсотків нарахованих банком на залишки по рахунку ФФБ ( депозитних відсотків).

8.3. Довіритель сплачує Управителю винагороду за надання Управителем додаткових послуг з оформлення таких операцій:

а) оформлення зміни об'єкта інвестування один відсоток вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції із зміни об'єкта інвестування;

б) оформлення уступки права вимоги за цим договором третім особам чотири цілих дев'ять десятих відсотки вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції з уступки права вимоги за цим договором;

в) оформлення відмови довірителя від участі у фонді (за винятком випадків відмови у зв'язку з порушенням забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків) у розмірі чотири відсотки вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у фонді;

г) повернення коштів з фонду за ініціативою довірителя у розмірі чотири відсотків вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви довірителем.