

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ ПРАЙМ»

НАКАЗ

20.09.2021 р.

м. Київ

№ 1

**Про створення фонду фінансування
будівництва виду А «Феофанія SKY»
та затвердження Правил фонду фінансування
будівництва виду «Феофанія SKY» №1/2021**

Відповідно до вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»

НАКАЗУЮ:

1. Створити фонд фінансування будівництва виду А «Феофанія SKY».
2. Затвердити Правила фонду фінансування будівництва виду А «Феофанія SKY» №1/2021 (що додаються).
3. Відповідальним особам забезпечити відкриття рахунку фонду фінансування будівництва та здійснити інші визначені законодавством дії і заходи, у тому числі щодо подання інформації про створений фонд до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Директор



А.М. Копистира

ЗАТВЕРДЖЕНО
Директор ТОВ «ФК ПРАЙМ»
(наказ № 1 від 20 вересня 2021 року)



Комісари А.М.

ПРАВИЛА

фонду фінансування будівництва виду - А «Феофанія SKY» № 1/2021

Управитель: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ ПРАЙМ»

Об'єкт будівництва: «Житлове та культурно-побутове будівництво на вул. Метрологічній у Голосіївському районі м. Києва»

Адреса: вулиця Метрологічна, будинок 11, Голосіївський район міста Києва

Забудовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ГІДРОІНЖ-БУД», код за ЄДРПОУ 35223224

Дозвіл на виконання будівельних робіт: від 25.06.2009 № 1447-Гл/С, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України

м. Київ - 2021 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила фонду фінансування будівництва (далі – Правила ФФБ) 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.

1.2. Правила регламентують порядок взаємодії управителя, забудовника, та довіритель і встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління фондом фінансування будівництва (далі – ФФБ), та регулюють інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому довіритель на підставі визнання цих Правил ФФБ.

1.4. 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 ФФБ.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України № 978-IV у цих Правилах ФФБ вживаються терміни в такому значенні:

2.1.1. ФФБ виду А - кошти, отримані управителем від фізичних та юридичних осіб у довірчу власність відповідно цих Правил та договорів про участь у ФФБ, які використані чи будуть використані управителем в майбутньому на фінансування об'єктів будівництва.

2.1.2. Правила ФФБ - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього ФФБ, 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 № 978-IV.

2.1.3. Управитель – Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ ПРАЙМ», що є управителем ФФБ відповідно до абзацу третього статті 2 Закону України № 978-IV та довірчим власником коштів, внесених довірительми до ФФБ, і здійснює довірче управління коштами довіритель згідно із законодавством, Правилами ФФБ, та отримав в установленому порядку ліцензію Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України та/або ліцензію Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

2.1.4. Забудовник – Товариство з обмеженою відповідальністю «ГІДРОІНЖ-БУД», що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з Управителем.

2.1.5. Довіритель ФФБ – фізична або юридична особа, яка відповідно до пункту 14 статті 2 Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно управителю у довірчу власність на підставі договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил ФФБ.

2.1.6. Договір управління майном (Договір про участь у ФФБ) – договір між управителем та довіритель ФФБ (установником управління майном), за яким довіритель ФФБ передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей (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 ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору про організацію спорудження об'єкту будівництва.

2.1.8. Об'єкт будівництва – Житлове та культурно-побутове будівництво на вул. Метрологічній у Голосіївському районі м. Києва, за адресою, відповідно до Генерального плану забудови: вулиця Метрологічна, будинок 11, Голосіївський район міста Києва, будівництво яких організує Забудовник, згідно Договору Управителя з Забудовником, та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих від Довіритель в управління грошових коштів, відповідно до умов Договору про участь у ФФБ.

2.1.9. Об'єкт інвестування – квартира або окремих житловий будинок або окремих нежитловий (громадський) будинок або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові будинки, будівлі та/або приміщення, споруди тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає управителю для подальшої передачі довіритель на умовах цих Правил.

2.1.10. Вимірна одиниця об'єкта будівництва за цими Правилами ФФБ, для об'єктів житлового та нежитлового будівництва складає - 1,00 кв.м.

2.1.11. Вимірна одиниця об'єкта інвестування – встановлена цими Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка розраховується 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.

2.1.12. Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ (Договір управителя з забудовником) – договір, який регулює правовідносини управителя і забудовника щодо організації та фінансування спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування довіритель.

2.1.13. Закріплення об'єкта інвестування за довіритель – встановлення правовідносин між довіритель та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, 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 довіритель стосовно закріпленого за довіритель 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 № 978-IV та Розділом 13 цих Правил ФФБ.

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 довіритель ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям.

2.1.17. Система обліку прав вимоги довіритель ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довіритель 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 ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.19. Проектна декларація - документ, який має містити: інформацію про забудовника: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, реквізити ліцензії, інформація про керівників, досвід роботи, відомості про представників забудовника (у тому числі телефон), до яких, у разі необхідності, можуть звернутися довіритель ФФБ;

інформацію про підрядну організацію: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензій, необхідних для виконання всіх робіт, пов'язаних з будівництвом, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про управителя ФФБ: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензії, необхідної для управління коштами та іншим майном, інформація про керівників, досвід роботи;

інформацію про об'єкт будівництва та об'єкти інвестування: стислий опис об'єкта будівництва (кількість під'їздів, кількість поверхів, для житлового будинку - наявність вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, наявність паркінгу тощо);

стисла технічна характеристика об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, стислий перелік обладнання, що буде встановлено на об'єктах інвестування; строки початку та закінчення будівництва.

2.1.20. Спільний інвестор Фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН) - цілісна спільність довіритель ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Довіритель, 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. Система ФОН-ФФБ - врегульовані Законом України № 978-IV та договорами дії довіритель та управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірительми 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 довіритель ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

2.1.22. Винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону України № 978-IV та Розділу 17 цих Правил ФФБ установники управління (довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), передачею 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;

2.1.23. Вартість будівництва - погоджена управителем і забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування в об'єкті будівництва за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

2.1.24. Пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

- Фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи);

- Посадова особа відповідної юридичної особи, уповноважена виконувати від імені такої юридичної особи юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правових відносин, а також члени сім'ї цієї посадової особи;

2.1.25. Здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членом її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї.

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ

3.1. Управитель за власною ініціативою створив ФФБ виду А. ФФБ виду А не є юридичною особою.

3.2. Метою створення ФФБ виду А є отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.

3.3. ФФБ створений відповідно до цих Правил згідно із Законом України № 978-IV є ФФБ виду А.

3.4. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

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

3.6. Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до таких Правил без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ 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 Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Довіритель отримує копію цих затверджених, в установленому порядку Правил ФФБ і при цьому на зворотній стороні кожної сторінки оригінального примірника цих Правил ФФБ ставить свій підпис із розшифруванням прізвища, ім'я та по-батькові.

3.7. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

3.8. Відносини між забудовником, управителем, довірителями ФФБ та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також функціонування ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед довірителями ФФБ, а також у випадках, передбачених Законом України № 978-IV.

4. УПРАВЛІННЯ ФФБ

4.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ виду А відповідно до цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної довірителями ФФБ.

4.2. Вигодонабувачами від здійснення управління є довірителі ФФБ. Довірителі при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).

4.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4.4. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами ФФБ та визначених довірителями;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, 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 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, визначених цими Правилами ФФБ, управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами ФФБ 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, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, довірителем на його вимогу коштів з ФФБ в разі відмови довірителя від участі у ФФБ.

4.6. 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, та використовується для цілей передбачених чинним законодавством України та цими Правилами ФФБ.

Розмір оперативного резерву визначається нормативно-правовими актами Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для цього ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

4.7. Кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених цими Правилами ФФБ обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплати коштів довірителям з ФФБ на їх вимогу у випадках та на умовах цих Правил ФФБ;

- 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 втручання 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. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами (ФФБ та/або ФОН).

4.10. Облік довірителів та належних їм прав вимоги управитель веде у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ виду А.

4.11. 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. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

4.12. Управитель несе відповідальність за дотримання вимог Закону України №978-IV, цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ.

5. ОБМЕЖЕННЯ ШОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

5.1.1. Управитель не має права доручати здійснення управління грошовими коштами, переданими управителю в довірчу власність, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

5.1.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним цими Правилами.

5.1.3. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ та у випадках, передбачених Законом України № 978-IV;

5.1.4. Управитель не може вимагати від довірителів виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

5.1.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для довірителів умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5.1.6. Управитель на підставі довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління ФФБ спрямовує кошти довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів та перераховує частину отриманих в довіру власність грошових коштів на фінансування будівництва, за винятком коштів оперативного резерву, що залишається в управлінні управителя відповідно до пунктів 4.6, 4.7 цих Правил ФФБ.

5.1.7. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ, а у разі ліквідації управителя активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси.

5.1.8. Управителю ФФБ забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.

6. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

6.1. Управитель укладає з забудовником Договір, за яким замовляє забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкт інвестування довірцелям ФФБ у власність в установлені строки. В цьому Договорі має бути передбачено зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

6.2. На кожен об'єкт будівництва забудовник узгоджує з управителем проектну і технічну документацію. Щодо кожного об'єкту будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування, для закріплення об'єктів інвестування за довірцелями на умовах Правил ФФБ, технічні характеристики кожного об'єкта будівництва з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва і об'єктів інвестування, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі довірцелям.

6.3. Управитель, на умовах цих Правил ФФБ:

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

6.4. Одночасно з укладанням Договору забудовник та управитель укладають:

- договір іпотеки, яким забезпечується виконання зобов'язань забудовника за Договором, укладеним між ним та управителем ФФБ. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону;
- 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.

6.5. Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов Договору управителя з забудовником підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані довірцелям на умовах, встановлених цими Правилами ФФБ, та укладених з цими довірцелями Договорів про участь у ФФБ.

6.6. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довірцелів 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 ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

6.7. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником виконання умов та зобов'язань за договором, укладеним між управителем і забудовником, шляхом проведення нагляду за будівництвом та перевірки цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності забудовника, що можуть призвести до:

- змін 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.

6.8. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва більше як на 90 днів або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 6.7. Правил ФФБ, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірцелю кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу 13 цих Правил ФФБ при відмові довірцеля від участі у

ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірцелям до ФФБ. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил ФФБ.

6.9. 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.

6.10. В інтересах довірцелів управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом аналізу звітності, яку забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством формою, та регулярно надавати її управителю.

6.11. 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.

6.12. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФФБ виду А повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірцелями ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірцелями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

6.13. Управитель в інтересах довірцелів може, а на мотивовану письмову вимогу довірцеля - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

6.14. У разі виявлення управителем ризику порушень умов Договору управителя з забудовником, управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору управителя з забудовником, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірцелями, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням Договору управителя з забудовником, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за Договором управителя з забудовником, визначені Законом України № 978-IV та Договором управителя з забудовником.

У зв'язку з цим забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом 30 (тридцять) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 Закону України № 978-IV, якщо інше не передбачено Договором управителя з забудовником.

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

- протягом 30 (тридцять) календарних днів 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 довірцелями;
- управитель надає забудовнику перелік довірцелів ФФБ, які мають право отримати закріплені за ними об'єкти інвестування.

6.16. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає довірцелям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією 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 довірцелям за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.17. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним 100 % (сто відсотків) вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням з забудовником, здійснювати за власний рахунок індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за довірцелям ФФБ об'єкта інвестування.

6.18. Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування) довіритель ФФБ 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 ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за довірцелям ФФБ об'єкта інвестування.

6.19. 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.

6.20. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених Договором управителя з забудовником та договором про участь у ФФБ, у випадку виникнення відповідного правочину. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України про страхування та відповідним договором із страховою компанією (страховиком).

7. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

7.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає довірительом ФФБ за умови визнання цих Правил ФФБ та укладання з управителем договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління управителю.

7.2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному довірительу рахунок у системі персоналізованого обліку довірительів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система персоналізованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за довірительом – один його рахунок.

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

7.4. При укладанні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірительами об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, який управитель зобов'язаний закріпити за довірительом на умовах цих Правил ФФБ.

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

7.6. Довірительом за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

7.7. Для укладання договору про участь у ФФБ фізична особа - резидент України має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, для підтвердження особи та місця проживання, і оригінал довідки про ідентифікаційний номер фізичної особи у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків. Керівник (уповноважений представник) юридичної особи – резидента України для укладання договору про участь у ФФБ надає управителю копії установчих документів юридичної особи, виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, а також оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи).

Якщо довірительом ФФБ є спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, до договору про участь у 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 ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довірительів, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

7.8. 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 законодавством України.

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

7.10. У разі внесення змін до Договору управителя з забудовником, відповідні зміни вносяться до договору про участь у ФФБ з довірительом ФФБ.

7.11. У разі зміни місцезнаходження (місця проживання) сторони договору про участь у ФФБ, вона повинна письмово повідомити про це іншу сторону.

7.12. При втраті договору про участь у ФФБ та/або свідоцтва про участь у ФФБ, довідка про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати довірительом винагороди відповідно до умов цих Правил ФФБ та/або укладеного договору про участь у ФФБ. В

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ

8.1. Довірительі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій або готівковій формі.

8.2. Днем внесення коштів буде вважатись день зарахування коштів на рахунок ФФБ.

8.3. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від фізичних осіб, які є довірительами, 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 ФФБ.

8.4. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва.

9. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

9.1. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності в управителя, та не закріплені за іншими довірительами.

9.2. Закріплення об'єкта інвестування за довірительом здійснюється після підписання договору про участь у ФФБ та за умови зарахування коштів на рахунок ФФБ в сумі, що відповідає поточній вартості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить для квартири або окремого житлового будинку - не менше 10 % (десять відсотків) поточної вартості вимірних одиниць загальної площі цього об'єкта інвестування або в

іншій сумі, що визначена Договором про участь у ФФБ або у Свідоцтві про участь у ФФБ;

9.3. Управитель закріплює за довірительом об'єкт інвестування за умови, що довіритель бере на себе зобов'язання перед управителем дотримуватися визначеного у Договорі про участь у ФФБ або Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів, який не повинен суперечити Договору про участь у ФФБ.

9.4. При закріпленні за довірительом 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 довірительом.

9.5. Після внесення довірительом коштів на рахунок ФФБ управитель закріплює за довірительом відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

9.6. Управитель закріплює за Довірительом об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем вносити кошти до ФФБ у розмірах та у строки, що визначені у Графіку внесення коштів та у Свідоцтві про участь у ФФБ, не перевищувати розмір зобов'язання, передбачений Графіком внесення коштів для чергового етапу внесення коштів, а також закінчити всі розрахунки не пізніше, ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

9.7. Після стовідсоткового інвестування Довірительом закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель передає Довірительу безоплатно майнові права на цей об'єкт інвестування за Договором про уступку майнових прав.

9.8. Довіритель має право отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування на умовах, визначених цими Правилами ФФБ та Договором про участь у ФФБ.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

10.1. Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірительами, 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 ФФБ.

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 ФФБ.

Для ФФБ виду А 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'єкта будівництва.

10.3. 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.

10.4. Після внесення довірительом коштів в сумі, що відповідає розміру першого внеску до ФФБ, відповідно до договору про участь у ФФБ, управитель видає довірительу Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому зазначаються:

- вид ФФБ;
- дані довірителя;
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за довірительом;
- запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);

- сума коштів, переданих довірительом в управління управителю для зарахування до ФФБ;

- кількість закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування;

- графік внесення довірительом коштів до ФФБ;

- витяг з Договору, укладений між управителем і забудовником, про зобов'язання забудовника щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність довірительам об'єктів інвестування

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

10.5. Довірительам, 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. Протягом 30 (тридцять) календарних днів після введення (або дострокового 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 та/або служб технічної інвентаризації, та/або служб, які здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно (у випадку коли це передбачено законодавством України), щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.

11.2. 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 довірительів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування,

відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

11.3. Управитель повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

11.4. Довіритель, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно протягом 14 (чотирнадцять) календарних днів після отримання повідомлення від управителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні розрахунки з управителем за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за довіритель, та наданими забудовником даними бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування на таких умовах:

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, управитель повертає довірителью кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування, крім випадків, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою довірителя;

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування.

11.5. Довіритель, після здійснення остаточних розрахунків з управителем, обмінює в управителя Свідцтво про участь у ФФБ на Довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою встановлену управителем.

11.5. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

- номер довідки та дата її видачі;
- вид ФФБ;
- дані управителя ФФБ;
- дані довірителя:
- для юридичних осіб:
- для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;
- 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;
- дані про закріплення за довіритель об'єкт інвестування:
- вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);
- номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;
- номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);
- сума коштів, внесених довіритель до ФФБ.

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

12.1. Отримавши від управителя Довідку на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності довірителя на закріпленій за ним об'єкт інвестування, крім випадків передбачених цими Правилами.

12.2. Довіритель в обмін на Довідку, отримує у забудовника Акта прийому-передачі об'єкта інвестування (далі - Акт), 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 довіритель;
- стилий 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.

12.3. Протягом 15 календарних днів з дня одержання Акта довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в Договорі, та:

- у разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування довіритель підписує Акт із зазначенням інформації про відсутність претензій до забудовника щодо об'єкта будівництва і об'єкта інвестування;
- у разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, довіритель до Акту передає у письмовій формі обґрунтовані зауваження щодо виявлених будівельних недоліків де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта будівництва і об'єкта інвестування, і термін для їх усунення.

12.4. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або

забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

12.5. Після підписання Акта забудовник передає довірительу паспорт, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

Підписання довірительом Акта здійснюється одночасно із підписанням договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником. Підписання будь-якого із зазначених документів та/або правочинів окремо один від одного не допускається і є порушенням цих Правил ФФБ і є відмовою від прийняття об'єкта інвестування без поважних причин.

12.6. Оформлення права власності довірителя на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному Законом України № 978-IV та цими Правилами виключно після підписання довірительом Акта та договору з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією.

12.6.1. У випадку, коли довірительом ФФБ є держава або комунальна установа, або підприємство, або організація, або служба, або відомство, або орган влади тощо оформлення права власності на житло може здійснюватись у погодженому між таким довірительом та забудовником порядку. При цьому зобов'язання забудовника перед таким довірительом є виконаними з дати підписання таким довірительом Акту.

12.7. Для довірительів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно реєструє збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до Закону України № 978-IV, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.

12.8. Оформлення права власності довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця) здійснюється Довірительом разом із забудовником. Інформацію про умови оформлення правостановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, довірительу надає забудовник.

12.9. За 10 (десять) календарних днів до отримання Свідцтва про право власності на об'єкт інвестування (або іншого правостановлюючого документу, яким засвідчується таке право власності, документу та/або підтвердження реєстрації такого права власності) та/або подання необхідних документів на реєстрацію права власності довіритель зобов'язаний укласти договір з експлуатуючою (обслуговуючою) організацією, визначеною забудовником щодо надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту інвестування, а у подальшому і нерухомого майна, яке під час будівництва було об'єктом інвестування, а також здійснити інші визначені цими Правилами ФФБ та договором про участь у ФФБ дії та правочини.

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

12.11. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та довірительом, або між експлуатуючою організацією та новоствореним об'єднанням співвласників.

12.12. Оформлення права власності довірителя на закріпленій (закріпленій) за ним об'єкт (об'єкти) інвестування здійснюється виключно після підписання між ним та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією відповідного договору про надання послуг з експлуатації, охорони та обслуговування об'єкту (об'єктів) інвестування, а також визнання зобов'язання довірителя, а у подальшому і власника (користувача) такого нерухомого майна дотримуватись правил і норм, які діятимуть на території, яка буде обслуговуватись зазначеною організацією, а також погашення довірительом усіх заборгованостей та/або відшкодування усіх витрат понесених забудовником та/або обслуговуючою (експлуатуючою) організацією на утримання об'єкта інвестування від дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію до дати прийняття довірительом об'єкта інвестування.

Зазначені умови є обов'язковими і в обов'язковому порядку включаються до правочинів, які можуть вчинятись щодо нерухомого майна, яке було об'єктом інвестування і знаходиться на території обслуговування зазначеної експлуатуючої (обслуговуючої) організації.

Копії договорів та зміни і додатки до них, укладених між Довірительом та експлуатуючою (обслуговуючою) організацією зберігаються у Забудовника протягом 10 років.

12.13. Правочини, пов'язані з отриманням (набуттям) у власність нерухомого майна, визначеного у цих Правилах ФФБ, у тому числі щодо реєстрації права власності поширюються виключно на будівлі і споруди.

Оформлення права власності на земельну ділянку здійснюється Довірительом самостійно та за свій рахунок, на підставі даних Генерального плану забудови шляхом оформлення такого права у порядку та на умовах визначених законодавством України.

13. ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ ДОВІРИТЕЛЮ КОШТІВ

13.1. У разі невиконання довірительом умов договору про участь у ФФБ та/або цих Правил ФФБ довіритель втрачає право на закріпленій за ним об'єкт інвестування та управитель має право відкрити від довірителя

закріплені за ним об'єкт інвестування і закріплені за довірительом вимірні одиниці об'єкта інвестування.

13.2. Управитель відкріплює від довірительа закріплені за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмова довірительа від участі у ФФБ;
- порушення довірительом графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у договорі про участь у ФФБ та/або свідцтві про участь у ФФБ;
- порушення довірительом інших умов договору про участь у ФФБ та/або Правил ФФБ.

13.3. Сума коштів, що підлягає поверненню довірительу при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.

13.4. У разі якщо управитель відкріпив від довірительа закріплені за ним об'єкт інвестування за недотримання довірительом графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірительу, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

13.5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірительу, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірительа об'єкта інвестування.

13.6. Сума коштів, яка підлягає поверненню довірительу у випадках, передбачених пунктами 13.3 – 13.5 цих Правил повертається довірительу протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

13.7. Виплата коштів довірительу ФФБ не може здійснюватись за рахунок коштів іншого ФФБ або власного майна управителя.

13.8. Кошти, які не були повернуті довірительу з вини самого довірительа (в т.ч. через неможливість знайти довірительа за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка довірительа без повідомлення причин тощо), обліковуються на рахунок управителя.

13.9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірительа, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірительом відповідно до умов Розділу 7 цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовнику.

14. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

14.1. Управління майном, яке управитель здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- повного виконання управителем зобов'язань перед довірительом;
- відмови довірительа від участі в ФФБ;
- смерті довірительа - фізичної особи або ліквідації довірительа – юридичної особи;
- відкріплення управителем від довірительа закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірительом своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ та/або порушення довірительом умов цих Правил ФФБ;
- в інших випадках передбачених цими правилами.

14.2. Якщо управитель, на умовах розділу 13 цих Правил, відкріпив від довірительа закріплені за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірительу кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами. У цьому випадку зобов'язання перед довірительом та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти довірительу на умовах Розділу 13 цих Правил.

14.3. У зв'язку із смертю довірительа ФФБ - фізичної особи або ліквідації довірительа ФФБ - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель ФФБ повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за довірительом ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених довірительом на момент припинення управління майном та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірительа об'єкта інвестування, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідцтва про право на спадщину та копії свідцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. В такому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірительом та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику довірительа на його вимогу.

14.4. У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний у визначений цими Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірительу.

14.5. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 12.3. Розділу 12 цих Правил, управління майном припиняється.

14.6. У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірительом та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними,

за винятком зобов'язання за дорученням довірительа представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірительу на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

14.7. Управитель відкріплює від довірительа закріплені за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, про що інформує довірительа рекомендованим листом за адресою, вказаною довірительом при укладанні договору про участь у ФФБ. Забудовник на підставі відповідного акта, вилучає цю квартиру з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати довірительу.

15. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

15.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, та/або оформлення документа про право власності та/або отримання довірительом об'єкта інвестування за Актом, за умов сплати довірительом винагороди управителю у розмірі, визначеному Розділом 17 цих Правил, довіритель, за письмовою згодою управителя, має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.

15.2. Довірительі, за якими закріплені об'єкт інвестування - квартира, або окремі житлові будинки 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;
- частково отримати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що становить різницю між кількістю вимірних одиниць, які були закріплені за попереднім об'єктом інвестування, та кількістю закріплених вимірних одиниць за новим об'єктом інвестування, за ціною на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ

15.3. Умовою часткового отримання коштів є внесення відповідних змін до графіку внесення коштів та сплата управителю винагороди відповідно до умов пункту 17.2 Розділу 17 цих Правил.

16. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТА У ФІНАНСОВІЙ УСТАНОВІ (БАНКУ) ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

16.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в фінансовій установі іпотечний кредит, уклавши з фінансовою установою іпотечний договір, який підлягає нотаріальному посвідченню.

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

16.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою довірительа-позичальника, управителя і фінансової установи-кредитодавця.

16.4. Фінансова установа - кредитор-давець реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності довірительа-позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.

16.5. Довіритель-позичальник при укладанні з фінансовою установою іпотечного договору надає фінансовій установі доручення на право отримання у забудовника правостановлюючих документів на квартиру для подальшого отримання їх довірительом-позичальником від управителя.

16.6. Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між управителем та довірительом на підставі договору про участь в ФФБ, та між фінансовою установою і довірительом-позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит (позичку), і не є підставою для припинення виконання зобов'язань довірительом - позичальником.

16.7. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору. При цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

16.8. 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 довірительа-позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить фінансовій установі.

17. ВИНАГОРОДА УПРАВІТЕЛЯ.

17.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель ФФБ виду А отримує винагороду від забудовника у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

17.2. За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі 2,5 (два з половиною)% від суми коштів, переданих в управління у строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Довіритель сплачує управителю винагороду за наданням управителем послуг з оформлення таких операцій:

- зміни об'єкта інвестування - у розмірі – 1 (один) % від вартості закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни

об'єкта інвестування, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб - родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти) - у розмірі – 0,01 (одна сота) % 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, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління;

- за оформлення уступки прав та обов'язків довірителя за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб, що не є родичами у розмірі – 1 (один) % 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, але не більше 5 % відсотків від суми коштів переданих в управління.

17.3. За оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі 1 (один) %, але не більше 5 %, від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

Винагорода управителю не сплачується у разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених Законом України № 978-IV та пунктом 6.9 розділу 6 цих Правил, а саме:

- порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

- у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

- зростання вартості будівництва більше ніж на 20 %;

- збільшення строків будівництва більше ніж на 90 днів.

17.4. Проценти, які нараховуються по залишкам на поточному рахунку ФФБ, залишаються у управителя та є винагородою за здійснення управління коштами довіритель.

17.5. Сума винагороди, яку довіритель сплачує управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, не може перевищувати 5 відсотків від суми коштів, переданих в управління.

17.6. Управитель може отримувати плату від довірителя за надання послуг передбачених Договором про участь у ФФБ в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ.

17.7. Винагорода сплачується довірителем у безготівковій формі на рахунок управителя до моменту фактичного вчинення дій, передбачених пунктами 17.2. і 17.3 цих Правил.

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 ФФБ та Договором управителя із забудовником 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 довірительми;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірительми ФФБ у межах Закону України № 978-IV та Договору про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довіритель 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.

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 управителя із забудовником 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 управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ;

- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків із довірительми ФФБ.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

19.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений ФФБ, після виконання зобов'язань перед усіма довірительми ФФБ.

19.2. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:

- всі права та зобов'язання управителя перед довірительми переходять до нового управителя, визначеного судом;

- ці Правила залишаються чинними для нового управителя ФФБ.

19.3. Передача ФФБ до нового управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

19.4. В разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунок ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довіритель до управителя ФФБ.

19.5. Вимоги довіритель задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

19.6. В разі неможливості задоволення вимог довіритель в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції управителя ФФБ, вирішується в судовому порядку.

19.7. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довіритель ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довіритель цього ФФБ та відповідного забудовника.