



Затверджено
Загальними зборами учасників
ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД»
Протокол № 37
від 22 листопада 2013 року

Голова зборів Зав'ялич І. С.



ПРАВИЛА ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ А

створеного для фінансування будівництва 9-ти поверхових житлових будинків з вбудованими громадськими приміщеннями по вул. Демнянській, 6б, 6в, 24а у м. Львові, 2 (друга) черга будівництва: будинок №2 по генплану /секція 4/.

УПРАВИТЕЛЬ	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ “ФІНБУД”
------------	---

ЗАБУДОВНИК	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “АДАМАС”
------------	---

ЗМІСТ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ
2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ
3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФОНДУ
4. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ
5. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ
6. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ У РАЗІ НЕСВОЄЧАСНОГО ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ, ТА ІН.
7. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ В НЬОМУ.
8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ
9. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ
10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ
11. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
12. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ
13. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ
14. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ
15. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТУ В БАНКУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФОНДІ
16. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
17. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ
18. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ
19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ
20. ІНШІ УМОВИ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила Фонду фінансування будівництва виду А (далі - Правила) розроблені у відповідності з вимогами Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" №978-IV від 19.06.2003 р. (далі - Закон України № 978-IV) та з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

Ці Правила регламентують порядок взаємодії Управителя, Забудовника, та Довірителів і встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління Фондом, та регулюють інші умови функціонування Фонду.

Ці Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до Фонду та участі у ньому Довірителів шляхом визнання цих Правил.

Ці Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово - кредитних механізмів будівництва житла та інших об'єктів нерухомості, спорудження яких здійснюється за рахунок Фонду.

Зміни до Правил Фонду не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителя.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України № 978-IV у цих Правилах приймаються слідуєчи терміни:

2.1.1 **Фонд фінансування будівництва виду А (далі - Фонд)** - кошти, передані Управителю в управління від фізичних та юридичних осіб у довірчу власність відповідно до цих Правил та договорів про участь у Фонді, які використані чи будуть використані Управителем в майбутньому на фінансування об'єктів будівництва.

2.1.2. **Правила Фонду (Правила)** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

2.1.3. **Управитель** - ТОВ «Фінансова компанія «Фінбуд» фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах Довірителів і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами та отримала в установленому порядку ліцензію.

2.1.4. **Забудовник** – ТОВ «Адамас» особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем.

2.1.5. **Довіритель Фонду (Довіритель)** - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" є установником управління майна та учасником Фонду, передає майно Управителю у довірчу власність на підставі договору про участь у Фонді та визнання і дотримання цих Правил.

2.1.6. **Договір про участь у Фонді** - договір між Управителем та Довірителем, що до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" є договором управління майном, за яким Довіритель передає Управителю у довірчу власність майно з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном.

2.1.7. **Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору.

2.1.8. **Об'єкт будівництва** - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво якої організовує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів.

2.1.9. **Об'єкт інвестування** - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване в житловий будинок або окремо розташоване нежитлове приміщення, офісне приміщення, гаражний бокс, машиномісце в паркінгу, тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

2.1.10. **Вимірний одиниця об'єкта будівництва:**

для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м;

для гаражних боксів (машиномісць в паркінгу) - гаражний бокс (машиномісце в паркінгу).

2.1.11. **Вимірні одиниці об'єкта інвестування** - встановлена Правилами одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого:

для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв. м;

для гаражних боксів (машиномісць) - 1,00 кв. м (машиномісця в паркінгу).

2.1.12. **Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів Фонду (Договір про будівництво)** - договір, який регулює взаємовідносини Управителя і Забудовника щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям.

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

2.1.14. **Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цими Правилами.

2.1.15. **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.

2.1.16. **Облік прав вимоги Довірителів Фонду** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям.

2.1.17. **Система обліку прав вимоги Довірителів Фонду** - складений Управителем на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.18. **Перелік об'єктів інвестування** - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Управителем Фонду, що підтверджує право Управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.19. **Система ФОН-ФФБ (ФОН – фонд операцій з нерухомістю)** - врегульовані Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договорами дії Довірителів та Управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довірителів ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

2.1.20. **Спільний інвестор ФОН** - цілісна спільність власників сертифікатів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Власники сертифікатів ФОН, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;

2.1.21. **Винагорода управителя Фонду** - грошові кошти, які відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цих Правил Довірителі сплачують Управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про участь у Фонді, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі сплачують Управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у Фонді.

2.1.22. Всі інші терміни застосовуються у значенні термінів, визначених Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФОНДУ

3.1. Управитель за власною ініціативою створив Фонд фінансування будівництва. Фонд не є юридичною особою.

3.2. Метою створення Фонду є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.

3.3. Фонд відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" є Фондом виду А.

3.4. Фонд вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання з Забудовником Договору будівництва та відкриття Управителем окремого поточного рахунку в банківській установі для обліку грошових коштів, отриманих в управління (далі – рахунок Фонду).

3.5. Довірителями Фонду можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти та спільний інвестор ФОН.

3.6. Після визнання Довірителями Правил Фонду та внесення до Фонду коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил без письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до цих Правил Управитель 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 цих Правил на зазначену у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

3.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також діяльність Фонду припиняються після виконання Управителем усіх зобов'язань перед Довірителями Фонду.

4. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

4.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління Фондом відповідно до цих Правил та договорів про участь у Фонді для досягнення мети, визначеної Довірителями.

4.2. Управителем Фонду та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до Фонду є **Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Фінбуд».**

4.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном Фонду, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є Управителем, а не власником майна. Управитель при реалізації права довірчої власності:

- має право одночасно здійснювати управління кількома фондами фінансування будівництва та фондами операцій з нерухомістю;
- не може відповідати за своїми боргами активами Фонду;
- несе відповідальність за дотримання вимог Закону № 978-IV, цих Правил та договорів про участь у Фонді;
- несе відповідальність за забезпечення інтересів Довірителя, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним.

4.4 Управитель при здійсненні управління Фондом:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями у межах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договорів про участь у Фонді;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю разі його відмови від участі у Фонді, якщо Управитель дотримався встановлених цими Правилами процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з Фонду на вимогу Довірителя;
- 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.

4.5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

- передачі Довірителю, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкту інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
- отримання Довірителем, на умовах Правил Фонду та договору про участь у Фонді, коштів з Фонду на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у Фонді.

4.6. Управитель для досягнення мети управління Фондом, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який

залишається в управлінні Управителя, та використовується для цілей передбачених чинним Законодавством України та цими Правилами.

Розмір оперативного резерву визначається нормативно-правовими актами Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України.

4.7. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплати коштів Довірителям з Фонду 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.

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

4.9. Для Управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

4.9.1. Управитель не має права доручати здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

4.9.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорах про участь у Фонді.

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

4.9.4. Управитель не може вимагати від Установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором про участь у Фонді.

4.9.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Установника управління майна умови, з якими останні не мали можливості ознайомитися перед укладенням договору про участь у Фонді, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

5.1. Управитель укладає з Забудовником Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів Фонду (Договір будівництва), за яким замовляє Забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям Фонду у власність в установлені строки. На кожен об'єкт будівництва Забудовник узгоджує з Управителем проектну і технічну документацію

5.2. За кожним об'єктом будівництва забудовник до відкриття фінансування зобов'язаний повідомити Управителя Фонду про всі свої зобов'язання (та про всі відомі йому зобов'язання землевласника) перед третіми особами за цим об'єктом будівництва.

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

- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства;
- документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;
- для забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
- позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;
- дозвіл на виконання будівельних робіт або зареєстрована декларація про початок виконання будівельних робіт;
- ліцензія підрядної організації.

5.4. Управитель, на умовах цих Правил:

- укладає з фізичними та юридичними особами та спільним інвестором ФОН договори про участь у Фонді;
- залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок Фонду;
- на умовах цих Правил закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування.

5.4. Одночасно з укладанням Договору будівництва Забудовник та Управитель укладають:

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
- договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов договору доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій третім особам. При цьому Забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов договору з Управителем.

5.5. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до Фонду, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.

5.6. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов Договору будівництва підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах, встановлених цими Правилами, та укладених з цими Довірителями договорів про участь у Фонді.

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

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

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

5.9. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору будівництва, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору будівництва, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок Фонду коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями, що виходять з Фонду у зв'язку із розірванням договору про участь у Фонді, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором будівництва, визначені Законом № 978-IV.

У зв'язку з цим Забудовник зобов'язаний на письмову вимогу Управителя, викладену у офіційному листі, протягом 30 (тридцяти) календарних днів, з дати його отримання, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити Управителю майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, чи інші предмети іпотеки Управителю, з додержанням вимог Закону, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

5.10. Після введення, або дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- протягом строку, визначеного Договором будівництва Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає йому дані бюро 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 Фонду, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування.

5.11. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією, зокрема проектною декларацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в проектній і технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується Довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.12. Довіритель Фонду до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100% вартості об'єкту інвестування, за письмовим погодженням з Забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем Фонду об'єкту інвестування.

5.13. Всі зміни технічних характеристик об'єкту інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування) Довіритель погоджує з Забудовником та, при необхідності, з відповідними державними службами, та укладає Договір на проведення перепланування з Забудовником, з визначенням вартості даних робіт. Для виконання таких робіт до оформлення права власності на об'єкт інвестування Довіритель не має права залучати інші підрядні

організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем об'єкту інвестування.

5.14. У разі відмови від участі у Фонді 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.

6. ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ У РАЗІ НЕСВОЄЧАСНОГО ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ, ТА ІН.

6.1. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених Договором будівництва, обов'язків, передбачених договором про участь у Фонді. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України з питань страхування.

7. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ В НЬОМУ.

7.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає Довірителем Фонду за умови визнання Правил Фонду, укладання з Управителем договору про участь у Фонді та передачі коштів в управління Управителю.

7.2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному Довірителю рахунок у системі персоніфікованого обліку Довірителів Фонду, яка створюється для кожного Фонду окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за Довірителем - один його рахунок.

7.3. Договір про участь у Фонді укладається за умови надання особою визначених цими Правилами документів, які ідентифікують цю особу.

При укладанні договору про участь у Фонді Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя і який закріплюється за Довірителем на умовах, визначених цими Правилами.

7.4. Довіритель не має права вносити кошти до Фонду для інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.

7.5. Довірителем за договором про участь у Фонді може бути виключно одна особа.

7.6. Для укладання договору про участь у Фонді Довіритель повинен подати документи, які ідентифікують особу та підтверджують її правоздатність, а саме:

7.6.1. Фізичні особи надають:

громадяни України:

- а) оригінал паспорту та ксерокопію паспорту громадянина України (сторінки 1,2,3,4, 10 та 11);
- б) оригінал довідки (для ознайомлення) та копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків;
- в) відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і контактний телефон;

іноземці та особи без громадянства:

- а) паспорт або документ, що посвідчує особу та їх ксерокопії;
- б) відомості про адресу постійного місця проживання за межами України або адреса проживання в Україні і контактний телефон.

7.6.2. Юридичні особи надають:

Резиденти:

- а) копія Статуту підприємства;
- б) копія свідоцтва про держану реєстрацію;
- в) копія довідки про включення до Єдиного Державного Реєстрі підприємств і організацій України;
- г) копія Свідоцтва про присвоєння ІПН;
- д) довідки з банку про відкриття поточного рахунку;
- і) підтвердження повноважень особи, що підписує договір (витяг з наказу про призначення на посаду, рішення компетентного органу (збори акціонерів/ засновників/ учасників, рішення власника, засідання Наглядової ради тощо) про призначення (обрання) керівника), тощо;

й) копія паспорта керівника;

к) копія довідки про присвоєння ІПН керівника;

л) рішення компетентного органу юридичної особи про укладення договору про участь у Фонді.

Нерезиденти надають легалізовані в установленому законодавством порядку:

- а) копії установчих документів, або витяг з торгового реєстру або інші уставні документи з правильним найменуванням особи;

б) підтвердження повноважень особи, що підписує договір (довіреність, витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), рішення компетентного органу юридичної особи-нерезидента про призначення керівника, витяг з уставних документів тощо, рішення компетентного органу юридичної особи-нерезидента про укладення договору про участь у Фонді, тощо);

г) банківські та поштові реквізити.

7.6.3. Необхідною умовою укладання договору про участь у Фонді є надання фізичною особою, що перебуває у шлюбі (шлюбних відносинах), письмової згоди її чоловіка (дружини) на укладання договору про участь у Фонді. Така згода надається особисто чоловіком (дружиною) в присутності відповідального працівника Управителя.

7.6.4. Якщо Довіритель - спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управитель ФОН та управитель Фонду в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довіритель, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

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

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

7.9. У разі внесення змін до Договору будівництва, відповідні зміни вносяться до договору про участь у Фонді.

7.10. При втраті договору про участь у Фонді та/або свідоцтва про участь у Фонді, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати Довірительм винагороди відповідно до умов п. 17.2 цих Правил.

7.11. Довіритель має право відмовитись від участі у Фонді.

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ. НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ.

8.1. Довіритель вносить до Фонду кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

8.1.1. Для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день, встановлений Національним банком України для безготівкових розрахунків;

8.1.2. Для готівкових розрахунків днем надходження коштів до ФФБ, буде вважатись операційний день банку де відкритий окремий поточний рахунок ФФБ.

8.2. Фінансування будівництва за рахунок коштів Фонду Управитель здійснює за рахунок отриманих в управлінні коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному Договором будівництва, у межах вартості будівництва.

8.3. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за об'єктами будівництва.

8.4. За кожним об'єктом будівництва Забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її Управителю.

8.5. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довіритель Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. Наступне перерахування коштів Забудовнику Управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого Управителем і Забудовником, після надання Забудовником звіту Управителю за формою, встановленою згідно із законодавством.

8.6. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

8.7. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок Фонду для розрахунку з Довірителями. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок Фонду для проведення Управителем розрахунків з Довірителями Забудовник несе відповідальність своїм майном.

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

9. ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ

9.1. Вимірні одиниці об'єкта будівництва та вимірні одиниці об'єкту інвестування встановлюються цими Правилами:

9.1.1. Вимірні одиниці об'єкту будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв. м;
- для гаражних боксів (машиномісце в паркінгу) - гаражний бокс (машиномісце в паркінгу).

9.1.2. Вимірні одиниці об'єкта інвестування:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв. м;
- для гаражних боксів (машиномісце) - 1,00 кв. м (машиномісце в паркінгу).

9.2. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем здійснюється на підставі договору про участь у Фонді, за яким у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

9.3. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності в Управителя, та не закріплені за іншими Довірителями, та може закріпити його за собою за умови внесення коштів на рахунок Фонду в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення - не менше 10% загальної площі цього об'єкта інвестування;
- для гаражного боксу (машиномісце у паркінгу) - 5% гаражного боксу, (машиномісце у паркінгу).

Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді графіку внесення до Фонду коштів.

9.4. При закріпленні за Довірителем об'єкта інвестування Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

10.1. Після внесення Довірителем коштів на рахунок Фонду Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування та одночасно вносить відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги Довірителів Фонду.

10.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до Фонду. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник, який при цьому приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкту будівництва.

10.3. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

10.4. Після внесення Довірителем коштів в сумі, що відповідає розміру першого внеску до Фонду, відповідно до договору про участь у Фонді, Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у Фонді, в якому зазначаються:

- вид Фонду;
- 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 для зарахування до Фонду;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду;
- 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.

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

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

10.7. Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, Управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

11. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

11.1. Забудовник, після введення (дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію, письмово повідомляє про це Управителя і надає Управителю дані бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.

11.2. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування в разі, якщо фактична площа об'єкту відрізняється від проінвестованої більше ніж на 1,0 кв. м, Довірителі, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, здійснюють остаточні відповідні розрахунки з Фондом та отримують в Управителя Довідку за встановленою формою про внесення 100% коштів по оплаті обраного та закріпленого за ними об'єкта інвестування.

11.3. Довідка видається кожному Довірителю окремо в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді (далі – Довідка). Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

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

11.5. Оформлення права власності Довірителя на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному розділом 16 цих Правил.

11.6. Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правостановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.

11.7. Протягом 2-ох місяців після отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

- для об'єкта інвестування - квартири - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією;

- для об'єкта інвестування - не житлового приміщення - укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією.

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

11.9. 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.

12. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ

12.1. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

12.1.1. відмови Довірителя від участі у Фонді;

12.1.2. порушення Довірителем графіку внесення до Фонду коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді;

12.1.3. порушення Довірителем інших умов договору про участь у Фонді;

12.1.4. у випадках, передбачених п.16.5. цих Правил.

12.2. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю при відмові від участі у Фонді, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю.

12.3. У разі якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до Фонду, 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 Фонду.

12.4. 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.

12.5. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених п.п.12.2.-12.4., повертається Довірителю протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

12.6. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених п.6.7. цих Правил, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору про участь у Фонді та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування виходячи з поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю і не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до Фонду. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у Фонді з підстав, визначених цим пунктом.

13. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

13.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за договором про участь у Фонді, припиняється у разі:

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в Фонді;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у Фонді;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, передбачених цими Правилами.

13.2. Якщо Довіритель виконав всі зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкту будівництва в експлуатацію підписав Акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкту інвестування, умови договору про участь у Фонді вважаються виконаними та управління майном припиняється.

13.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах розділу 12 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 Фонді вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти Довірителю, а у випадку, передбаченому п.12.1.4., крім зобов'язання щодо виплати коштів, Управитель зобов'язаний за дорученням Довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів в тому числі й в суді.

13.4. У разі дострокового припинення управління майном з ініціативи Довірителя та зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник, на вимогу Управителя, зобов'язаний в термін, передбачений Договором будівництва перерахувати на рахунок Фонду кошти для подальшого повернення Довірителю.

13.5. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування.

13.6. Виплата коштів Довірителю не може здійснюватись за рахунок коштів іншого фонду фінансування будівництва або власного майна Управителя.

13.7. У зв'язку із смертю Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених Довірителем на момент припинення управління майном, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину або рішення суду та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. В такому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у Фонді вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику Довірителя на його вимогу.

14. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

14.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом 17 цих Правил, за письмовою згодою Управителя, Довіритель має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у Фонді на користь третіх осіб.

14.2. Відступлення права вимоги за Договором про участь у Фонді оформляється у встановленому чинним законодавством України порядку після подання Управителю Довірителем документів, визначених цими Правилами і отримання письмової згоди від Управителя. Управитель зобов'язаний розглянути надані документи і прийняти відповідне рішення протягом 15 робочих днів з дати отримання таких документів і надати письмову відповідь Довірителю рекомендованим листом або вручити особисто протягом 3 робочих днів з дати прийняття відповідного рішення. Строк дії такого рішення – 10 робочих днів з дати його прийняття.

14.3. Довіритель, за яким закріплений об'єкт інвестування – квартира, за письмовою згодою Управителя має право до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію (за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом 17 цих Правил):

- змінити об'єкт інвестування, згідно з переліком об'єктів інвестування, які є в Управителя у пропозиції цього Фонду;

- частково отримати кошти з Фонду у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості проінвестованих вимірних одиниць новообраного та закріпленого об'єкту інвестування за поточною ціною вимірної одиниці, діючої на день подання Довірителем заяви про отримання коштів з Фонду. При цьому сума коштів що залишилася на рахунку Фонду повинна становити 30% або більше загальної вартості новообраного об'єкта інвестування – квартири. При цьому, у Довірителя залишається зобов'язання внести до Фонду повну суму коштів, згідно з Договором про участь у Фонді згідно графіку подальшого внесення коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді.

15. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТА У БАНКУ ДЛЯ УЧАСТІ В ФОНДІ

15.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до Фонду, може отримати в банку іпотечний кредит, уклавши з банком договір про іпотечне кредитування. В якості забезпечення зобов'язань укладається іпотечний договір, який підлягає нотаріальному посвідченню.

15.2. Предметом іпотеки є об'єкт інвестування, який стане власністю Довірителя-позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього.

15.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

15.4. Обтяження предмета іпотеки, яким є об'єкт інвестування здійснюється в установленому законом порядку.

15.5. Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між Довірителем-позичальником та банком відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителем - позичальником.

15.6. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору.

15.7. Довіритель, який отримав кредит для участі у Фонді та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за

договором про участь у Фонді третім особам, частково отримати кошти з Фонду або відмовитися від участі у Фонді.

16. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

16.1. Протягом 10-ти календарних днів після введення (або дострокове введення) об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно.

16.2. Управитель, одержавши від Забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

16.3. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними бюро технічної інвентаризації на умовах цих Правил, та отримання від Управителя Довідки, Довіритель в обмін на Довідку, отримує у Забудовника Акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються :

- перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі Довірителеві;
- стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

16.4. На протязі 15 календарних днів з дня одержання Акту прийняття - передачі об'єкта інвестування Довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в договорі про участь у Фонді. В разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, Довіритель надає у письмовій формі обґрунтовані зауваження де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта інвестування. Забудовник зобов'язаний в п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої або пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. У разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування Довіритель підписує Акт прийняття - передачі об'єкту інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій Довірителя до Забудовника щодо об'єкту інвестування.

16.5. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом 2 місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує Акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління коштами припиняється. В цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у Фонді вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у Фонді. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні договору про участь у Фонді.

16.7. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя, Управитель відповідно може укласти договір про участь у Фонді з іншим Довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

17. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

17.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду від забудовника у розмірі, строки та в порядку погодженому із Забудовником при укладанні Договору про будівництво.

17.2. Сплатити Управителю винагороду за надані Управителем послуги в межах діяльності з управління коштами ФФБ, у розмірі:

- за зміну об'єкта інвестування - у розмірі - 1 % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;
- за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків Довірителя за цим Договором на

користь третіх осіб у розмірі 3 % але не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;

- за оформлення відмови Довірителя від участі у фінансуванні уступки прав за договором про участь спорудження Об'єкта будівництва у розмірі 5 %, але не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ. Винагорода сплачується шляхом її утримання Управителем із суми, яка належить до повернення Довірителю на умовах цих Правил;

17.3 Оплата винагороди за надання Управителем послуг в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) здійснюється на поточний рахунок Управителя п/р № 2650051832 відкритий в ПАТ АКБ «Львів», МФО 325268 (отримувач – ТОВ «Фінансова компанія «ФІНБУД»), без ПДВ. Винагороду за надання Управителем послуг в межах діяльності з управління коштами ФФБ, а саме: за оформлення зміни Об'єкта інвестування, за оформлення уступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб, Довіритель вносить на відповідний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій:

- фізичні особи – в безготівковій;
- юридичні особи – в безготівковій формі

17.4. Проценти, які нараховуються на залишки по поточному рахунку, відкритому Управителем для обліку коштів Фонду, залишаються у Управителя та використовуються на покриття витрат за розрахункове обслуговування, комісійне та інші операції з банком, понесених витрат на обслуговування поточних рахунків ФФБ.

18. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

18.1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за договорами про участь у Фонді та Договором будівництва несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

18.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями у межах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договору про участь у Фонді;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у Фонді, якщо Управитель дотримався встановлених цими Правилами процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з Фонду на вимогу Довірителя.

18.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору будівництва за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем;
- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору будівництва за нецільове використання коштів, отриманих від Управителя;
- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок Фонду для проведення Управителем розрахунків із Довірителями.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ

19.1. Фонд припиняє своє функціонування за рішенням Управителя у разі досягнення мети, з якою був створений фонд, після виконання зобов'язань перед усіма Довірителями Фонду.

19.2. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням Довірителів або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя, у зв'язку з порушенням Управителем законодавства про фінансові послуги Фонд може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам Закону № 978 - IV, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового Управителя переходять усі права та обов'язки щодо Довірителів цього Фонду та відповідного Забудовника.

19.3. В разі ліквідації Управителя кошти, розміщені на поточному рахунку для обліку коштів Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів.

19.4. Вимоги Довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до Фонду.

20. ІНШІ УМОВИ

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

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

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

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