

ПРАВИЛА

фонду фінансування будівництва виду «А» об'єкту,
спорудження якого планується за адресою:

Київ, Дарницький район, вул. Дяченко 11- 11-а

*Згідно з рішенням
заб. будівництва
на заб. будівництва
м. Київ, кв. 11-11-а
від 22.10.2007р.*

Київ - 2007

РОЗДІЛ I

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Ці **Правила Фонду фінансування будівництва виду А** (далі – **Правила**) розроблені відповідно до вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року N 978-ІУ, з урахуванням положень Цивільного кодексу України.
2. Ці **Правила** є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати довірцем цього Фонду фінансування будівництва (далі – **ФФБ**).
3. **Правила** регулюють порядок та умови залучення коштів Довірителів до **ФФБ**, спрямування залучених до **ФФБ** коштів на фінансування будівництва за програмою Забудовника, а також визначають особливості довірчого управління **ФФБ**.
4. **Правила** є системою норм Фінансової компанії (надалі - **Управитель**), яких мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної цими **Правилами** та договорами про участь у **ФФБ**.
5. Терміни у даних **Правилах** вживаються в такому значенні:
 - **активи ФФБ** - кошти Довірителів, залучені до **ФФБ**, спрямовані на фінансування спорудження об'єктів будівництва та формування оперативного резерву.
 - **вимірна одиниця об'єкта будівництва** – встановлена цими **Правилами** одиниця виміру об'єкта будівництва, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта

інвестування як єдиного цілого;

- *вимірні одиниці 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;

- *довіритель* - фізична або юридична особа, яка визнає дані **Правила** та приєднується до них шляхом укладання з Фінансовою Компанією договору про участь у ФФБ та передачі у довірче управління коштів до ФФБ із метою отримання у власність конкретного об'єкту інвестування на умовах даних **Правил**;

- *договір управління майном* - угода про участь у ФФБ, за якою установник управління передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;

- *забудовник* - особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів будівництва та уклала угоду з Управителем;

- *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;

- *об'єкт будівництва* - нерухомість, будівництво якої організовує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

- *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;

- *позичальник* - Довіритель ФФБ, який отримав у банку кредит для участі в ФФБ;

- *поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування* - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;

- *правила ФФБ* - 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;

- *система фінансово-кредитних механізмів* - врегульовані Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року N 978-ІУ (далі - Закон) та договорами дії суб'єктів системи

при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю;

- *суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів* – Довірителі, Управитель ФФБ, Забудовник, Страхова компанія;

- *угода управителя із забудовником (далі - Генеральна угода)* - угода, яка 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 (Довірителям);

- *управитель* - Фінансова компанія, яка здійснює управління майном, отриманим у довірчу власність за договором управління майном;

- *фінансування будівництва* - використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами угоди;

- *фонд фінансування будівництва (ФФБ)* – кошти, отримані Управителем на умовах цих **Правил** та договорів про участь у ФФБ в довірчу власність, що використані чи будуть використані управителем у майбутньому для фінансування спорудження об'єкту будівництва..

6. Дані **Правила** розроблені з метою врегулювання:

- виду і процедури створення ФФБ;
- порядку встановлення управління майном;
- умов, особливостей та обмежень здійснення управління майном;
- порядку взаємодії Управителя, Забудовника та Довірителів;
- порядку участі у ФФБ та відмови від участі;
- порядку та умов закріплення за довірителями об'єктів інвестування;
- використання коштів Довірителів, залучених до ФФБ;
- порядку передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування;
- порядку визначення та розмір винагороди за послуги Управителя;
- напрямів та порядку використання залучених коштів;
- типів вимірних одиниць інвестування;
- умов кредитування довірителів.

7. Зміни та доповнення до даних **Правил** вносяться в установленому порядку.

8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії

Управителя щодо здійснення нею управління майном.

9. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах договору про участь у ФФБ.
10. Об'єкт управління майном знаходиться у довірчій власності Управителя.
11. Майно, набуте Управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.
12. ФФБ діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.
13. Після визнання Довірителями цих **Правил** та внесення до ФФБ коштів Управитель має право вносити зміни та доповнення до **Правил ФФБ** за письмовою згодою всіх Довірителів. Згода Довірителя також вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до **Правил** на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.
14. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд. Після виконання Управителем ФФБ зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.
15. В разі ліквідації Управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя ФФБ згідно з цими **Правилами**.

РОЗДІЛ II

ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ

1. Управитель створює цей ФФБ виду „А” за власною ініціативою.
2. ФФБ не є юридичною особою.
3. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.
4. ФФБ створюється з метою отримання Довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування.
5. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем **Правил ФФБ**, укладання з Забудовником Генеральної угоди та відкриття рахунку ФФБ. Для кожного ФФБ Управитель відкриває окремий рахунок.

РОЗДІЛ ІІІ

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ФФБ ТА ОБМЕЖЕННЯ

ПРАВА ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ

1. Управитель здійснює облік коштів Довірителів, залучених до ФФБ та активів окремо від обліку результатів своєї господарської діяльності.

2. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними ФФБ.

3. Управитель ФФБ здійснює управління ФФБ особисто та не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам.

4. Управитель не може відповідати по своїх боргах активами ФФБ та не має права використовувати активи ФФБ для забезпечення виконання своїх зобов'язань.

5. Управитель не може використовувати кошти не за цільовим призначенням, визначеним цими **Правилами** та договорами про участь у ФФБ.

6. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання вимог законодавства України та цих **Правил**;

- несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах договору про участь у ФФБ;

- може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування;

- не несе відповідальності перед Довірителями ФФБ за дії Забудовника щодо спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям власність об'єктів інвестування.

7. Управитель зобов'язаний забезпечити Довірителям можливість:

- реалізації Довірителями, які виконали свої зобов'язання перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ, їх прав на отримання закріплених за ними об'єктів інвестування;

- повернення на їх вимогу коштів, наданих в управління Управителю на умовах цих **Правил** та договору про участь у ФФБ.

ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

1. Управитель укладає із Забудовником *Генеральний договір*, згідно якого замовляє Забудовнику у строки, визначені цим договором, організувати спорудження та введення в експлуатацію об'єктів будівництва, а Забудовник зобов'язується організувати будівництво цих об'єктів та, після введення їх в експлуатацію, передати конкретні об'єкти інвестування у власність Довірителям ФФБ у відповідності до умов цих **Правил**.

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

3. 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 цих **Правил** та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям.

4. 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 про інвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав;

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

6. Після проведення технічної інвентаризації:

- Забудовник офіційно повідомляє про це Управителя та надає йому дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;

- Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплений за ними об'єкт інвестування.

7. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених *Технічною*

характеристикою на цей об'єкт будівництва.

8. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в *Технічній характеристиці*, в т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Довірителем за його (Довірителя) власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

9. Довіритель не може без погоджень 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.

10. 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.

РОЗДІЛ V

ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

1. Фізична або юридична особа стає Довірителем за умови укладення договору про участь у ФФБ та передачі копій в управління управителю ФФБ.

2. Учасник ФФБ може бути Довірителем в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька рахунків у системі обліку відповідного ФФБ.

3. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою наступних документів, що ідентифікують цю особу та підтверджують її правоздатність:

- для фізичних осіб:

громадяни України - ксерокопія паспорту громадянина України (1,2 та 11 сторінки) або іншого документу, що його замінює, із зазначенням прізвища, імені, по-батькові та інформації про постійне місце проживання; копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів; контактний телефон;

іноземці та особи без громадянства – ксерокопія паспорту або іншого документу, що його замінює; відомості про постійне адресу постійного місця проживання за межами України; контактний телефон (також в разі необхідності ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів та нотаріально – засвідчений переклад паспорту);

резиденти – витяг з уставних документів з правильним повним найменуванням; відомості про місцезнаходження; копія свідоцтва про державну реєстрацію; код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України; підтвердження повноважень особи, що підписує договір;

нерезиденти – витяг з уставних документів з правильним повним найменуванням; місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу; підтвердження повноважень особи, що підписує договір та інші документи, в яких може виникнути необхідність при оформленні правостановлюючих документів на об'єкт інвестування.

4. Управитель ФФБ для обліку та зберігання переданих в управління коштів відкриває на своє ім'я рахунок, який є рахунком ФФБ. Для кожного ФФБ відкривається окремий рахунок. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, не встановлюються.

5. При укладення договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель закріплює за Довірителем і виключає з переліку об'єктів інвестування для уникнення закріплення його за іншими Довірителями.

6. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довірителі на умовах цих

Правил та Договору про участь у ФФБ мають право:

- відмовитися від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ та отримати свої грошові кошти на умовах Договору про участь у ФФБ.

- за попередньою письмовою згодою Управителя уступити право вимоги та свої обов'язки за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;

- за попередньою письмовою згодою Управителя змінити об'єкт інвестування на інший згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності Управителя;

7. Договір про участь у ФФБ має обов'язково містити:

- предмет договору;

- найменування особи Довірителя;

- вид ФФБ;

- порядок передачі Довірителем коштів в управління Управителю ФФБ;

- обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном;

- права та обов'язки Управителя ФФБ та Довірителя;

- дані про закріплення за Довірителем об'єкту інвестування;
- строки та механізм повернення Довірителю коштів на його вимогу;
- строк дії Договору;
- відповідальність сторін за невиконання умов Договору;
- порядок надання інформації Довірителю про хід виконання умов Договору;
- розмір та форму винагороди Управителя ФФБ.
- інші умови, що передбачені та/або діючим законодавством України.

РОЗДІЛ VI

ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТУ ІНВЕСТУВАННЯ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ДОВІРИТЕЛЯ ЩОДО ПОДАЛЬШОГО ВНЕСЕННЯ КОШТІВ ДО ФФБ

1. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем – це 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.

2. Довіritel ь обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови внесення коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення – як правило, не менше 30% і не більше 100% загальної площі цього об'єкта інвестування;
- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу - 25%, 50%, 75% або 100% гаражного боксу або машиномісця у паркінгу.

3. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіritel ь бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у *Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів*, при цьому Довіritel ь зобов'язаний закінчити всі розрахунки, не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, у відповідності до умов цих **Правил, Договору про участь у ФФБ та Свідоцтва про участь у ФФБ**.

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 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.

РОЗДІЛ VII

ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

1. Довірителі можуть вносити до ФФБ кошти в національній валюті України в готівковій чи безготівковій формі.
2. Довірителі мають право для участі у ФФБ взяти кредит у банку або іншій фінансовій установі.
3. Довіритель не має право вносити кошти до ФФБ на інвестування об'єкта інвестування, не закріплюючи його за собою.
4. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ у готівковій або безготівковій формі на інвестування відповідного об'єкта інвестування Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, діючої на момент такого закріплення.
5. 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 ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за вже оплачені їм вимірні одиниці об'єкта інвестування.
6. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю *Свідоцтво про участь у ФФБ* - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя, в якому зазначені:
 - особисті дані Довірителя;
 - дата видачі Свідоцтва;
 - об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;
 - запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
 - сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
 - кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
 - *Графік внесення Довірителем коштів до ФФБ;*

- витяг з Генерального договору про зобов'язання Забудовника щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

РОЗДІЛ VIII

ВИКОРИСТАННЯ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛІВ, ЗАЛУЧЕНИХ ДО ФФБ

1. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучених до ФФБ, виключно на фінансування будівництва у порядку, визначеному цими **Правилами** та договорами про участь у ФФБ.
2. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за об'єктами будівництва.
3. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ Управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву.
4. Управитель здійснює в інтересах Довірителів контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.
5. З метою виявлення напрямів використання залучених коштів, Управитель в інтересах Довірителів може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього фінансових та аудиторських звітів.
6. Управитель створює оперативний резерв в сумі не менше 10 (десяти) % від залучених в управління коштів.
7. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання наступних операцій:
 - повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;
 - перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування;Проценти нараховані на кошти оперативного резерву є власністю Управителя.
8. У разі дострокового припинення управління майном з ініціативи Довірителя та зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник, на вимогу Управителя ФФБ, зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшого повернення Довірителю в строки, що передбачені Генеральною угодою.

РОЗДІЛ IX

ВЗАЄМОДІЯ СТОРІН ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

1. Забудовник після проведення технічної інвентаризації Об'єкта будівництва, надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.
2. Після отримання від Забудовника даних БТІ, Управитель проводить кінцеві розрахунки з Довірителями по конкретному об'єкту будівництва на умовах Договору про участь у ФФБ.
3. Довіритель, за умови виконання своїх зобов'язань перед Управителем, після здійснення остаточних розрахунків з Управителем за даними БТІ, протягом 30 днів після введення об'єкта будівництва в експлуатацію обмінює Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує факт виконання Довірителем всіх умов цих **Правил** для отримання у власність конкретного об'єкта інвестування.
4. Отриману від Управителя Довідку Довіритель використовує для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкта інвестування.
5. Довіритель не має права проводити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкту інвестування до моменту вводу об'єкту будівництва в експлуатацію без відповідного на те дозволу та змін до проектної документації.

РОЗДІЛ X

ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТУ ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування у таких випадках, передбачених *Договором про участь у ФФБ*, а також:
 - за недотримання Довірителем *Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів*, визначеного у *Свідоцтві про участь у ФФБ*, за сумами та/або строками;
 - за недотримання Довірителем вимог цих **Правил** щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі об'єкта інвестування.
2. В цьому випадку Довіритель перестає бути учасником процесу інвестування

спорудження об'єкта будівництва та має право отримати від Управителя грошові кошти, що були внесені їм за Договором про участь у ФФБ та цих Правил, на умовах та в строки, що передбачені Договором про участь у ФФБ.

РОЗДІЛ XI ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

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

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення

коштів до ФФБ та інших випадках, передбачених діючим законодавством України.

2. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та в установлені терміни підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

3. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих **Правил**, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування управління майном припиняється. *Іпотечний договір* є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

4. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику *Іпотечного договору*, який належить Управителю.

5. У зв'язку із смертю Довірителя ФФБ – фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ – юридичної особи, Управитель ФФБ повертає грошові кошти, що були внесені Довірителем, із ФФБ відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику, для фізичних осіб – на підставі заяви спадкоємця(-ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб – на підставі документів, що підтверджують правонаступництво.

РОЗДІЛ XII ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ВЛАСТНІСТЬ ДОВІРИТЕЛЯМ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ

1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними БТІ на умовах

цих **Правил** та Договору про участь у ФФБ, оформлення за власний рахунок Довіреності на замовлення та отримання документів про право власності на квартиру у відповідних службах міста та отримання від Управителя Довідки Довіритель в обмін на Довідку, отримує у Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 10 днів має підписати Акт прийому-передачі квартири для подальшого оформлення правовстановлюючих документів. Витрати, в яких виникне необхідність під час оформлення правовстановлюючих документів, сплачують Довірителі.

2. Забудовник на підставі:

- переліку Довірителів, наданого Управителем;
- Актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- Довідок, отриманих від Довірителів, замовляє відповідним службам міста оформлення *Свідоцтв про право власності на квартиру*.

3. Після отримання від відповідних служб міста *Свідоцтв про право власності на квартиру* Забудовник передає правовстановлюючі документи на квартири Довірителям.

4. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про подовження терміну оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та представленням офіційного підтвердження цих причин.

5. У разі порушення Довірителем цієї умови він втрачає право на закріплену за ним квартиру. 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 фінансування будівництва*.

6. 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.

РОЗДІЛ XIII

ОСОБЛИВІ УМОВИ ТА ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

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

- за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі не менше 1 % від

вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, діючої на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства та послуги банку;

- за оформлення уступки (відступлення) права вимоги Довірителя на користь третіх осіб, в тому числі родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, діти, брати, сестри та інші) - у розмірі не менше 3 % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, діючої на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства та послуги банку;

- за виплату Довірителю коштів - у розмірі не менше 5 % від суми коштів, що підлягає поверненню Довірителю на умовах Договору про участь у ФФБ. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства та послуги банку.

2. Вказану винагороду Довіритель вносить на вказаний Управителем рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій:

- фізичні особи - в готівковій або безготівковій формі;
- юридичні особи - в готівковій або безготівковій формі.