

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Наказ № 31 -ФФБ від «09» жовтня 2017 р.

Директор В.М. Беримець



ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ «А»
житлового будинку № 5 (1секція) по вул. Братів Чмілів, в селі Тарасівка,
Києво-Святошинського району Київської області

м. Київ – 2017 р.

I. Загальні положення

1. Ці правила фонду фінансування будівництва (далі - Правила) розроблені відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі - Закон) та є системою норм, затвердженою та оприлюдненою управителем цього фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ), якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном - отримання довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування.
2. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі в ньому особи, яка бажає стати довірителем цього ФФБ, на підставі визнання цих Правил, шляхом підписання договору про участь у ФФБ.
3. Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.

II. Визначення термінів

1. Відповідно до Закону в цих Правилах вживаються терміни в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - одиниця виміру об'єкта інвестування, яка встановлюється цими Правилами та становить 1,00 (один) кв. м. об'єкта інвестування як єдиного цілого;

винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону та розділу XVI цих Правил довірителі ФФБ сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за 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, що визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених Законом;

відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом та розділом XII цих Правил;

довіритель ФФБ - особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору про участь у ФФБ;

договір про участь у ФФБ - договір, за яким довіритель ФФБ передає управителю в довірчу власність майно з метою отримання довірителем ФФБ у власність об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном;

договір управителя із забудовником - договір, який регулює взаємовідносини управителя із забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування довірителям ФФБ та укладається у випадках, передбачених Законом;

збудовник - Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЛІТЖИТЛОБУД-ІНВЕСТ», від імені якого за Договором № 1 від «03» жовтня 2017 року виступає Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖИТЛОЕКОНОМІЯ», що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з управителем ФФБ;

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 - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організовує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

об'єкт інвестування - квартира або її окрема частина або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване в житловий будинок або окремо розташоване нежитлове приміщення, офісне приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;

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

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;

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

система обліку прав вимоги довірителів ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування;

управитель ФФБ - Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Столиця», що є фінансовою установою, яка від свого імені діє в інтересах довірителів ФФБ, здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, цими Правилами та відповідає вимогам, встановленим Законом;

фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору управителя із забудовником;

ФФБ - кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах цих Правил та договорів про участь у ФФБ.

III. Процедура створення ФФБ

1. Управитель за власною ініціативою створив ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.
2. Метою створення ФФБ є отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.
3. ФФБ, створений відповідно до цих Правил, згідно із Законом є ФФБ виду А.
4. Управитель відкриває у банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком ФФБ.
5. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем цих Правил, укладання із забудовником договору та відкриття в банку окремого рахунку ФФБ.
6. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти.
7. 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 довіритель. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довіритель. 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.
8. Відносини між забудовником, управителем, довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання всіх зобов'язань перед довірителями ФФБ.

IV. Управління ФФБ

1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної довірителями ФФБ.
2. Вигодонабувачами від здійснення управління є довірители ФФБ. Довіритель при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).
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. Управитель при здійсненні управління:
 - несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами та визнаних довірителями;
 - несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону та договору про участь у ФФБ;
 - не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителью ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірительом коштів з ФФБ на вимогу довірителя;
 - за дорученням довіритель виступає в інтересах довіритель позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.
5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, управитель має здійснювати на свій розсуд у рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:
 - передачі довірителью, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкта інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;
 - отримання довірительом, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у ФФБ.
6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих у довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні управителя, та використовується для цілей, передбачених законодавством та цими Правилами. Управитель визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативно-правових актах Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.
7. Кошти оперативного резерву управитель використовує для виконання таких операцій:
 - виплати коштів довірителям з ФФБ на їх вимогу на умовах цих Правил;
 - перерозподіл отриманих у довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.
8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, крім довіритель у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.
9. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними ФФБ.
10. Облік довіритель та належних їм прав вимоги управитель веде у системі обліку прав вимоги довіритель відповідного ФФБ.

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.

V. Обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном

1. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

- 1) управитель не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;
- 2) управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі про участь у ФФБ;
- 3) управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном;
- 4) управитель не може вимагати від довірителя виконання всіх його зобов'язань у разі, коли управитель не виконує своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ;
- 5) управитель не може встановлювати умови, обов'язкові для довірителя, з якими він не ознайомив довірителя перед укладенням договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством;
- 6) управитель не може відповідати за своїми боргами активами фонду. У разі ліквідації управителя активи фонду не включаються до ліквідаційної маси;
- 7) управитель несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителем відповідно до Закону та договору про участь у ФФБ;
- 8) управитель не несе відповідальності активами фонду за виплату коштів довірителю в разі його відмови від участі у фонді, якщо управитель дотримався встановлених правилами фонду процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з фонду на вимогу довірителя.

VI. Порядок взаємодії управителя, забудовника та довірителів

1. Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування довірителям ФФБ у встановлені строки, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору.

У цьому договорі має обов'язково міститися зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах Закону та цих Правил.

За одним об'єктом будівництва забудовник не має права укладати договори з різними управителями ФФБ.

2. Управитель визначає банк, у якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані зі спорудженням об'єкта будівництва.

3. Відповідно до договору між забудовником та управителем ФФБ за кожним об'єктом будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі довірителям ФФБ на умовах цих Правил. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя до довірителів - без письмової згоди довірителів ФФБ.

4. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем.

5. Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані довірителям ФФБ.

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

7. У договорі має бути передбачене 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.

8. За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника в разі порушення останнім умов договору з управителем.

9. У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

10. У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

11. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів.

12. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій 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 більше ніж на двадцять відсотків;

збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

13. У разі виявлення управителем ризику порушень умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями, що виходять із ФФБ у зв'язку з розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені Законом.

На вимогу управителя забудовник зобов'язаний протягом тридцяти 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, якщо інше не передбачено договором.

14. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 12 цього розділу, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителью кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу XII цих Правил при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірителью 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.

15. Управитель має право залучати до проведення технічного нагляду за спорудженням об'єкта будівництва відповідних спеціалістів або юридичних осіб шляхом укладання відповідних договорів з ними.

16. В інтересах довірительів 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.

17. Фінансування будівництва здійснюється Управителем за рахунок коштів Довірителів, залучених до ФФБ на підставі договорів про участь у ФФБ, за винятком коштів оперативного резерву, у строк 5 банківських днів з моменту зарахування коштів на рахунок ФФБ, в розмірі, визначеному щомісячним попереднім замовленням Забудовника.

18. У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

19. 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 довірителями ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

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

21. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- протягом п'яти календарних днів забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування;

- управитель надає забудовнику 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, і протягом 10 днів з моменту отримання від забудовника відповідного повідомлення та даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію. На письмову вимогу довірителя управитель надає йому копію відповідного акта.

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

23. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним **50%** вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням із забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

24. Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше) в закріпленому за довірителем об'єкті інвестування довіритель ФФБ погоджує із забудовником і, за необхідності, з відповідними державними органами 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 довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

25. 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 відновленням первісного стану об'єкта інвестування згідно з проектом.

26. Довіритель має право на отримання страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт. Порядок отримання такого відшкодування визначається чинним законодавством України про страхування.

VII. Порядок укладання договорів про участь у ФФБ

1. Фізична або юридична особа стає довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ та укладання з управителем ФФБ договору про участь у ФФБ на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному довірителю рахунок у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система обліку прав вимоги довірителів ФФБ будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за довірителем - один його рахунок.

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

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

5. Довірителем за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

6. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу:

1) для громадян України:

паспорт громадянина України або документ, який його замінює;

документ, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків (крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку в паспорті);

2) для іноземців та осіб без громадянства - документ, що посвідчує особу, та засвідчений у встановленому законодавством порядку переклад українською мовою цього документа;

3) для юридичних осіб - резидентів:

копії установчих документів юридичної особи;

виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців;

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);

4) для юридичних осіб - нерезидентів:

легалізовані в установленому законодавством порядку копії установчих документів або копія витягу з торговельного, банківського, судового реєстру, або засвідчене нотаріально реєстраційне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;

документ, що підтверджує повноваження особи, що підписує договір про участь у ФФБ.

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

8. Договір про участь у ФФБ набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

VIII. Порядок та умови закріплення за довірителем об'єкта інвестування

1. При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування управитель закріплює за довірителем після підписання договору про участь у ФФБ та внесення довірителем на рахунок управителя коштів у розмірі, встановленому договором про участь у ФФБ.
2. При внесенні коштів довірителем до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.
3. Розмір вимог довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування; закріплення решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування за іншими довірителями забороняється.
4. При закріпленні об'єкта інвестування за довірителем:
довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіка внесення коштів, визначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;
управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірителем та зобов'язується, за умови виконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити довірителя до переліку довірителів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірителями, управитель несе відповідальність власним майном.
5. Закріплення об'єкта інвестування за довірителем є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

IX. Порядок та умови розрахунків між довірителями і управителем

1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України на рахунок, зазначений у договорі про участь у ФФБ у безготівковій формі. Сума та строки внесення коштів визначаються у свідоцтві про участь у ФФБ.
2. Після кожного внесення довірителем коштів до ФФБ управитель оформляє довірителю нове свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням нової кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається довірителю в обмін на попереднє.
3. Управитель повідомляє довірителю про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у разі її зміни чи зменшення або збільшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування.
4. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель не зобов'язаний вносити до фонду додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.
5. У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування довіритель не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.
6. Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

X. Взаємодія управителя, забудовника і довірителів після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

1. Протягом п'яти 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.
2. Управитель, одержавши від забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.
3. Управитель повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.
4. Довірителю для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування необхідно здійснити остаточні розрахунки з управителем на таких умовах:
у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, є більшою за проектну площу такого об'єкта більш як на 0,1 вимірних одиниць, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, довіритель зобов'язаний протягом п'яти банківських днів з дня отримання відповідного повідомлення від управителя здійснити доплату різниці вартості об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної управителем суми коштів на зазначений у договорі про участь у ФФБ рахунок. Сума коштів, яку має додатково внести довіритель, визначається управителем виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків;

у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта на 0,1 вимірних одиниць, що підтверджено даними забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, управитель протягом п'яти банківських днів повертає довірителю на підставі його письмової заяви суму коштів, визначену виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків;

у разі коли зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою довірителя, повернення коштів не здійснюється.

5. Уточнення фактичної загальної площі об'єкта інвестування здійснюється на підставі матеріалів технічної інвентаризації.

6. Довіритель після здійснення остаточних розрахунків з управителем отримує в управителя в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою, встановленою управителем.

7. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У такій 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 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 закріплений за довірителем 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 довірителем до ФФБ.

XI. Порядок передачі об'єктів інвестування та оформлення права власності

1. Отримавши від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

2. Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за довірителем об'єкт інвестування забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, у якому зазначаються:

перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителеві;

стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

3. Довіритель має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування або підписати підготовлений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати в письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

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.

5. Після підписання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування забудовник передає довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

6. Державна реєстрація права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок.

7. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

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

ХІІ. Відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та умови виплати довірителю коштів

1. У разі невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ управитель має право відкріпити від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування. При відкріпленні від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.
2. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування в таких випадках:
 - відмова довірителя від участі у ФФБ;
 - порушення довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;
 - порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.
3. Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.
4. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.
5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.
6. Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у випадках, передбачених пунктами 3 - 5 цього розділу, повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.
7. Виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя.
8. Кошти, які не були повернуті довірителю з вини самого довірителя, у тому числі у зв'язку з неможливістю знайти довірителя за адресою, зазначеною ним у договорі про участь у ФФБ, неявкою довірителя без повідомлення причин, обліковується на рахунок управителя.
9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем відповідно до розділу VII цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовнику.

ХІІІ. Припинення управління майном

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 у ФФБ;
 - смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;
 - відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ;
 - в інших випадках, передбачених цими правилами.
 2. У разі відкріплення від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених розділом XII цих Правил.
 3. У зв'язку зі смертю довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації довірителя ФФБ - юридичної особи управитель повертає кошти спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) довірителя на підставі відповідної заяви та документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво), в сумі, що визначається виходячи з кількості оплачених довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на дату смерті довірителя - фізичної особи або дату ліквідації довірителя - юридичної особи за вирахуванням винагороди управителю відповідно до цих Правил фонду та договору про участь у ФФБ.
 4. У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний протягом тридцяти календарних днів перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірителю.
 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 3 розділу XI цих Правил, управління майном припиняється.
- У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя 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 довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

6. Про відкріплення від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування управитель інформує довірителя рекомендованим листом за адресою, зазначеною довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ.

XIV. Уступка права вимоги за договором про участь у ФФБ, зміна об'єкта інвестування

1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати довірителем винагороди управителю в розмірі, визначеному розділом XVII 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.
2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування, 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.
3. У разі якщо вартість нового об'єкта інвестування є меншою від попереднього, довіритель має право 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 із ФФБ.
4. Умовою часткового отримання коштів з ФФБ є внесення відповідних змін до графіка внесення коштів та сплата управителю винагороди відповідно до пункту 2 розділу XVI цих Правил.

XV. Отримання кредиту для участі у ФФБ

1. Для участі у ФФБ довіритель може отримати кредит на умовах, визначених у договорі про іпотечний кредит.
2. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.
3. Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.
4. Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.
5. 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.
6. У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.
7. Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором.

XVI. Винагорода Управителя

1. Довіритель сплачує Управителю винагороду за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління (довірче управління коштами) у розмірі **А відсотків**, в строки та у порядку, що погоджені із Довірителем при укладанні договору про участь в ФФБ.
2. Управитель до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ може надати Довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь в ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі в ФФБ.
За здійснення таких послуг Довіритель сплачує Управителю винагороду в розмірі:
 - за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі **Б відсотків** від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання відповідної заяви;
 - за оформлення уступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб - у розмірі **В відсотків** від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання відповідної заяви;
 - за повернення Довірителю коштів у разі його відмови від участі у ФФБ - у розмірі **Г відсотків** від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.
 - за повернення спадкоємцям Довірителя - фізичної особи коштів у разі її смерті або правонаступникам Довірителя - юридичної особи коштів у разі її ліквідації - у розмірі **Д відсотків** від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць на день відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування.Числові значення А, Б, В, Г, Д відсотків винагороди Управителя визначаються згідно діючих тарифів Управителя і встановлюються в договорі про участь в ФФБ.

Підписавши договір про участь в ФФБ, Довіритель підтверджує, що він належним чином ознайомлений та погоджується з тарифами Управителя, які діяли на день укладання договору і залишаються чинними протягом терміну дії цього договору про участь в ФФБ.

Нові тарифи встановлюються Управителем самостійно та можуть змінюватись в односторонньому порядку протягом терміну дії цих Правил, але їх дія поширюється лише на нових Довірителів, які будуть ознайомлені з новими тарифами при підписанні договору про участь в ФФБ.

Винагороду Управителя Довіритель вносить на відповідний поточний рахунок Управителя на момент фактичного вчинення зазначених дій у безготівковій формі.

3. Довіритель не сплачує управителю винагороду у разі, коли довіритель відмовляється від участі у фонді у зв'язку з:

порушенням забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

неналежним здійсненням управителем контролю за дотриманням забудовником договірних умов та зобов'язань з метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;

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

підвищення вартості будівництва більш як на 20 відсотків;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів.

Управитель може в односторонньому порядку зменшити розмір своєї винагороди та письмово повідомити про це довірителю.

4. За перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує винагороду Управителю у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником при укладанні генерального договору.

XVII. Відповідальність управителя і забудовника за невиконання прийнятих за себе зобов'язань

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 з чинним законодавством України.

2. Управитель при здійсненні управління ФФБ:

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

несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону та договору про участь у ФФБ;

не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ у 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.

3. Забудовник несе відповідальність згідно з чинним законодавством України та договором 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;

нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ.

4. Забудовник відповідає власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків із довірителями ФФБ.

XVIII. Порядок та умови припинення функціонування ФФБ

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

2. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів 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 Закону, відповідно до Порядку передачі фонду фінансування будівництва або фонду операцій з нерухомістю в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 N 490. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірителів цього ФФБ та забудовника.

3. Передача ФФБ іншій фінансовій установі не припиняє функціонування цього ФФБ.

4. У разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довірителів до управителя ФФБ.

5. Вимоги довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.