

ЗАТВЕРДЖЕНО

**ПРАВИЛА
(типові)
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА**

**Об'єкта будівництва за адресою:
м. Харків**

(виду А)

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ХАРКІВСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ
ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»**

м. Харків

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 1.1. Ці правила фонду фінансування будівництва (далі - „*Правила ФФБ*”) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХАРКІВСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» розроблені відповідно до Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” (далі - „*Закон*”), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів.
- 1.2. Правила ФФБ є системою норм, затвердженою та оприлюдненою управителем цього фонду фінансування будівництва, 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.
- 1.3. Правила ФФБ є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому особи, яка бажає стати довірителем цього ФФБ, на підставі визнання цих Правил ФФБ, шляхом підписання договору про участь у ФФБ.
- 1.4. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок ФФБ.
- 1.5. У відповідності до Закону у цих Правилах ФФБ вживаються терміни в такому значенні:

Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування - документ встановленої форми, узгодженої Забудовником з Управителем ФФБ, який підтверджує отримання Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування;

Акт виконаних робіт - документ встановленої форми, який підтверджує виконання взаємних зобов'язань Довірителем ФФБ та Управителем ФФБ за Договором про участь у ФФБ;

Вимірна одиниця Об'єкта інвестування - встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру Об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього Об'єкта інвестування як єдиного цілого, а саме:

- 1) для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв. м.;
- 2) для гаражних боксів та машиномісця/гаражний бокс або 1 (одне) машиноцісце;

Винагорода Управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону та цих Правил ФФБ Довірителі ФФБ сплачують Управителю ФФБ для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем ФФБ 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 ФФБ таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені Договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених Законом.

Відкріплення Об'єкта інвестування від Довірителя ФФБ - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем ФФБ стосовно закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель ФФБ втрачає право вимоги на цей Об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому цими Правилами та Законом;

Довіритель фонду фінансування будівництва (далі - „*Довіритель ФФБ*”) - особа, яка відповідно до Закону є передає майно Управителю ФФБ у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ;

Договір про участь у фонді фінансування будівництва (далі - „*Договір про участь у ФФБ*”) - договір, за яким Довіритель ФФБ передає Управителю ФФБ у довірчу власність майно з метою отримання Довірителем ФФБ у власність об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя ФФБ з управління цим майном.

Договір Управителя ФФБ із Забудовником (далі - „Договір”) - договір, який регулює взаємовідносини Управителя ФФБ із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління Управителем ФФБ коштів та подальшої передачі Забудовником Об'єктів інвестування Довірителям ФФБ та укладається у випадках, передбачених Законом.

Договір про іпотечний кредит - договір, який регулює взаємовідносини Позичальника та банку щодо надання, забезпечення та повернення кредиту для участі у ФФБ;

Забудовник – **ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «ПРОЛСОК 2010»**, код ЄДРПОУ - 36985719, Місцезнаходження – 61145, м. Харків, вул. Космічна, буд. 12, що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з Управителем ФФБ.

Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ - встановлення правовідносин між Довірителем ФФБ та Управителем ФФБ на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя ФФБ у майбутньому виникає право вимоги на відповідний Об'єкт інвестування за умови виконання ним (Довірителем ФФБ) своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

Об'єкт будівництва – багатоквартирний житловий будинок за поштовою/будівельною адресою: *м. Харків, пр. Льва Ландау (колишній пр. П'ятдесятиріччя СРСР), ріг пр. Московського (2 черга будівництва)*, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель ФФБ за рахунок отриманих в управління коштів;

Об'єкт інвестування - квартира 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 ФФБ;

Найменування Об'єкта будівництва - «Нове будівництво житлового кварталу по пр. Льва Ландау (колишній пр. П'ятдесятиріччя СРСР), ріг пр. Московського в м. Харкові (2 черга будівництва)»;

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

Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта будівництва - встановлена на момент розрахунків ціна однієї вимірної одиниці Об'єкта будівництва;

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

Перелік Об'єктів інвестування - документ за конкретним Об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Управителем ФФБ, що підтверджує право Управителя ФФБ на здійснення операцій з вимірними одиницями Об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі;

Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ - складений Управителем ФФБ на відповідну дату перелік Довірителів ФФБ та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці Об'єктів інвестування;

Система ФОН-ФФБ - врегульовані Законом та договорами дії Довірителів ФФБ та Управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями ФФБ системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає Управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довірителів ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

Спільний інвестор фонду операцій з нерухомістю (далі – „ФОН”) – цілісна спільність власників сертифікатів ФОН, від імені яких виступає Управитель ФОН. Власники сертифікатів ФОН, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права

власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;

Управитель фонду фінансування будівництва (далі - „Управитель ФФБ”) - **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХАРКІВСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»**, код ЄДРПОУ – 34017001, Місцезнаходження – 61145, м. Харків, вул. Космічна, буд. 12, к. 22, що є фінансовою установою, яка від свого імені діє в інтересах Довірителів ФФБ, здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, цими Правилами та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію;

Фінансування будівництва - використання Управителем ФФБ отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження Об'єкта будівництва за умовами Договору Управителя ФФБ із Забудовником;

Фонд фінансування будівництва (далі - „ФФБ”) - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем ФФБ у майбутньому на умовах цих Правил та Договорів про участь у ФФБ;

Резервування Об'єкта інвестування - встановлення правовідносин між Довірителем ФФБ та Управителем ФФБ на підставі Договору про участь у ФФБ, за яким у Довірителя ФФБ у майбутньому виникає право на закріплення відповідного Об'єкта інвестування за умови виконання ним (Довірителем ФФБ) своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ.

2. ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ

- 2.1. Управитель ФФБ за власною ініціативою створив ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.
- 2.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність Об'єктів інвестування.
- 2.3. ФФБ створений відповідно до цих Правил згідно із Законом є ФФБ виду А.
- 2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Загальними Зборами Засновників (Учасників) Управителя ФФБ цих Правил ФФБ, укладання Договору із Забудовником та відкриття рахунку ФФБ.
- 2.1. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти, та спільний інвестор ФОН.
- 2.5. Після визнання Довірителями ФФБ Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів, Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів ФФБ. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ Управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту Правил ФФБ, які пропонується змінити, кожному Довірителю ФФБ. Згода Довірителя ФФБ вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від Управителя ФФБ з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у Договорі адресу Довірителя ФФБ, Управитель ФФБ не отримав письмової відповіді Довірителя ФФБ.
- 2.6. Відносини між Забудовником, Управителем ФФБ, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

3. УПРАВЛІННЯ ФФБ

- 3.1. Управитель ФФБ на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил ФФБ та Договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної Довірителями ФФБ.
- 3.2. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ, які уклали Договори про участь у ФФБ.
- 3.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані із управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є

- Управителем ФФБ, а не власником майна.
- 3.4. Управитель ФФБ при здійсненні управління:
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя ФФБ, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;
 - 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 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 ФФБ;
 - за дорученням Довірителів ФФБ виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості Об'єкта будівництва та передачі Об'єктів інвестування Довірителям ФФБ у власність.
- 3.5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, Управитель ФФБ має здійснювати на свій розсуд у рамках чинного законодавства України заходи, встановлені цими Правилами ФФБ для:
- передачі Довірителю ФФБ, який у повному обсязі здійснив фінансування закріпленого за ним Об'єкту інвестування, майнових прав на цей Об'єкт інвестування для подальшого отримання його (Об'єкту інвестування) у власність від Забудовника у порядку та на умовах, визначених цими Правилами ФФБ;
 - отримання Довірителем ФФБ, на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.
- 3.6. Управитель ФФБ, 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 ФФБ, та використовується для цілей, передбачених законодавством України та цими Правилами.
- Управитель ФФБ визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативно-правових актах Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.
- 3.7. Кошти оперативного резерву Управитель ФФБ використовує для виконання таких операцій:
- виплати коштів Довірителям ФФБ з ФФБ на їх вимогу на умовах цих Правил ФФБ;
 - перерозподілу отриманих в довірчу власність коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями ФФБ операції зміни Об'єкта інвестування.
- 3.8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися у дії Управителя ФФБ щодо управління майном, окрім Довірителів ФФБ у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.
- 3.9. Управитель ФФБ має право одночасно здійснювати управління кількома різними ФФБ.
- 3.10. Облік Довірителів ФФБ та належних їм прав вимоги Управитель ФФБ веде у системі обліку прав вимоги Довірителів ФФБ відповідного ФФБ.
- 3.11. Облік коштів, внесених Довірителями ФФБ до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Управителем ФФБ з ФФБ на фінансування будівництва, Управитель ФФБ здійснює відокремлено від іншого майна Управителя ФФБ, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель ФФБ веде за об'єктами будівництва.
- 3.12. У випадку зменшення оперативного резерву від встановленого у п.3.6. Правил ФФБ розміру (у випадку його використання відповідно до цього ж пункту Правил ФФБ), Забудовник зобов'язаний на письмову вимогу Управителя ФФБ протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати отримання відповідного листа від Управителя ФФБ, перерахувати грошові кошти на рахунок ФФБ у розмірі, достатньому для доформування

мінімального рівня оперативного резерву.

3.13. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

Управитель ФФБ не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;

Управитель ФФБ не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ;

Управитель ФФБ не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати Договір із Забудовником, або Договір про участь у ФФБ;

Управитель ФФБ не може вимагати від Довірителя ФФБ виконання всіх його зобов'язань у разі, коли Управитель ФФБ не виконує своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

Управитель ФФБ не може встановлювати умови, обов'язкові для Довірителя ФФБ, з якими він не ознайомив Довірителя ФФБ перед укладанням Договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством України;

Управитель ФФБ не може відповідати за свої борги активами ФФБ. У разі ліквідації Управителя ФФБ активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси;

Управитель ФФБ несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителем ФФБ відповідно до Закону та Договору про участь у ФФБ.

4. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ ФФБ, ЗАБУДОВНИКА І ДОВІРИТЕЛІВ ФФБ

4.1. Управитель ФФБ укладає із Забудовником Договір, за яким Забудовник зобов'язується організувати спорудження Об'єкту будівництва, ввести його в експлуатацію в установленому законодавством України порядку та передати Об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у встановлені строки, а Управитель ФФБ зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цього Об'єкту будівництва на умовах Договору із Забудовником.

У Договорі Управителя ФФБ із Забудовником має обов'язково містити зобов'язання Забудовника ФФБ після закінчення будівництва передати Об'єкти інвестування у власність Довірителям ФФБ на умовах Закону та цих Правил ФФБ.

За одним Об'єктом будівництва Забудовник не має права укладати Договори про фінансування будівництва з різними Управителями ФФБ.

4.2. Управитель ФФБ у Договорі між Управителем ФФБ та Забудовником визначає банк, в якому мають бути відкриті поточні рахунки Забудовника, підрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, що беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва.

4.3. Відповідно до Договору між Забудовником та Управителем ФФБ за Об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю ФФБ 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 у порядку та на умовах цих Правил ФФБ.

Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю ФФБ, без письмової згоди Управителя ФФБ, а після переходу прав на Об'єкти інвестування від Управителя ФФБ до Довірителів ФФБ – без письмової згоди Довірителів ФФБ.

4.4. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором щодо організації спорудження Об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем ФФБ.

4.5. Виконання зобов'язань Забудовника за Договором, укладеним між ним та Управителем

ФФБ, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним Договором є майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва. Іпотечний Договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до чинного законодавства України. Умови іпотечного Договору розробляє Управитель ФФБ.

- 4.6. В Договорі між Забудовником та Управителем ФФБ має бути передбачене зобов'язання Забудовника уступити Управителю ФФБ майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання Забудовником своїх зобов'язань перед Управителем ФФБ.
- 4.7. За Об'єктом будівництва Забудовник і Управитель ФФБ укладають:
- Договір про уступку майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
 - Договір про доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю ФФБ, 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 між Управителем ФФБ та Забудовником має право надавати безвідкличну довіреність Управителю ФФБ на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов Договору з Управителем ФФБ. Умови договорів, зазначених у цьому пункті правил ФФБ, розробляє Управитель ФФБ.
- 4.8. У разі виявлення Управителем ФФБ визначеного Договором ризику порушення Забудовником умов Договору, Договір про уступку майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами набирає чинності та Забудовник повинен передати Управителю ФФБ майно та майнові права на Об'єкт будівництва.
- 4.9. У разі невиконання Забудовником умов Договору Управитель ФФБ має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до чинного законодавства України.
- 4.10. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя ФФБ коштів.
- 4.11. Управитель ФФБ 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'єкта будівництва;
 - погіршення споживчих властивостей Об'єкта будівництва та/або Об'єктів інвестування;
 - зростання вартості Об'єкта будівництва більше, ніж на двадцять відсотків;
 - збільшення строків будівництва більш ніж на дев'яносто днів.
- 4.12. У разі виявлення Управителем ФФБ ризику порушення умов Договору, Управитель ФФБ має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього Об'єкта будівництва грошових коштів, відшкодування заподіяних Забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ грошових коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями ФФБ, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням Договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань згідно з Договором, визначені законом.
- На вимогу Управителя ФФБ Забудовник зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати підписання Додаткової угоди про розірвання Договору, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити Управителю ФФБ майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки з додержанням вимог статті 10 Закону, якщо інше не передбачено Договором.
- 4.13. У разі, якщо Забудовник змінює заплановану дату введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, він зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з календарної дати прийняття такого рішення, офіційно повідомити про це Управителя ФФБ із зазначенням підстав для такої зміни. Зміна запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію оформлюється Додатковою угодою до Договору Управителя ФФБ та

Забудовника. Управитель ФФБ повідомляє про ці зміни Довірителів ФФБ та вносить відповідні зміни до Договорів про участь у ФФБ та інші документи.

- 4.14. У разі порушення Забудовником строків спорудження Об'єктів будівництва або у разі неналежного виконання Управителем ФФБ своїх обов'язків, передбачених Договором про участь у ФФБ та цими Правилами, Довіритель ФФБ, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» має право вимагати від Управителя ФФБ дострокового розірвання Договору про участь у ФФБ та виплати йому коштів, внесених до ФФБ.
- 4.15. В інтересах Довірителів ФФБ Управитель ФФБ здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва.
- 4.16. Управитель ФФБ спрямовує кошти Довірителів ФФБ, залучені до ФФБ, на фінансування будівництва Об'єкту будівництва.
- 4.17. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя ФФБ, спорудження Об'єкта будівництва та/або Об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, Управитель ФФБ зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.
- 4.18. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя ФФБ повернути грошові кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями ФФБ.

У разі якщо обсяг фактично залучених від Довірителів ФФБ коштів менший обсягу, визначеного графіком фінансування, Забудовник ФФБ здійснює будівництво за рахунок інших джерел і не звільняється від відповідальності за належне виконання зобов'язань щодо передачі Об'єктів інвестування довірителям

- 4.19. Управитель ФФБ в інтересах Довірителів ФФБ може, а на письмову вимогу Довірителя ФФБ – зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати перевірки.
- 4.20. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію:

Протягом 10 (десяти) календарних днів Забудовник письмово повідомляє про це Управителя ФФБ та надає дані щодо фактичної загальної площі Об'єктів інвестування;

Управитель ФФБ надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, 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 ФФБ Управитель ФФБ надає йому копію відповідного акта.
- 4.21. Забудовник організує спорудження Об'єкта будівництва та передає Довірителям ФФБ 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 та технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується Довірителем ФФБ за його власний рахунок після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 4.22. Довіритель ФФБ до введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на Об'єкт інвестування має право після оплати ним Забудовнику послуги з питань розробки та узгодження планувального рішення, за письмовим погодженням з Забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ Об'єкта інвестування.

- 4.23. Всі зміни технічних характеристик Об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше) в закріпленому за Довірителем ФФБ Об'єкті інвестування, Довіритель ФФБ погоджує з Забудовником та, при 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.
- 4.24. Довіритель ФФБ, який самостійно виконав роботи з перепланування у закріпленому за ним Об'єкті інвестування без відповідного погодження згідно цих Правил ФФБ, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням Об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.
- 4.25. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель ФФБ, 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.

5. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

- 5.1. Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Управителем ФФБ Договору про участь у ФФБ та передачі грошових коштів в управління Управителю ФФБ у порядку та на умовах Правил ФФБ та відповідного Договору про участь у ФФБ.
- 5.2. Управитель ФФБ для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному Довірителю ФФБ рахунок у системі обліку прав вимоги Довірителів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Для Довірителя ФФБ, який є спільним інвестором ФОН, рахунок відкривається на ім'я управителя ФОН з відповідною позначкою. Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ побудована за принципом: один Об'єкт інвестування закріплений за Довірителем ФФБ – один його рахунок.
- 5.3. При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіритель ФФБ обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку не зарезервованих і не закріплених за іншими Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя ФФБ, який Управитель ФФБ зобов'язаний зарезервувати та закріпити за Довірителем ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ та на умовах відповідного Договору про участь у ФФБ.
- 5.4. Довіритель ФФБ не має права вносити кошти до ФФБ для інвестування Об'єкта інвестування, який за ним не закріплений або не зарезервований.
- 5.5. Довірителем за Договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.
- 5.6. 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 (у відповідності до законодавства України та внутрішніх правил проведення ідентифікації);
 - 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 у 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;

належним чином завірена копія рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (або доручення представника.

4) для юридичні 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 повноважень особи, що підписує Договір про участь у ФФБ.

Якщо Довірителем 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 про участь у ФФБ зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого Договору про участь у ФФБ від імені Довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

- 5.7. Управитель ФФБ має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні та юридичні особи при укладанні Договорів про участь у ФФБ.
- 5.8. Паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні або прибули в Україну для працевлаштування на визначений термін, мають містити в'їзні візи, якщо інше не передбачено чинним законодавством України. Крім того, паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні, мають бути зареєстровані в пункті пропуску через державний кордон України (проставляється відмітка „В'їзд”) та органах внутрішніх справ (у разі продовження терміну перебування іноземця або особи без громадянства в Україні у його паспортному документі проставляється відповідний штамп або виписується вкладний талон до паспортного документа) у порядку, установленому правилами в'їзду іноземців та осіб без громадянства в Україну, їх виїзду з України і транзитного проїзду через її територію.
- 5.9. Порядок укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми фізичними особами, юридичними особами-нерезидентами України - визначається згідно з чинним законодавством України.
- 5.10. На вимогу Управителя, Довіritel ФФБ - фізична особа, що на день укладання Договору про участь у ФФБ перебуває у шлюбі, додатково до вказаних документів повинен надати письмову, нотаріально завірену заяву про згоду іншого подружжя на укладення Договору про участь у ФФБ.
- 5.11. Договір про участь у ФФБ набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

6. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ФФБ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

- 6.1. При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіritel ФФБ обирає конкретний Об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя ФФБ. Цей Об'єкт інвестування Управитель ФФБ закріплює за Довірителем ФФБ після підписання Договору про участь у ФФБ та внесення Довірителем ФФБ на рахунок Управителя ФФБ коштів в розмірі, встановленому у Договорі про участь у ФФБ.
- 6.2. Розмір першого внеску становить:
 - 1) для квартири, нежитлового приміщення - не менше 25 (двадцяти п'яти) % (відсотків),

але не більше 100 (ста) % (відсотків) проектної загальної площі цього Об'єкта інвестування;

2) для гаражного боксу/машиномісця у паркінгу – 20 (двадцять п'ять) % (відсотків), 40 (сорок) % (відсотків), 60 (шістдесят) % (відсотків), 80 (вісімдесят) % (відсотків), 100 (сто) % (відсотків).

Розмір першого внеску для кожного Об'єкта інвестування встановлюється у Договорі про участь у ФФБ.

- 6.3. При внесенні коштів Довірителем ФФБ до ФФБ, Управитель ФФБ зобов'язаний закріпити за Довірителем ФФБ 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 ФФБ з моменту передачі коштів в управління Управителю ФФБ.
- 6.4 Розмір вимог Довірителя ФФБ на Об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування. Довіritel ФФБ, 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 ФФБ забороняється.
- 6.5. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ:
Довіritel ФФБ бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіка внесення коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;
Управитель ФФБ вилучає цей Об'єкт інвестування з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя ФФБ, для виключення можливості закріплення цього Об'єкта за іншим Довірителем ФФБ та зобов'язується, за умови виконання Довірителем ФФБ своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, включити Довірителя ФФБ до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування. За недотримання Управителем ФФБ цієї вимоги, що призвело до закріплення одного Об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями ФФБ, Управитель ФФБ несе відповідальність власним майном.
- 6.6. Закріплення Об'єкта інвестування за Довірителем ФФБ є підтвердженням замовлення на спорудження цього Об'єкта інвестування як складової частини Об'єкта будівництва.

7. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ ФФБ ТА УПРАВИТЕЛЕМ ФФБ

- 7.1. Довіritelі ФФБ вносять до ФФБ грошові кошти в національній валюті України на рахунок, зазначений в Договорі про участь у ФФБ у готівковій чи безготівковій формі. Сума та строки внесення коштів визначаються у Договорі про участь у ФФБ.
- 7.2. Після внесення коштів у сумі та в строки, що зазначені у Договорі про участь у ФФБ, Управитель ФФБ видає Довірителю ФФБ Свідоцтво про участь у ФФБ, у якому зазначені:
- 1) дата видачі Свідоцтва;
 - 2) особисті дані Довірителя ФФБ та відповідного Договору про участь у ФФБ;
 - 3) вид ФФБ;
 - 4) Об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем ФФБ;
 - 5) запланована дата введення Об'єкта будівництва в експлуатацію;
 - 6) сума грошових коштів, внесених Довірителем ФФБ на рахунок ФФБ;
 - 7) кількість закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування;
 - 8) графік подальшого внесення Довірителем ФФБ грошових коштів на рахунок ФФБ;
 - 9) витяг з Договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем ФФБ, який діє в

інтересах Довірителів ФФБ щодо своєчасного спорудження Об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям ФФБ Об'єктів інвестування.

Після кожного внесення (при необхідності) Довірителем коштів до ФФБ, Управитель ФФБ вносить відповідні зміни у Свідоцтві про участь у ФФБ із зазначенням кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, що закріплюються за Довірителем ФФБ.

- 7.3. Днем внесення коштів на рахунок ФФБ буде вважатись день надходження коштів на рахунок ФФБ, що підтверджується відповідною банківською випискою.
- 7.4. Вносити кошти за Договорами про участь у ФФБ можуть безпосередньо Довірителі ФФБ, або їх довірені особи, повноваження яких підтверджуються нотаріальною довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити Договору про участь у ФФБ.
- 7.5. Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування визначається виходячи з Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього Об'єкта інвестування.
На підставі Поточних цін вимірних одиниць Об'єктів інвестування, Управитель ФФБ розраховує розмір зобов'язань Довірителів ФФБ щодо внесення грошових коштів на рахунок ФФБ.
- 7.6. У разі підвищення Поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування Довіритель ФФБ не зобов'язаний вносити до ФФБ додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування.
- 7.7. У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування Довіритель ФФБ не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування.
- 7.8. У разі коли зменшення фактичної загальної площі Об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою Довірителя ФФБ, повернення коштів не здійснюється.
- 7.9. Довірителям ФФБ, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, Управитель ФФБ передає майнові права на ці Об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.
- 7.10. У разі здійснення часткової виплати Довірителю ФФБ грошових коштів з ФФБ згідно Правил ФФБ, Управитель ФФБ оформляє Довірителю ФФБ нове Свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням оновлених даних щодо суми грошових коштів, внесених Довірителем ФФБ на рахунок ФФБ, кількості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування.
- 7.11. У разі зміни Об'єкта інвестування Довірителем ФФБ відповідно до Правил ФФБ, Управитель ФФБ вилучає Свідоцтво про участь у ФФБ, видане на попередній Об'єкт інвестування та оформляє Довірителю ФФБ нове Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому зазначаються дані щодо нового закріпленого Об'єкта інвестування.

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

- 8.1. Протягом 10 (десяти) календарних днів після введення (або дострокового введення) Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя ФФБ та надає дані щодо фактичної загальної площі Об'єктів інвестування.
- 8.2. Управитель ФФБ, одержавши від Забудовника письмове повідомлення про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, рекомендованими листами повідомляє кожного Довірителя ФФБ про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу Довірителя ФФБ надає йому копію відповідного акта.
- 8.3. Довірителю ФФБ, для отримання у власність відповідного Об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні платежі з Управителем на таких умовах:
у разі коли фактична загальна площа Об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем ФФБ, є більшою за проектну загальну площу такого Об'єкта інвестування

більш як на 0,5 (нуль цілих та п'ять десятих) вимірних одиниць Об'єкта інвестування, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу Об'єкта інвестування, Довіритель ФФБ зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з дня направлення відповідного повідомлення від Управителя ФФБ здійснити доплату різниці вартості Об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної Управителем ФФБ суми коштів на вказаний у Договорі про участь у ФФБ рахунок. Сума коштів, яку має додатково внести Довіритель ФФБ, визначається Управителем ФФБ 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 0,5 (нуль цілих та п'ять десятих) вимірних одиниць Об'єкта інвестування, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу Об'єкта інвестування, Управитель ФФБ протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту надання Довірителем відповідної письмової заяви з вказаними реквізитами особистого банківського рахунку на який будуть повернені кошти, повертає Довірителю ФФБ на підставі цієї 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 ФФБ, повернення коштів не здійснюється.

- 8.4. Уточнення фактичної загальної площі Об'єкта інвестування здійснюється на підставі матеріалів технічної інвентаризації.
- 8.5. Довіритель після здійснення остаточних розрахунків з Управителем ФФБ, отримує в Управителя ФФБ в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ Довідку про право Довірителя ФФБ на набуття у власність Об'єкта інвестування (далі – «Довідка») за формою, встановленою Управителем ФФБ.
- 8.6. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя ФФБ, що підтверджує право Довірителя ФФБ на отримання у власність закріплений 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 ФФБ:
 - 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 закріплений за Довірителем ФФБ Об'єкт інвестування;
 - вид Об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення, машиномісце/гаражний бокс 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 ФФБ до ФФБ.

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

- 9.1. Отриману від Управителя ФФБ Довідку Довіritel ФФБ надає Забудовнику для подальшої державної реєстрації за Довірителем ФФБ права власності на закріплений за ним Об'єкт інвестування.
- 9.2. Після здійснення Довірителем ФФБ остаточних розрахунків у порядку, визначеному Правилами ФФБ та отримання від Управителя ФФБ Довідки, а також надання її Забудовнику, Довіritel одночасно зобов'язаний підписати з Забудовником Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування. Одночасно Довіritel надає нотаріально завірену довіреність на Забудовника для оформлення права власності на Об'єкт інвестування (якщо Об'єкт інвестування – квартира).
- 9.3. Акт прийому-передачі Об'єкта інвестування Довіritel ФФБ підписує із Забудовником для подальшого проведення державної реєстрації права власності цього Об'єкта інвестування. В акті прийому-передачі Об'єкта інвестування зазначаються:
 - перелік робіт, які Забудовник провів на Об'єкті інвестування;
 - перелік обладнання, яке було встановлено на Об'єкті інвестування для наступної його передачі Довіritelю ФФБ;
 - 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.
- 9.4. При наявності зауважень щодо якості Об'єкта інвестування, Довіritel ФФБ має право не приймати такий Об'єкт інвестування. Всі претензії до якості Об'єкта інвестування Довіritel ФФБ може пред'явити Забудовнику до моменту підписання Акту прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування. Довіritel ФФБ має право подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по Об'єкту будівництва і Об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.
- 9.5. У разі наявності у Довірителя ФФБ зауважень щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по Об'єкту будівництва та Об'єкту інвестування Забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.
- 9.6. Після усунення виявлених недоліків щодо якості Об'єкта інвестування, Забудовник повідомляє Довірителя ФФБ про цей факт. Протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з дати отримання цього повідомлення Довіritel ФФБ повинен оглянути Об'єкт інвестування та підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкт інвестування.
- 9.7. Після підписання Акта прийому-передачі Об'єкта інвестування Забудовник передає Довіritelю ФФБ паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на Об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя ФФБ.
- 9.8. Державна реєстрація права власності Довірителя ФФБ на житлові приміщення (квартири) здійснюється Забудовником своїми силами і за свій рахунок.
- 9.9. Для Довіritelів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, уповноважені органи, що здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати 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, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.
- 9.10. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси/машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем ФФБ самостійно і за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.
- 9.11. За наявності поважних обставин строк підписання Акту виконаних робіт із Управителем ФФБ та Акту прийому-передачі з Забудовником може бути подовжено. Для цього Довіritel ь ФФБ письмово попереджає Управителя ФФБ та Забудовника про подовження терміну підписання вищенаведених Актів з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не має можливості підписати ці Акти та з наданням офіційного підтвердження цих причин.
- 9.12. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у двадцятиденний строк з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей Об'єкт будівництва об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатаційній організації разом з необхідною технічною документацією.
- 9.13. Протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати підписання Акту прийому передачі Об'єкта інвестування Довіritel ь ФФБ зобов'язаний:
- 1) для Об'єкта інвестування (квартира) - взяти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в його члени у разі створення цього об'єднання або укласти відповідний Договір з експлуатаційною організацією, визначеною Забудовником;
 - 2) для Об'єкта інвестування (нежитлове приміщення, машиномісце/гаражний бокс) - укласти відповідний Договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатаційною організацією, визначеною Забудовником.
- 9.14. Умови надання експлуатаційною організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим Договором, укладеним між експлуатаційною організацією і Довірителем ФФБ, або між експлуатаційною організацією і новоствореним об'єднанням співвласників.

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

- 10.1. У разі невиконання Довірителем ФФБ умов Договору про участь у ФФБ, Довіritel ь ФФБ втрачає право на зарезервованій або закріпленій за ним Об'єкт інвестування, а Управитель ФФБ має право відкріпити від Довірителя ФФБ зарезервованій або закріпленій за ним Об'єкт інвестування. При відкріпленні від Довірителя Об'єкта інвестування Управитель ФФБ також відкріплює від Довірителя ФФБ всі закріплені за ним вимірні Одиниці цього Об'єкта інвестування.
- 10.2. Управитель ФФБ відкріплює від Довірителя закріпленій за ним Об'єкт інвестування у таких випадках:
- відмова Довірителя ФФБ від участі у ФФБ;
 - порушення Довірителем ФФБ графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;
 - недотримання Довірителем ФФБ зобов'язання щодо остаточних розрахунків за фактичну загальну площу Об'єкта інвестування, яка розрахована на підставі матеріалів технічної інвентаризації;
 - недотримання Довірителем ФФБ вимог щодо підписання Акту виконаних робіт та Акту прийому-передачі та без письмового попередження Управителя ФФБ та Забудовника про подовження терміну підписання цих Актів;
 - невиконання Довірителем ФФБ інших умов Договору про участь у ФФБ.
- У разі отримання Управителем ФФБ письмового повідомлення від Забудовника про порушення Довірителем ФФБ строків підписання Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування, Довіritel ь ФФБ втрачає право на закріпленій за ним Об'єкт інвестування. Управитель ФФБ відкріплює від Довірителя ФФБ закріпленій за ним Об'єкт

- інвестування і закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя ФФБ офіційним письмовим повідомленням на адресу, яка зазначена Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ.
- 10.3. Управитель ФФБ письмово повідомляє Довірителя ФФБ за вказаною Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ адресою, про виключення його з числа Довірителів ФФБ. Довіритель ФФБ протягом 10 (десяти) календарних днів з моменту отримання повідомлення Управителя ФФБ щодо виключення його з числа Довірителів ФФБ повинен усунути порушення, вказані Управителем ФФБ та передбаченні Договором про участь у ФФБ та Правилами ФФБ або повідомити про свою відмову від участі у ФФБ шляхом надання Управителю ФФБ письмової заяви відповідного зразка.
 - 10.4. У випадку, коли Довіритель ФФБ протягом 10 (десяти) календарних днів з дати отримання повідомлення від Управителя ФФБ про виключення його з числа Довірителів ФФБ не усуває порушення, вказані Управителем ФФБ та передбачені Договором про участь у ФФБ та Правилами ФФБ, і повідомляє Управителя ФФБ про свою відмову від участі у ФФБ шляхом подання письмової заяви відповідного зразка, то він втрачає право бути учасником процесу інвестування в спорудження Об'єкта будівництва і має право отримати з ФФБ грошові кошти, що відповідають вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ, у розмірі, зменшеному на суму винагороди Управителя ФФБ згідно Правил ФФБ, протягом 5 (п'яти) робочих днів після здійснення Управителем ФФБ повної реалізації Об'єкта інвестування.
 - 10.5. Якщо через 10 (десять) календарних днів з дати отримання Довірителем ФФБ повідомлення від Управителя ФФБ про виключення з числа Довірителів ФФБ за вказаною Довірителем ФФБ у Договорі про участь у ФФБ адресою, Довіритель ФФБ не виконав умови п. 10.4. Правил ФФБ, то Управитель ФФБ в односторонньому порядку відкріплює Об'єкт інвестування від цього Довірителя ФФБ та повертає грошові кошти, що відповідають вартості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ за вирахуванням винагороди, у розмірі, зменшеному на суму винагороди Управителя ФФБ згідно з Правилами ФФБ, протягом 5 (п'яти) робочих днів після здійснення Управителем ФФБ повної реалізації Об'єкта інвестування.
 - 10.6. У випадку не виконання Довірителем ФФБ умов Договору ФФБ щодо закріплення за собою відповідного Об'єкту інвестування, Управитель ФФБ розриває Договір про участь у ФФБ в односторонньому порядку та повертає цей Об'єкт інвестування до Переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя ФФБ.
 - 10.7. У випадку, коли Довіритель ФФБ до настання терміну внесення грошових коштів на рахунок ФФБ, вказаний у Договорі про участь у ФФБ, відмовляється від участі у ФФБ, надаючи Управителю ФФБ заяву відповідного зразка, Договір про участь у ФФБ розривається за згодою сторін.
 - 10.8. У випадку відкріплення закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування після підписання Договору про уступку майнових прав, видачі Довідки про право Довірителя ФФБ на набуття у власність Об'єкта інвестування та інших документів, але до моменту підписання Акту виконаних робіт, Управитель ФФБ звертається до суду для встановлення факту відкріплення закріпленого за Довірителем ФФБ відповідного Об'єкта інвестування.
 - 10.9. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю ФФБ при відмові від участі у ФФБ, визначається Управителем ФФБ, виходячи з кількості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування, Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ.
 - 10.10. У разі якщо Управитель ФФБ відкріпив від Довірителя ФФБ закріплений за ним Об'єкт інвестування за недотримання Довірителем ФФБ графіка внесення коштів до ФФБ, сума

коштів, що підлягає виплаті Довірителю ФФБ, визначається Управителем ФФБ, виходячи з кількості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування та Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіritel ФФБ порушив графік внесення коштів до ФФБ.

- 10.11. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю ФФБ, визначається Управителем ФФБ, виходячи з кількості закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування та Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування станом на день відкріплення від Довірителя ФФБ Об'єкта інвестування.
- 10.12. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю ФФБ у випадках, передбачених пунктами 10.3.-10.9. Правил повертається Довірителю ФФБ протягом 5 (п'яти) робочих днів після здійснення Управителем ФФБ наступної повної реалізації відповідного Об'єкта інвестування.
- 10.13. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок коштів іншого ФФБ або власного майна Управителя ФФБ.
- 10.14. Кошти, які не були повернуті Довірителю ФФБ з вини самого Довірителя ФФБ (в т.ч. через неможливість знайти Довірителя ФФБ за адресою, вказаною ним у Договорі, відсутність поточного або карткового особистого рахунку Довірителя ФФБ для повернення коштів, неявка Довірителя ФФБ без повідомлення причин тощо), обліковується на рахунок Управителя ФФБ.
- 10.15. Щодо Об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя ФФБ, Управитель ФФБ може укласти Договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем ФФБ відповідно до умов цих Правил ФФБ та закріпити за ним цей Об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей Об'єкт інвестування Забудовнику.

11. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

- 11.1. Управління майном, яке Управитель ФФБ здійснює за Договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:
 - повного виконання Управителем ФФБ своїх зобов'язань перед Довірителем ФФБ;
 - відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ;
 - смерті Довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ - юридичної особи;
 - відкріплення Управителем ФФБ від Довірителя ФФБ закріпленого за ним Об'єкта інвестування за невиконання Довірителем ФФБ своїх зобов'язань за Договору про участь у ФФБ;
 - не підписанням без поважних причин Довірителем ФФБ протягом 2 (двох) місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Акту прийому-передачі Об'єкта інвестування та отримання Управителем ФФБ відповідного письмового клопотання від Забудовника про відкріплення від Довірителя ФФБ закріпленого за ним (Довірителем ФФБ) відповідного Об'єкта інвестування;
 - в інших випадках передбачених цими Правилами ФФБ.
- 11.2. У разі відкріплення від Довірителя ФФБ закріпленого за ним Об'єкта інвестування Управитель ФФБ зобов'язаний виплатити Довірителю ФФБ кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами.
- 11.3. У зв'язку зі смертю Довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ - юридичної особи Управитель ФФБ на умовах Правил ФФБ повертає кошти із ФФБ спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику(-ам) Довірителя ФФБ на підставі відповідної заяви, документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво) та копії свідоцтва про смерть Довірителя ФФБ – фізичної особи, в сумі, що визначається з кількості оплачених та закріплених за Довірителем ФФБ вимірних одиниць Об'єкта

інвестування з урахуванням Поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ і зменшену на суму винагороди Управителя ФФБ, протягом 5 (п'яти) робочих днів після здійснення Управителем ФФБ наступної повної реалізації Об'єкта інвестування.

- 11.4. У разі дострокового припинення управління майном Забудовник, на вимогу Управителя ФФБ, зобов'язаний протягом 30 (тридцяти) календарних днів перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати Довірителю ФФБ.
- 11.5. Якщо Довіритель ФФБ виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом 2 (двох) місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав Акт прийому-передачі 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 цих Правил ФФБ, управління майном припиняється.
У цьому випадку зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем ФФБ та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням Довірителя ФФБ представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання, у порядку визначеному Правилами ФФБ, повернути грошові кошти з ФФБ.
- 11.6. Якщо Довіритель ФФБ виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ та підписав Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем ФФБ Об'єкта інвестування та Акт виконаних робіт із Управителем ФФБ, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, а управління майном припиняється.
- 11.7. У випадку відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ і повернення Управителем ФФБ грошових коштів цьому Довірителю ФФБ з ФФБ, відповідно до Правил ФФБ, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними і управління майном припиняється.
- 11.8. У випадку, якщо Управитель ФФБ у порядку визначеному п. 11.1. Правил ФФБ відкріпив від Довірителя ФФБ зарезервованій або закріпленій за ним Об'єкт інвестування, умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними і управління майном припиняється, окрім умов, виплати Довірителю належних йому коштів з ФФБ.

12. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ (ЦЕСІЯ), ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

- 12.1. До запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем ФФБ винагороди Управителю ФФБ у розмірі, визначеному розділом 14 цих Правил ФФБ, Довіритель ФФБ, за письмовою згодою Управителя ФФБ, має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.
- 12.2. Довірителі ФФБ, за якими закріпленій Об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя ФФБ мають право змінити Об'єкт інвестування згідно з Переліком Об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього ФФБ.
- 12.3. У разі, якщо вартість нового Об'єкта інвестування є меншою від попереднього, Довіритель ФФБ 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 з ФФБ.
- 12.4. Умовою часткового отримання коштів з ФФБ є внесення відповідних змін до графіку внесення коштів та сплата Управителю винагороди відповідно до цих Правил.

13. ОТРИМАННЯ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

- 13.1. Для участі у ФФБ Довіритель ФФБ може отримати кредит, на умовах, визначених в Договорі про іпотечний кредит.
- 13.2. 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.

Позичальник при укладанні з банком договору про іпотечний кредит надає банку довіреність на право отримання від Забудовника і Управителя ФФБ документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, для подальшого отримання їх Позичальником від банку.

Про передачу банку Об'єкта інвестування, який стане власністю Позичальника у майбутньому та/або майнових права на нього, а також про видачу Позичальником довіреності на право отримання від Забудовника і Управителя ФФБ документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, банк письмово повідомляє Забудовника і Управителя ФФБ про такий факт з наданням Забудовнику та Управителю ФФБ копії договору про іпотечний кредит, іпотечного договору та довіреності.

Одночасно з укладанням Договору про іпотечний кредит та Іпотечного договору між Позичальником, Управителем ФФБ та банком укладається Додатковий договір про внесення змін та доповнень до Договору про участь у ФФБ, відповідно до якого Довіритель ФФБ до моменту виконання своїх зобов'язань перед банком за договором про іпотечний кредит не має права: змінити Об'єкт інвестування; уступити право вимоги за Договором про участь у ФФБ третім особам; відмовитися від участі у ФФБ; частково отримати грошові кошти з ФФБ.

- 13.3. 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.
- 13.4. Відносини банку і Позичальника щодо порядку та умов надання, використання і повернення Позичальником кредиту, а також відповідальність Позичальника за неналежне виконання договору(ів), укладених у забезпечення виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит, регулюється внутрішніми положеннями банку.
- 13.5. В договорі про іпотечний кредит банк має право передбачити заходи щодо примусового виконання зобов'язань Позичальника щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання Позичальником умов договору про іпотечний кредит.
- 13.6. Позичальник самостійно несе усі витрати з оформлення та обслуговування кредиту, наданого банком для виконання своїх зобов'язань щодо участі у ФФБ.
- 13.7. 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.
- 13.8. 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.
- 13.9. У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.
- 13.10. Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором.
У разі зміни в процесі будівництва характеристик Об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Позичальника на Об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору.
- 13.11. Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено іпотечним договором або чинним законодавством України.

14. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ ФФБ

- 14.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель ФФБ утримує

належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному із Забудовником при укладанні договору. За погодженням Управителя ФФБ та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із ФФБ, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

За перерахування коштів на фінансування будівництва Довіритель ФФБ не сплачує Управителю ФФБ винагороду. Ця винагорода сплачується Забудовником у розмірі та на умовах, передбачених Договором.

14.2. За здійснення управління коштами, переданими Управителю ФФБ в управління, Довіритель ФФБ сплачує Управителю ФФБ винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у Договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

14.3. Управитель ФФБ до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, може надати Довірителью ФФБ послуги щодо зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за Договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді.

За здійснення таких послуг Довіритель ФФБ сплачує винагороду Управителю ФФБ:

1) оформлення зміни Об'єкта інвестування за умови наявності в переліку не зарезервованих і не закріплених за іншими Довірителями ФФБ Об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктом будівництва - у розмірі 1 (одного) % (відсотка) вартості закріплених за Довірителью ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування за Поточною ціною вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день подання заяви про проведення операції із зміни Об'єкта інвестування;

2) оформлення уступки права вимоги Довірителя ФФБ за Договором третім особам:

у розмірі 0,5 (нуль цілих п'ять десятих) % (відсотка) від вартості закріплених за Довірителью ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування за Поточною ціною вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день подання заяви про проведення операції з уступки права вимоги на цей Об'єкт інвестування; – при відступленні права вимоги чоловіку, дружині, батьку, матері, дітям, онукам, рідним братаві або сестрі Довірителя ФФБ;

у розмірі 2 (двох) % (відсотків) від вартості закріплених за Довірителью ФФБ вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за Поточною ціною вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування на день подання заяви про проведення операції з уступки права вимоги на цей Об'єкт інвестування – при відступленні права вимоги іншим особам;

3) часткову виплату Довірителью ФФБ грошових коштів за умови, що після проведення операції залишок, закріплений за Довірителью ФФБ вимірних одиниць Об'єкта інвестування, буде становити не менше 50 (п'ятдесяти) % (відсотків) загальної площі Об'єкта інвестування - у розмірі 5 (п'яти) % (відсотків) від суми грошових коштів, що виплачується Довірителью ФФБ;

4) оформлення відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ (за винятком випадків відмови у зв'язку з порушенням Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем ФФБ своїх обов'язків)- у розмірі 5 (п'яти) % (відсотків) від вартості закріплених за Довірителью ФФБ вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за Поточною ціною на день подання відповідної заяви Довірителью ФФБ.

Вказану винагороду Довіритель ФФБ сплачує грошовими коштами в національній валюті України у готівковій або безготівковій формі, шляхом внесення на банківський рахунок Управителя ФФБ до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій, окрім умови відкріплення Управителем ФФБ закріпленого за Довірителью ФФБ Об'єкта інвестування згідно з Правилами ФФБ. У такому випадку Довіритель ФФБ отримує грошові кошти в розмірі зменшених на суму винагороди Управителя ФФБ, вказаної в пп.

4. п. 14.3 Правил ФФБ.

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

- 14.3. Повна або часткова виплата Довірителю ФФБ грошових коштів здійснюється протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем ФФБ повної реалізації Об'єкта інвестування.

У випадку недостатності оперативного резерву ФФБ для виконання зобов'язань щодо повної або часткової виплати Довірителю(ям) ФФБ грошових коштів, таку виплату здійснює Забудовник на письмову вимогу Управителя ФФБ протягом 30 (тридцяти) робочих днів з календарної дати отримання відповідного листа від Управителя ФФБ шляхом перерахування необхідної суми грошових коштів на рахунок ФФБ для подальшого повернення їх Довірителю(ям) ФФБ Управителем ФФБ у порядку визначеному Правилами ФФБ.

- 14.4. Відсотки, нараховані банком за користування вільними коштами на рахунок Управителя ФФБ, які тимчасово не передані на фінансування будівництва Об'єкта будівництва, являються винагородою Управителя ФФБ та перераховуються на поточний рахунок Управителя ФФБ.

Процентний дохід, отриманий Управителем ФФБ від банку за розміщення в ньому коштів ФФБ, залишається в Управителя ФФБ та є його (Управителя ФФБ) винагородою, отриманою від Довірителів ФФБ за участь у ФФБ.

- 14.5. Порядок оформлення уступки права вимоги (цесії) Довірителя ФФБ на користь третіх осіб передбачає наступний порядок:

Довіритель ФФБ, який є фізичною особою та перебуває у шлюбі, для вчинення уступки права вимоги (цесії), подає нотаріально посвідчену заяву про згоду іншого подружжя на вчинення таких дій.

Довіритель ФФБ, який набув право вимоги за Договором про участь у ФФБ на підставі Договору відступлення права вимоги (цесії) відповідно до чинного законодавства України, протягом 3 (трьох) робочих днів з календарної дати його підписання, надає Управителю ФФБ нотаріально посвідчену копію відповідного договору відступлення права вимоги (цесії), або нотаріально оформлену Заяву про відступлення права вимоги, відповідний оригінал Договору про участь у ФФБ і Свідоцтва про участь у ФФБ та нотаріальну довіреність на ім'я Забудовника, з правом передоручення співробітникам Забудовника, на здійснення їм (Забудовником) дій, передбачених пп. 9.8. та пп.9.13 Правил ФФБ;

протягом робочого дня з дати подання Довірителем ФФБ документів зазначених вище у цьому пункті Правил ФФБ, Управитель ФФБ робить на відповідних оригіналах Договорів про участь у ФФБ і Свідоцтві про участь у ФФБ, та, за наявності, на Договорі про уступку майнових прав, за встановленою Управителем ФФБ формою відмітку, яка обов'язково посвідчується підписами та, за наявності, печатками Довірителя ФФБ і Управителя ФФБ;

у випадку здійснення Довірителем ФФБ чергових внесків на рахунок ФФБ відповідно до встановленого у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку, Управитель ФФБ у порядку та в строк, що визначені Правилами ФФБ, вносить зміни у Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи набуття права вимоги Довірителем ФФБ за відповідним Договором відступлення права вимоги (цесії).

- 14.6. У випадку здійснення часткової виплати Довірителю ФФБ грошових коштів з ФФБ на умовах пп. 3 п. 14.2 Правил ФФБ, Управитель ФФБ вносить зміни у Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи фактично закріплені вимірні одиниці в Об'єкті інвестування.

- 14.7. У випадку зміни Об'єкта інвестування Довірителем ФФБ на умовах пп. 1 п. 14.3 Правил ФФБ, Управитель ФФБ замінює Свідоцтво про участь у ФФБ, враховуючи фактично закріплений Об'єкт інвестування, а також протягом 1 (одного) робочого дня вносить зміни до відповідного Договору про участь у ФФБ, шляхом укладання Додаткового договору до нього (Договору про участь у ФФБ).

- 14.8. У випадку необхідності повернення Управителем ФФБ грошових коштів з ФФБ Довірителю ФФБ при зміні Об'єкта інвестування, Довіритель ФФБ отримує грошові кошти в розмірі зменшених на суму винагороди Управителя ФФБ, вказаної в пп. 3 п. 14.3 Правил ФФБ.
- 14.9. Довіритель ФФБ не сплачує Управителю ФФБ винагороду у разі, коли Довіритель ФФБ відмовляється від участі у фонді у зв'язку з:
- порушенням Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва;
 - неналежним здійсненням Управителем ФФБ 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.
- У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем ФФБ своїх обов'язків, передбачених Договором, Довіритель ФФБ має право вимагати від Управителя ФФБ дострокового розірвання Договору та виплати йому коштів, у сумі, яка не може бути меншою за суму, внесену Довірителем ФФБ до ФФБ. Довіритель ФФБ не сплачує Управителю ФФБ винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель ФФБ відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом.
- 14.10. У разі відмови Довірителя ФФБ від участі у ФФБ, настають наслідки, передбачені главою 51 Цивільного кодексу України щодо правових наслідків порушення зобов'язання та відповідальності за порушення зобов'язання, зокрема, обов'язок Довірителя ФФБ відшкодувати збитки Управителя ФФБ та сплатити неустойку.
- 14.11. Збитками Управителя ФФБ вважаються грошові суми, які він мав отримати, як винагороду за виконання своїх обов'язків Управителя ФФБ, в разі, якщо б зобов'язання було виконано Довірителем ФФБ в повному обсязі. Розмір збитків встановлюється в залежності від розміру грошових коштів, які не були внесені Довірителем ФФБ до досягнення повного виконання Довірителем ФФБ своїх обов'язків.
- 14.12. Неустойка, яку має сплатити Довіритель ФФБ в разі відмови від участі в ФФБ, складає п'ятдесят відсотків від суми, яка була сплачена Довірителем ФФБ до моменту відмови від участі в ФФБ.

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

- 15.1. Управитель ФФБ і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором Управителя ФФБ із Забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.
- 15.2. Управитель ФФБ при здійсненні управління:
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя ФФБ, визначених Правилами та визнаних Довірителями ФФБ;
 - 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 в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем ФФБ коштів з ФФБ на вимогу Довірителя ФФБ.
- 15.3. Забудовник несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору Управителя ФФБ 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 ФФБ;

нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ;

15.4. Забудовник відповідає власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем ФФБ розрахунків із Довірителями ФФБ.

16. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

16.1. 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.

16.2. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням Довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя ФФБ, у зв'язку з порушенням Управителем ФФБ 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 № 490. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо Довірителів ФФБ цього ФФБ та Забудовника.

16.3. Передача ФФБ іншій фінансовій установі не припиняє функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ залишаються чинними для нового Управителя ФФБ.

16.4. За письмовою вимогою (заяви відповідного зразка) Довірителя ФФБ про відмову від участі в ФФБ у разі ліквідації Управителя ФФБ та передачі ФФБ іншій фінансовій установі (новому Управителю ФФБ) грошові кошти Довірителя ФФБ повертаються у порядку, передбаченому Правилами ФФБ.

16.5. У випадку прийняття Управителем ФФБ рішення про ліквідацію:

1) Управитель ФФБ узгоджує із Забудовником іншу фінансову установу (нового Управителя ФФБ) для передачі в управління ФФБ;

2) Управитель ФФБ погоджує із Забудовником та Довірителями ФФБ порядок передачі для управління ФФБ іншій фінансовій установі (новому Управителю ФФБ);

3) Управитель ФФБ проводить Акти звірок розрахунків із Забудовником;

4) Управитель ФФБ звертається до суду для встановлення факту передачі ФФБ в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю ФФБ).

16.6. В разі ліквідації Управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів ФФБ до Управителя ФФБ.

16.7. Вимоги Довірителів ФФБ задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ

17. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

17.1. Правила ФФБ набувають чинності з моменту їх затвердження Загальними Зборами Учасників Управителя ФФБ.

17.2. Поштова адреса Об'єкта будівництва буде присвоєна відповідними органами після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.