Затверджено:
Наказ №16/12-1 від 19 вересня 2012 року із змінами погодженими від 26 березня 2013 року

Директор ТОВ «ФК «ТОТЕМ_КАПІТАЛ»

_____ Н. В. Полатайко

ТИПОВІ ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (виду А)

«136-ти квартирний житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями в м. Вишгород по проспекту Шевченка»

Управитель: Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ТОТЕМ-КАПІТАЛ»
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серія ФК № 164 від 13.09.2007 року
м. Київ

1. Загальні положення

1.1. Ці правила Фонду фінансування будівництва (надалі – Правила ФФБ) розроблені Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ТОТЕМ-КАПІТАЛ» (надалі – Фінансова компанія) відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Закону України про «Фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», та інших нормативно-правових актів.

1.2. Ці Правила ФФБ визначають процедуру створення Фонду фінансування будівництва виду А (надалі – ФФБ), порядок організації взаємовідносин Фінансової компанії, Забудовника та Довірителів, порядок встановлення управління коштами, умови, особливості та обмеження здійснення управління залученими коштами, напрями та порядок їх використання, порядок участі у ФФБ та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об`єктів інвестування, порядок та умови закріплення об`єкта інвестування за Довірителем, умови кредитування Довірителів, розмір винагороди Фінансової компанії, відповідальність Фінансової компанії і Забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов`язань та інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила ФФБ є системою затверджених та оприлюднених Фінансовою компанією норм, яких мають дотримуватись всі учасники системи кредитно-фінансових механізмів будівництва житла (Фінансова компанія, Забудовник, Довірителі, Банки тощо) для досягнення мети управління майном, визначеної установником. Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до ФФБ особи, яка бажає стати Довірителем цього ФФБ, за умов визнання нею цих Правил ФФБ.

1.4. Терміни Правил ФФБ вживаються у такому значенні:

Довіритель (установник управління майном) – фізична або юридична особа, яка діє від власного імені (а у відповідних випадках – з дозволу батьків, опікунів, за згодою піклувальників чи одного з подружжя, або уповноваженого органу) та передає власні або отримані у кредит грошові кошти в управління Фінансовій компанії за умови визнання цих Правил ФФБ та на підставі Договору про участь у ФФБ з метою отримання у власність об`єкта інвестування;

Вигодонабувач – фізична або юридична особа, в інтересах якої на підставі закону або відповідного правочину діє Довіритель ФФБ та який отримує у власність закріплений за Довірителем об'єкт інвестування, за умови виконання останнім цих Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ;

Управитель (фінансова компанія) – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ТОТЕМ - КАПІТАЛ», яке внесено до реєстру фінансових установ (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК № 164 від 13.09.2007р.), що діє від свого імені в інтересах Довірителів та здійснює управління залученими грошовими коштами, отриманими від Довірителів за договорами про участь у ФФБ, згідно із законодавством та Правилами ФФБ;

Забудовник – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «Управління капітального будівництва», яке діє на підставі Договору-доручення від 14 січня 2013 року, від імені Вишгородської районної організації Української спілки ветеранів Афганістану (воїнів-інтернаціоналістів), що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з управителем.

Позичальник – Довіритель ФФБ, який отримав в банківській установі кредит для участі в ФФБ;

Фонд фінансування будівництва – кошти, передані Довірителями Фінансовій компанії в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються Фінансовою компанією окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються Фінансовою компанією на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ;

Договір про участь у ФФБ – договір, за яким Довіритель передає Фінансовій компанії в управління грошові кошти з метою досягнення визначених цим договором цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Фінансової компанії з управління залученими коштами;

**Договір про організацію спорудження об`єкта будівництва** - договір, який регулює взаємовідносини Фінансової компанії з Забудовником щодо організації спорудження об`єкта будівництва з використанням залучених Фінансовою компанією коштів та подальшої передачі об`єктів інвестування Довірителям;

Фінансування будівництва – використання Фінансовою компанією отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об`єкта будівництва за умовами договору про організацію спорудження об`єкта будівництва;

Об`єкт будівництва – 136-ти квартирний житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями в м. Вишгород по проспекту Шевченка, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Фінансова компанія в межах отриманих в управління коштів;

**Об`єкт інвестування** – квартира, вбудоване чи прибудоване нежитлове приміщення в об`єкті будівництва або машиномісце, які після завершення будівництва стають окремим майном (об`єктом нерухомості);

**Закріплення об`єкта інвестування за довірителем** – встановлення правовідносин між Довірителем та Фінансовою компанією на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об`єкт інвестування у майбутньому;

**Відкріплення об`єкта інвестування від довірителя** – припинення правовідносин, встановлених між Фінансовою компанією 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 цими Правилами ФФБ;

Винагорода управителя ФФБ – грошові кошти, які Довіритель сплачує Фінансовій компанії для відшкодування необхідних витрат, зроблених Фінансовою компанією у зв`язку з управлінням коштами, переданими їй в управління за договором про участь у ФФБ, а також для забезпечення її діяльності з управління коштами;

**Вимірна одиниця об`єкта інвестування** – одиниця виміру об`єкта інвестування, яка визначена у метричних одиницях – квадратних метрах;

**Поточна ціна вимірної одиниці об`єкта інвестування** – встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю об`єкта інвестування;

...ення об'єкта будівництва в експлуатацію – видача в установленому порядку інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю сертифікату відповідності або реєстрації поданої замовником декларації про готовність збудованого об'єкта до експлуатації згідно проектної документації, вимог державних стандартів, будівельних норм і правил.

Система обліку прав вимоги довірителів ФФБ - складений Фінансовою компанією на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

Страховик - фінансова установа, що одержала у встановленому порядку ліцензію на здійснення страхової діяльності.

Страхування - це вид цивільно-правових відносин щодо захисту майнових інтересів фізичних осіб та юридичних осіб у разі настання певних подій (страхових випадків), визначених договором страхування або чинним законодавством.

1.5. Дані Правила ФФБ регламентують наступні процедури:

- ❖ укладання договору між Забудовником та Фінансовою компанією, передачі Забудовником Фінансовій компанії переліку об`єктів інвестування в об`єкті будівництва;
- ❖ надання Фінансовою компанією Довірителю інформації про умови участі у ФФБ для прийняття Довірителем рішення про участь у ФФБ;
- ❖ відкриття Фінансовою компанією фінансування спорудження об`єкта будівництва;
- ❖ укладання Фінансовою компанією договору з Довірителем про участь у ФФБ;
- ❖ внесення Довірителем грошових коштів до ФФБ та передачу їх Фінансовій компанії в управління за договором про участь у ФФБ;
- ❖ закріплення за Довірителем обраного ним об`єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об`єкта інвестування як складової частини об`єкта будівництва (внесення об`єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення);
- ❖ ведення Фінансовою компанією системи обліку прав вимог Довірителів ФФБ;
- ❖ можливість дострокового припинення управління коштами за ініціативою Довірителя на умовах Правил ФФБ, відкріплення від нього об`єкта інвестування, повернення Довірителю коштів на умовах, визначених цими Правилами ФФБ, внаслідок зменшення підтвердженого обсягу замовлення на будівництво;
- ❖ можливість здійснення Довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об`єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва, відступлення права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам;
- ❖ можливість внесення Фінансовою компанією змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ;
- ❖ передачу Фінансовою компанією Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об`єкти інвестування, майнових прав на ці об`єкти інвестування за договором про відступлення майнових прав;
- ❖ фінансування Фінансовою компанією спорудження об`єкта будівництва;
- ❖ формування Фінансовою компанією оперативного резерву за рахунок отриманих в управління коштів;
- ❖ здійснення Фінансовою компанією контролю за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво коштів, дотриманням строків виконання робіт на об`єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об`єкта будівництва та об`єктів інвестування, вжиття передбачених законодавством заходів для усунення виявлених недоліків;
- ❖ повернення Забудовником коштів до ФФБ на вимогу Фінансової компанії у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови Довірителя від участі у ФФБ та в інших випадках, визначених Правилами ФФБ та договором про організацію спорудження об`єкта будівництва;
- ❖ здійснення Фінансовою компанією контролю за виконанням Забудовником своїх зобов`язань за договором про організацію спорудження об`єкта будівництва;
- ❖ введення Забудовником об`єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це Фінансовій компанії, замовлення Замовником технічної документації на об`єкт будівництва та на кожний об`єкт інвестування, передачу Фінансовій компанії даних щодо фактичної площі об`єктів інвестування;
- ❖ повідомлення Фінансовою компанією кожного Довірителя про введення об`єкта будівництва в експлуатацію;
- ❖ здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Фінансовою компанією за даними щодо фактичної площі об`єкта інвестування;
- ❖ передачу Фінансовою компанією Забудовнику переліку Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об`єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Фінансової компанії майнових прав на ці об`єкти інвестування;
- ❖ набуття Довірителем у власність закріпленого за ним об`єкта інвестування, припинення дій за договором про участь у ФФБ;
- ❖ перерахування Фінансовою компанією Забудовнику на умовах договору про організацію спорудження об`єкта будівництва коштів оперативного резерву, закриття ФФБ;
- ❖ припинення дій за договором про організацію спорудження об`єкта будівництва.

II. Створення ФФБ

2.1. Метою створення цього ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування. Для досягнення цієї мети Фінансова компанія за власною ініціативою створює ФФБ та здійснює управління залученими від Довірителів коштами у межах своїх повноважень, визначених цими Правилами ФФБ і договорами про участь у ФФБ, та фінансує спорудження об'єкта будівництва і об'єктів інвестування в його складі на підставі відповідного договору з Забудовником. Після виконання Довірителями своїх зобов'язань щодо внесення до ФФБ коштів у повному обсязі Фінансова компанія передає Довірителям майнові права на об'єкти інвестування для подальшого отримання Довірителями цих об`єктів у власність.

2.2. ФФБ вважається створеним після затвердження Фінансовою компанією цих Правил ФФБ, укладення Фінансовою компанією із Забудовником договору про організацію спорудження об`єкта будівництва та відкриття Фінансовою компанією окремого поточного рахунку, який є рахунком ФФБ, для зберігання і обліку залучених від Довірителів коштів та управління ними на умовах Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

2.3. Для цього ФФБ поточну ціну вимірної одиниці об`єкта будівництва, споживчі властивості об`єктів інвестування, коефіцієнти поверху, комфортності та інші визначає Забудовник.

2.4. ФФБ діє до моменту виконання зобов`язань перед всіма Довірителями ФФБ.

III. Умови, особливості та обмеження здійснення управління ФФБ

3.1. Фінансова компанія здійснює управління залученими коштами відповідно до законодавства, Правил ФФБ та укладених з Довірителями договорів про участь у ФФБ.

3.2. Фінансова компанія здійснює облік коштів Довірителів, залучених до ФФБ, окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ.

3.3. Фінансова компанія здійснює управління ФФБ особисто та використовує отримані в управління кошти лише за цільовим призначенням, визначеним в договорах про участь у ФФБ. Фінансова компанія не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та має здійснювати управління коштами особисто.

3.4. Довірителі, Забудовник не мають права втручатись у дії Фінансової компанії щодо здійснення нею управління ФФБ, окрім Довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління коштами, переданими Фінансовій компанії за договором про участь у ФФБ, шляхом подання їй відповідного письмового звернення.

3.5. Всі Довірителі, що уклали з Фінансовою компанією договори про участь у ФФБ та внесли кошти до ФФБ, при здійсненні своїх прав та виконанні взятих на себе зобов`язань не мають права

...ити будь-які дії (змінювати в односторонньому порядку умови договору, вимагати внесення до нього змін та інш.), які зашкодять або зможуть зашкодити у майбутньому загальним інтересам всіх Довірителів або інтересам будь-кого з Довірителів.

3.6. Довірителі, що укладають з Фінансовою компанією договори про участь у ФФБ на підставі цих Правил ФФБ, визнають, що проценти, які сплачуються банком за користування грошовими коштами, що знаходяться на рахунку ФФБ, належать Фінансовій компанії.

3.7. Внесення змін до правил ФФБ:

3.7.1. Після визнання Довірителями цих Правил ФФБ та внесення ними до ФФБ коштів Фінансова компанія не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів.

3.7.2. У разі необхідності внесення змін та доповнень до правил ФФБ Фінансова компанія надсилає у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту Правил, які пропонується змінити, кожному Довірителю. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження листа Фінансової компанії про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану в договорі про участь у ФФБ адресу Довірителя Фінансова компанія не отримала письмової відповіді. Днем надходження листа вважається дата, вказана в повідомленні про вручення рекомендованого поштового відправлення. У разі неотримання адресатом листа з незалежних від Фінансової компанії причин згода Довірителя вважається отриманою у день повернення рекомендованого поштового відправлення до Фінансової компанії.

3.7.3. Зміни до Правил не можуть погіршувати умови, що забезпечують права Довірителів.

3.8. Фінансова компанія при здійсненні управління коштами несе відповідальність за дотримання вимог та обмежень, встановлених чинним законодавством, Правилами ФФБ та договору про участь у ФФБ, а саме:

- ❖ Фінансова компанія не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;
- ❖ Фінансова компанія не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;
- ❖ Фінансова компанія не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ;
- ❖ Фінансова компанія не може вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;
- ❖ Фінансова компанія не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

3.9. Фінансова компанія не відповідає по своїх боргах коштами ФФБ та не має права використовувати кошти ФФБ для забезпечення виконання власних зобов`язань.

3.10. Фінансова компанія не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Фінансова компанія дотримується встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на його вимогу.

3.11. Фінансова компанія за дорученням Довірителів виступає в їх інтересах позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов`язань щодо строків спорудження і якості об`єкта будівництва та передачі об`єктів інвестування Довірителям у власність в межах, передбачених чинним законодавством та Правилами ФФБ.

3.12. В разі ліквідації Фінансової компанії грошові кошти ФФБ не включаються до її ліквідаційної маси та спрямовуються тільки на задоволення вимог Довірителів до Фінансової компанії або за рішенням суду передаються в управління до іншої фінансової установи.

IV. Укладання договору про організацію спорудження об`єкта будівництва, фінансування будівництва з використанням отриманих в управління коштів. Порядок взаємодії Фінансової компанії, Забудовника та Довірителів

4.1. Фінансова компанія укладає з Забудовником договір про організацію спорудження об`єкта будівництва, відповідно до якого Забудовник бере на себе зобов`язання збудувати об`єкт будівництва відповідно до затвердженої у встановленому порядку проектно-кошторисної документації, ввести його в експлуатацію та передати об`єкти інвестування Довірителям у строки та на умовах, визначених Правилами ФФБ та договором про участь у ФФБ, а Фінансова компанія зобов`язується своєчасно здійснити фінансування обсягу підтвердженого замовлення на будівництво за рахунок залучених до ФФБ коштів Довірителів (за винятком коштів оперативного резерву) на умовах, визначених таким договором про організацію спорудження об`єкта будівництва.

4.2. Забудовник замовляє розроблення проектно-кошторисної документації, визначає термін введення об`єкта будівництва в експлуатацію, організує спорудження об`єкту будівництва, для чого укладає з генпідрядною, підрядними та субпідрядними організаціями необхідні договори, відповідно до яких надає підрядникам будівельний майданчик та затверджену проектно-кошторисну документацію, здійснює контроль та технічний нагляд за будівництвом, перевіряє хід та якість будівельних робіт, приймає закінчений будівництвом об`єкт та оплачує виконані роботи за рахунок залучених Фінансовою компанією коштів відповідно до обсягу підтвердженого замовлення.

4.3. Фінансова компанія погоджує банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника, а також поточні рахунки його генпідрядника, підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова обов'язково вноситься Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані зі спорудженням об'єкта будівництва.

4.4. Виконання Забудовником своїх зобов`язань за договором про організацію спорудження об`єкта будівництва забезпечується відповідно до чинного законодавства встановленням іпотеки щодо майнових прав на об`єкт будівництва, або, за згодою Фінансової компанії, щодо об`єкта незавершеного будівництва, або іншого нерухомого майна, яке належить Забудовникові на праві власності, а також укладанням між Забудовником та Фінансовою компанією наступних договорів:

- ❖ договору відступлення майнових прав на об`єкт будівництва з відкладальними умовами;
- ❖ договору доручення з відкладальними умовами на виконання Фінансовою компанією функцій забудовника з наданням безвідкличної довіреності на право делегування цих функцій третім особам.

4.5. Відповідно до договору про організацію спорудження об`єкта будівництва Забудовник передає Фінансовій компанії 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 на умовах Правил ФФБ.

4.6. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об`єкти інвестування, майнові права на які передані Фінансовій компанії, - без письмової згоди Фінансової компанії, а після переходу прав на об`єкти інвестування від Фінансової компанії до Довірителів – без письмової згоди Довірителів.

4.7. Протягом періоду будівництва Фінансова компанія, відповідно до умов договору на організацію спорудження об`єкта будівництва, підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об`єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов`язаний на вимогу Фінансової компанії повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями, в порядку та терміни, встановлені цими

...илами ФФБ. За невиконання цього зобов`язання Забудовник несе відповідальність, передбачену чинним законодавством.
4.8. Забудовник не має права укладати з іншими управителями ФФБ договори про спорудження об`єкта будівництва.
4.9. До відкриття фінансування об`єкта будівництва Забудовник зобов`язаний повідомити Фінансову компанію про всі свої зобов`язання (та про всі відомі йому зобов`язання землевласника) перед третіми особами за цим об`єктом будівництва.
4.10. Для відкриття фінансування об`єкта будівництва, при підписанні договору про організацію спорудження об`єкта будівництва, Забудовник зобов`язаний обов`язково надати Фінансовій компанії засвідчені копії:
❖ документів, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника;
❖ документів, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;
❖ позитивного висновку комплексної державної експертизи проектної документації (за необхідності);
❖ дозволу на виконання будівельних робіт/зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт;
❖ ліцензії підрядної організації;
❖ документації з технічною характеристикою та основними даними щодо споживчих якостей об'єктів інвестування в об'єкті будівництва;
❖ перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, що є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об`єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах Правил ФФБ.
Перелік цих документів обов`язково зазначається у договорі про організацію спорудження об`єкта будівництва.
4.11. Фінансова компанія здійснює фінансування спорудження об'єкта будівництва за рахунок коштів ФФБ (за винятком оперативного резерву) в порядку, визначеному договором про організацію спорудження об`єкта будівництва у межах вартості будівництва.
4.12. Фінансова компанія перераховує отримані від Довірителів кошти на фінансування будівництва житла, за винятком оперативного резерву, який формується Фінансовою компанією у розмірі 5% від залучених в управління коштів Довірителів.
Оперативний резерв залишається в управлінні Фінансової компанії та використовується для виконання наступних операцій:
*виплати Довірителям на їх вимогу коштів з ФФБ на умовах Правил ФФБ;
*перерозподілу отриманих в управління коштів між об`єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операцій по зміні об`єктів інвестування.
Після прийняття об`єкта будівництва в експлуатацію Фінансова компанія перераховує у повному обсязі кошти оперативного резерву Забудовнику у порядку, визначеному договором про організацію спорудження об`єкта будівництва.
4.13. Забудовник зобов`язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Фінансової компанії коштів. В інтересах Довірителів Фінансова компанія здійснює контроль використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Фінансової компанії, Фінансова компанія зобов`язана звернутись до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявленого порушення.
4.14. Протягом періоду будівництва Фінансова компанія здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов договору про організацію спорудження об`єкта будівництва з метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у будівництві внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до наслідків, передбачених у договорі про організацію спорудження. У разі виявлення Фінансовою компанією визначеного договором про організацію спорудження об`єкта будівництва ризику порушення Забудовником умов договору, Фінансова компанія має право вжити всіх передбачених законом заходів щодо виконання Забудовником своїх зобов`язань або відповідно до закону звернути стягнення на предмет іпотеки з наступним отриманням від Забудовника майнових прав на об`єкт будівництва та делегуванням права на виконання функцій забудовника іншій особі.
4.15. Визначення вимірних одиниць:
4.15.1. Вимірні одиниця об'єкта будівництва становить 1,00 (один) кв.м.;
4.15.2. Вимірна одиниця об`єкта інвестування:
❖ для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв. м;
❖ для гаражних боксів (машиномісць) - гаражний бокс (машиномісце).
4.15.3. Вимірна одиниця об`єкта інвестування для розрахунків становить:
❖ для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 (нуль цілих одна сота) кв.м.;
❖ для гаражних боксів (машиномісць) - __ % одного боксу (машиномісця).
4.16. Поточна ціна вимірної одиниці об`єкта будівництва, споживчі властивості об`єктів інвестування, коефіцієнти поверху, комфортності та інші встановлюються Забудовником та можуть змінюватись в залежності від стану ринкових та інфляційних процесів на умовах, визначених договором про організацію спорудження об`єкта будівництва.
4.17. 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 Фінансовою компанією.
4.18. Фінансова компанія на умовах цих Правил:
❖ укладає з фізичними та юридичними особами договори про участь у ФФБ;
❖ залучає кошти Довірителів на рахунок ФФБ;
❖ закріплює за Довірителем обраний ним об`єкт інвестування;
❖ видає Довірителям свідоцтва про участь у ФФБ;
❖ здійснює фінансування будівництва в межах отриманих в управління коштів (за винятком оперативного резерву) та здійснює в інтересах Довірителів контроль цільового
❖ використання Забудовником коштів ФФБ;
❖ передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об`єкти інвестування, майнові права на ці об`єкти інвестування.
4.19. Довіритель протягом терміну дії договору про участь у ФФБ без попереднього письмового погодження Фінансової компанії та Забудовника не має права виконувати власними силами на об`єкті інвестування будь-які будівельні та/або оздоблювальні роботи, не передбачені договором про участь у ФФБ.
4.20. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самовільно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об`єкта інвестування, зобов`язаний компенсувати Фінансовій компанії витрати, пов`язані з приведенням об`єкту інвестування у первісний стан, для наступного повернення отриманих від Довірителя коштів Забудовнику.
4.21. Послідовність дій та вжиття окремих заходів щодо виконання на об`єкті інвестування - нежитловому приміщенні опоряджувальних робіт відповідно до його функціонального призначення, умови введення такого об`єкта інвестування в експлуатацію та його передачі по акту приймання-передачі узгоджуються та вирішуються Довірителем, за ким закріплений відповідний об`єкт інвестування, безпосередньо з Забудовником. Довіритель, за яким закріплений об`єкт інвестування – нежитлове приміщення, зобов`язаний не пізніше ніж за шість місяців до закінчення планового строку введення об`єкта будівництва в експлуатацію звернутись до Забудовника для узгодження спільних дій з вищевикладених питань.
4.22. У разі своєчасного виконання Довірителем вимог цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, до закінчення планового строку введення об`єкта будівництва в експлуатацію, закріплений

...ий об'єкт інвестування – нежитлове приміщення вводиться в експлуатацію Забудовником разом з об'єктом будівництва, в якому він розташований.

V. Участь у ФФБ

5.1. Порядок та умови укладання договору про участь у ФФБ

5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Фінансовою компанією договору про участь у ФФБ та внесення на рахунок ФФБ мінімального грошового внеску, розмір якого передбачений укладеним договором. Договір про участь у ФФБ щодо певного об'єкта інвестування може бути укладений Фінансовою компанією з декількома Довірителями – фізичними особами або Довірителями – юридичними особами у визначених ними частках. Фізичні та юридичні особи не можуть бути одночасно співдовірителями щодо певного об'єкта інвестування.

5.1.2. Договір про участь у ФФБ має містити:

- ❖ предмет договору;
- ❖ найменування особи довірителя;
- ❖ найменування особи управителя ФФБ;
- ❖ вид ФФБ;
- ❖ порядок передачі довірителем коштів в управління управителю ФФБ;
- ❖ обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном;
- ❖ права та обов'язки управителя ФФБ та довірителя;
- ❖ відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик;
- ❖ запланована дата (місяць і рік) введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- ❖ відомості про закріплений за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик;
- ❖ строки та механізм повернення довірителю коштів на його вимогу, розмір платежів, які повинен сплатити при цьому довіритель;
- ❖ строк дії договору;
- ❖ відповідальність сторін за невиконання умов договору;
- ❖ порядок надання інформації довірителю про хід виконання умов договору, перелік інформації, яка надається довірителю у письмовій формі;
- ❖ порядок взаємодії довірителя та управителя ФФБ у випадку дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- ❖ порядок внесення змін до договору про участь у ФФБ;
- ❖ розмір та форму винагороди управителя ФФБ.

До договору про участь у ФФБ додаються:

- ❖ правила ФФБ;
- ❖ графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі;
- ❖ стислий перелік будівельних робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування;
- ❖ перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею довірителеві;
- ❖ стислий перелік робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- ❖ перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку.

5.1.3. За письмовою вимогою Довірителя Фінансова компанія зобов'язана ознайомити Довірителя або надати копії отриманих від Забудовника документів з даними про:

- ❖ Забудовника та об'єкт будівництва;
- ❖ документи, що підтверджують право Забудовника на користування земельною ділянкою або право Забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
- ❖ позитивний висновок комплексної державної експертизи (за необхідності у випадках, передбачених чинним законодавством);
- ❖ дозвіл на виконання будівельних робіт або зареєстровану декларацію про початок виконання будівельних робіт;
- ❖ ліцензію Забудовника та підрядної організації;

5.1.4. Фінансова компанія укладає з Довірителем договір про участь у ФФБ лише після здійснення його ідентифікації. Фінансова компанія має право витребувати, а Довіритель зобов'язаний надати передбачені законодавством відомості, необхідні для з'ясування його особи відповідно до вимог чинного законодавства.

5.1.5. Довіритель-фізична особа перед укладанням договору надає Фінансовій компанії наступні документи, які ідентифікують особу:

- ❖ паспорт (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, інформацію про громадянство, дату народження, реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу), або з дозволу Фінансової компанії - інший документ, що посвідчує особу, виданий уповноваженим державним органом і за яким є можливість здійснення однозначної ідентифікації особи;
- ❖ довідку про присвоєння ідентифікаційного номера, згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);
- ❖ заяву фізичної особи, з підтвердженням, що вказана особа є дієздатною, відсутні будь- які рішення суду, що обмежують дієздатність особи чи визнають її недієздатною.

Зазначені документи надаються у копіях разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником Фінансової компанії на предмет відповідності, повертаються Довірителю. На копіях документів ставиться відмітка «з оригіналом вірно», проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника Фінансової компанії, а також підпис Довірителя.

5.1.6. Довіритель – юридична особа при укладанні договору надає Фінансовій компанії нотаріально засвідчені копії наступних документів, які ідентифікують юридичну особу і підтверджують її правоздатність та дієздатність:

- ❖ установчі документи юридичної особи (статут та/чи установчий договір, або установчий акт);
- ❖ свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи/ виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців;
- ❖ довідку про включення до ЄДРПОУ;
- ❖ довідку про взяття юридичної особи на податковий облік;
- ❖ за необхідності на вимогу Фінансової компанії - інші документи, що встановлюють дієздатність юридичної особи.

Крім того, юридична особа надає документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноважених фізичних осіб:

- ❖ паспорт керівника або іншої уповноваженої на укладання договору особи (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, громадянство та дату народження, інформацію про реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу);
- ❖ довідку про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);
- ❖ протокол уповноваженого органу та наказ про призначення керівника або довіреність уповноваженої особи;

протокол уповноваженого органу на укладення або затвердження договору (якщо передбачено установчими документами юридичної особи);

❖ інші документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноваженої фізичної особи - за необхідності, що визначається Фінансовою компанією в залежності від конкретних обставин.

Ці документи надаються у копіях разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником Фінансової компанії на предмет відповідності, повертаються Довірителю. На копіях документів ставиться відмітка «з оригіналом вірно», проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника Фінансової компанії, а також підпис Довірителя.

5.1.7. У разі якщо Довіритель виступає в інтересах третьої особи, Фінансова компанія ідентифікує також осіб, в інтересах яких здійснюється залучення коштів, в порядку, передбаченому пунктами 5.1.5. або 5.1.6. цих Правил ФФБ.

5.1.8. При проведенні ідентифікації особи працівник Фінансової компанії складає анкету, в порядку та за формою, що передбачені Програмою здійснення фінансового моніторингу Фінансової компанії.

5.1.9. У разі ненадання Довірителем необхідних документів та передбачених законодавством відомостей або умисного подання неправдивих відомостей про себе (або третьої особи) Фінансова компанія відмовляє йому в укладанні договору про участь у ФФБ, а у разі, якщо договір вже укладено, розриває договір в односторонньому порядку, письмово повідомивши Довірителя за п`ять днів до припинення договору.

5.1.10. Договір про участь у ФФБ вважається укладеним між сторонами після його підписання, за умови документального письмового підтвердження Довірителем факту особистого ознайомлення з цими Правилами ФФБ та їх визнання в повному обсязі.

5.1.11. Після введення об`єкта будівництва в експлуатацію Фінансова компанія продовжує укладання договорів про участь у ФФБ із закріпленням об`єктів інвестування за Довірителями до моменту отримання письмової вимоги Забудовника повернути йому майнові права на об`єкти інвестування, які не закріплені та не передані Довірителям. Забудовник зобов`язаний прийняти від Фінансової компанії такі майнові права.

5.2. Порядок та умови внесення до ФФБ грошових коштів

5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України готівкою або у безготівковій формі через установи банків.

5.2.2. Днем внесення грошових коштів вважається день перерахування грошових коштів Довірителя на рахунок ФФБ, зазначений в договорі про участь у ФФБ, що підтверджується відповідним платіжним документом. Переказ коштів вважається завершеним з моменту зарахування коштів на рахунок ФФБ.

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

5.3. Порядок та умови закріплення за Довірителем об`єкту інвестування та здійснення розрахунків

5.3.1. При укладанні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об`єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об`єктів інвестування, що є у пропозиції Фінансової компанії, та може закріпити його за собою за умови внесення до ФФБ грошових коштів у сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць об`єкта інвестування, яка становить не менше 30% загальної площі цього об`єкта інвестування.

5.3.2. Фінансова компанія закріплює за Довірителем обраний ним об`єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов`язання перед Фінансовою компанією дотримуватись зазначеного в свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів. За недотримання Довірителем цієї умови Фінансова компанія має право відкріпити від нього відповідний об`єкт інвестування та закріпити його за іншим Довірителем.

5.3.3. У разі закріплення за Довірителем об`єкту інвестування Фінансова компанія вилучає цей об`єкт з переліку об`єктів інвестування, що є в публічній пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об`єкта інвестування за іншим Довірителем, та за умови виконання Довірителем своїх договірних зобов`язань зобов'язується включити його до переліку Довірителів, яким Забудовник зобов`язаний передати по акту прийому-передачі закріплені за ними об`єкти інвестування для подальшого отримання Довірителями цих об`єктів у власність. За недотримання Фінансовою компанією цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об`єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Фінансова компанія несе відповідальність, передбачену чинним законодавством.

5.3.4. Закріплення об`єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об`єкта інвестування як складової частини об`єкта будівництва.

5.3.5. Після внесення Довірителем грошових коштів на рахунок ФФБ Фінансова компанія закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об`єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об`єкта інвестування. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об`єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління Фінансової компанії. Розмір вимог Довірителя на об`єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним оплачених 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.

5.3.6. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування, коефіцієнти поверху, комфортності та інші цього об`єкту інвестування встановлюється Забудовником.

5.3.7. У разі зміни Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об`єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов`язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів, а у Фінансової компанії не виникає зобов`язань щодо повернення коштів за вже закріплені за Довірителем сплачені вимірні одиниці об`єкта інвестування.

5.3.8. Після внесення Довірителем грошових коштів на рахунок ФФБ Фінансова компанія видає йому свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка, яке підтверджує участь Довірителя у ФФБ та внесення ним коштів.

5.3.9. Свідоцтво про участь у ФФБ підписується Фінансовою компанією і Довірителем та містить такі відомості:

❖ вид ФФБ (ФФБ виду А);
❖ дані Довірителя (відповідно до пунктів 5.1.5. – 5.1.7. цих Правил ФФБ);
❖ дату видачі свідоцтва;
❖ закріплений за Довірителем об`єкт інвестування;
❖ заплановану дату прийняття об`єкта будівництва в експлуатацію;
❖ суму коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
❖ кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування;
❖ графік подальшого внесення Довірителем грошових коштів;
❖ витяг з договору на організацію спорудження об`єкта будівництва про зобов`язання Забудовника щодо спорудження об`єкта будівництва та передачі Довірителю об`єкта інвестування.

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

5.3.11. У разі відмови Довірителя від участі в ФФБ Фінансова компанія виплачує Довірителю кошти на умовах Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у Довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з Довірителем договір про відступлення майнових прав (за наявності).

5.4.2. Після того, як Довіритель в повному обсязі проінвестує закріплений за ним об'єкт інвестування, Фінансова компанія передає Довірителю майнові права на цей об'єкт, на підставі укладеного між ними договору про відступлення майнових прав.

5.4. Порядок та умови припинення управління коштами, відкріплення від Довірителя об`єкта інвестування та повернення внесених до ФФБ коштів, здійснення зміни об`єкта інвестування та відступлення права вимоги на участь у ФФБ третім особам

5.4.1. Управління коштами, яке Фінансова компанія здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- ❖ повного виконання Фінансовою компанією зобов`язань перед Довірителем;
- ❖ відмови Довірителя від участі у ФФБ на умовах цих Правил ФФБ;
- ❖ відкріплення Фінансовою компанією від Довірителя закріпленого за ним об`єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов`язань за договором про участь у ФФБ;
- ❖ розірвання Фінансовою компанією договору про участь у ФФБ у випадку, передбаченому пунктом 5.1.9. цих Правил ФФБ;
- ❖ смерті фізичної особи – Довірителя чи визнання юридичної особи - Довірителя банкрутом або ліквідації юридичної особи – Довірителя;
- ❖ накладення органами попереднього слідства або судом арешту на внесені до ФФБ кошти Довірителя – фізичної особи у разі порушення щодо неї кримінальної справи чи винесення щодо неї вироку суду про притягнення до кримінальної відповідальності керівників Довірителя юридичної особи.
- ❖ в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

5.4.2. Фінансова компанія відкріплює від Довірителя закріплений за ним об`єкт інвестування у випадках:

- ❖ відмови Довірителя від участі у ФФБ;
- ❖ порушення Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві у ФФБ;
- ❖ порушення Довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

5.4.3. У разі відкріплення об`єкта інвестування від Довірителя управління майном припиняється, Довіритель втрачає право вимоги на об`єкт інвестування та вимірні одиниці цього об`єкта інвестування, а Фінансова компанія зобов`язана виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами ФФБ.

5.4.4. Довіритель має право відмовитись від участі в ФФБ, звернувшись до Фінансової компанії з відповідною письмовою заявою до початку запланованого строку введення об`єкта будівництва в експлуатацію, та отримати з ФФБ суму коштів, розраховану відповідно до пункту 5.4.5. Правил ФФБ, якщо Довірителем здійснено лише часткову оплату вартості об`єкта інвестування. У такому випадку Фінансова компанія відкріплює від Довірителя об`єкт інвестування, включає цей об`єкт до переліку об`єктів інвестування, що є в публічній пропозиції Фінансової компанії, для можливості його наступної реалізації та повертає Довірителю розраховану суму коштів за умови сплати Довірителем або утримання з нього суми винагороди в порядку та розмірі, передбаченому розділом VI цих Правил ФФБ, а за наявності заборгованості по строкам перерахування коштів - також пені, передбаченої договором про участь у ФФБ. Кінцевий термін звернення Довірителя до Фінансової компанії з заявою про відмову від участі в ФФБ може бути перенесений у разі зміни запланованого строку введення об`єкта будівництва в експлуатацію.

У випадку, якщо Довірителем здійснено повну оплату вартості об`єкта інвестування, він має право відмовитись від участі в ФФБ лише за згодою сторін.

5.4.5. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається Фінансовою компанією, 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 Фінансовій компанії.

5.4.6. У разі відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об`єкта інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Фінансовою компанією виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об`єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

5.4.7. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Фінансовою компанією, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об`єкта інвестування на день відкріплення від Довірителя об`єкта інвестування.

5.4.8. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених пунктами 5.4.5.-5.4.7. Правил ФФБ, повертаються Довірителю на вказаний ним поточний рахунок протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.4.9. У разі дострокового припинення управління коштами Забудовник, на вимогу Фінансової компанії, зобов`язаний протягом 3-х днів з дня отримання такої вимоги перерахувати на рахунок ФФБ для подальшої виплати Довірителю.

5.4.10. Повернення коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власних коштів Фінансової компанії.

5.4.11. Довіритель має право до запланованого строку введення об`єкта будівництва в експлуатацію змінити об`єкт інвестування, а також відступити третім особам право вимоги за договором про участь у ФФБ. У разі здійснення Фінансовою компанією в інтересах Довірителів таких послуг, Довіритель сплачує Фінансовій компанії винагороду у порядку та розмірі, передбаченому розділом VI цих Правил ФФБ.

5.4.12. У випадку, коли договір про участь у ФФБ щодо певного об'єкта інвестування укладений декількома Довірителями (співдовірителями) у визначених ними частках, відмова від участі у ФФБ будь-ким з Довірителів або відступлення ним права вимоги на користь третіх осіб власної частки можливі лише за згодою всіх співдовірителів, які несуть солідарну відповідальність за своїми зобов'язаннями по договору про участь у ФФБ.

5.4.13. В разі отримання Довірителем – фізичною особою з ФФБ доходів, що становлять позитивну різницю між сумою фактично внесених коштів та сумою повернутих Довірителю коштів з ФФБ, Фінансова компанія утримує з суми отриманих Довірителем доходів податок в порядку і розмірі, передбаченому чинним законодавством, за винятком випадку, коли Довіритель отримані з ФФБ кошти одночасно передає в управління Фінансовій компанії в цей же або інший ФФБ.

5.5. Взаємодія Фінансової компанії, Забудовника та Довірителів після введення об`єкта будівництва в експлуатацію

5.5.1. Забудовник забезпечує своєчасне введення в експлуатацію завершеного спорудженням об`єкта будівництва. Після введення в експлуатацію об`єкта будівництва Забудовник у 10- денний термін письмово повідомляє про це Фінансову компанію, замовляє в БТІ проведення технічних обмірів та не пізніше одного місяця з дати прийняття об`єкта будівництва в експлуатацію передає Фінансовій компанії дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного об`єкта інвестування в об`єкті будівництва для проведення з Довірителями кінцевих розрахунків.

5.5.2. Фінансова компанія надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об`єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Фінансової компанії майнових прав на ці об`єкти інвестування, і повідомляє кожного Довірителя про прийняття об`єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу Довірителя надає йому копію відповідного документу.

5.5.3. Після отримання від Забудовника даних БТІ щодо загальної фактичної площі об'єктів інвестування Фінансова компанія письмово повідомляє Довірителів про необхідність укладання додаткової угоди до договору про участь у ФФБ, яка передбачає строки та порядок проведення між Фінансовою компанією та Довірителем остаточних розрахунків.

Довіритель протягом одного місяця з дати направлення йому Фінансовою компанією відповідного письмового повідомлення зобов'язаний укласти з Фінансовою компанією додаткову угоду до договору про участь у ФФБ та на підставі зазначених в ній даних щодо фактичної загальної площі закріпленого об'єкта інвестування здійснити остаточні розрахунки, виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування на дату проведення остаточних розрахунків.

5.5.4. У разі якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування не співпадає з його проектною площею, яку зазначено в договорі про участь у ФФБ, Фінансова компанія укладає з Довірителем додаткову угоду про внесення змін до договору про участь у ФФБ, в якій передбачається розмір зобов'язань сторін щодо доплати або повернення коштів за різницю в площі, строки проведення кінцевих розрахунків та інші додаткові умови.

5.5.5. У разі якщо фактична загальна площа об'єкту інвестування виявиться більшою, ніж проектна площа, яку зазначено в договорі про участь у ФФБ, Довіритель на підставі внесених змін та доповнень до договору про участь у ФФБ сплачує до ФФБ кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування. У разі якщо фактична загальна площа об'єкту інвестування виявиться меншою за проектну, Фінансова компанія повертає Довірителю на вказаний ним поточний рахунок кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування.

5.5.6. У випадках, коли зменшення фактичної площі є наслідком встановлення за рахунок та з ініціативи Довірителя додаткових перегородок або проведення інших опоряджувальних робіт, повернення коштів за зменшення площі не здійснюється.

5.5.7. Після здійснення між сторонами кінцевих розрахунків та виконання Довірителем у повному обсязі умов договору про участь у ФФБ, в тому числі сплати винагороди за управління коштами, а за наявності заборгованості по строкам перерахування коштів також пені, Фінансова компанія у 5-ти денний термін видає Довірителю довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування встановленого зразка в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка. Вказана довідка засвідчує внесення Довірителем до ФФБ коштів у повному обсязі та підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.5.8. У довідці про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування зазначаються такі дані:

- ❖ номер довідки та дата її видачі;
- ❖ вид ФФБ;
- ❖ дані Фінансової компанії;
- ❖ дані Довірителя (відповідно до пунктів 5.1.5.-5.1.7. цих Правил ФФБ);
- ❖ вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення);
- ❖ дані про закріплений об'єкт інвестування (нумерація, розташування, кількість кімнат/приміщень, загальна площа);
- ❖ будівельна та/або поштова адреса об'єкта будівництва;
- ❖ сума, коштів, внесених Довірителем до ФФБ.

5.5.9. Не пізніше 3-х днів з дня отримання від Фінансової компанії довідки про повну сплату вартості об'єкта інвестування Довіритель зобов'язаний звернутись до Забудовника для отримання по акту приймання-передачі закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування (квартири або нежитлового приміщення) за умови пред'явлення отриманої від Фінансової компанії довідки, яка посвідчує право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

5.5.10. Довіритель зобов'язаний у 15-ти денний строк з дня звернення до Забудовника або підписати підготовлений Забудовником акт із зазначенням інформації про відсутність претензій до Забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обгрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування щодо виявлених будівельних недоліків. У разі наявності у Довірителя зауважень щодо виявлених будівельних недоліків Забудовник зобов'язаний у 15-ти денний строк з дня подання Довірителем відповідних зауважень забезпечити безоплатне усунення недоліків, виконання неналежно виконаної роботи чи встановлення відсутнього обладнання. Перебіг строків виконання зобов'язань Довірителя зупиняється на час усунення на закріпленому за ним об'єкті інвестування недоліків, що виникли з вини Забудовника.

5.5.11. У разі неможливості підписання Довірителем у встановлений строк акту приймання - передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування за наявності поважних обставин, строк підписання може бути продовжено Забудовником. У такому випадку Довіритель письмово повідомляє про це Забудовника з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати акт приймання-передачі об'єкта інвестування та представленням офіційного підтвердження цих причин.

5.5.12. У разі непідписання Довірителем без поважних причин акту приймання-передачі об'єкта інвестування протягом строку, зазначеного в цих Правилах ФФБ, управління майном припиняється і Фінансова компанія відкріплює від Довірителя об'єкт інвестування в порядку, передбаченому цими Правилами ФФБ та договором про участь у ФФБ.

5.5.13. Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у стодвадцятиденний термін з дня прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

5.5.14. З метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єктів житлового фонду після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель погоджується передати у комунальну власність територіальної громади або у власність (на баланс) постачальних чи експлуатуючих організацій зовнішньобудинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення із окремо розташованими і вбудованими бойлерними, насосними з обладнанням, індивідуальними тепловими пунктами (ІТП), до яких приєднаний об'єкт будівництва.

5.5.15. Протягом одного місяця після передачі будинку експлуатуючій організації Довіритель зобов'язаний укласти з експлуатуючою організацією договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території, а також сплачувати вартість комунальних послуг, яка нараховується з моменту прийняття будинку експлуатуючою організацією на обслуговування.

5.6. Порядок оформлення права власності на закріплені за Довірителями об'єкти інвестування:

5.6.1. Оформлення права власності на закріплені за Довірителями об'єкти інвестування – житлові приміщення здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у встановленому законодавством порядку.

5.6.2. Правовстановлюючі документи на квартири Довірителі отримують від Забудовника, який забезпечив їх оформлення, або від уповноваженої Забудовником особи (за винятком випадку, передбаченого п. 5.6.4. цих Правил ФФБ).

5.6.3. Оформлення права власності на об'єкти інвестування – нежитлові приміщення здійснюється Довірителями самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника та Фінансової компанії. Інформацію про порядок та умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення Довірителю надає Фінансова компанія.

5.6.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, які отримав в банку у кредит, орган, який здійснив оформлення свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування, або

уповноважена цим органом особа, на підставі довіреності, наданої Довірителем/Позичальником/ при укладанні з банком іпотечного договору, передає правовстановлюючі документи на об`єкт інвестування уповноваженій особі банку для їх передачі Довірителю після припинення іпотечного договору.

5.6.5. Після оформлення права власності на об`єкти інвестування, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво, Забудовник здійснює реалізацію об`єктів інвестування самостійно або через Фінансову компанію.

5.7. Участь Довірителя у ФФБ за рахунок кредитних коштів:

5.7.1. Для виконання своїх зобов`язань перед Фінансовою компанією щодо внесення коштів до ФФБ Довіритель може отримати в банківських установах на підставі відповідного кредитного договору іпотечний кредит з урахуванням вимог цих Правил ФФБ.

5.7.2. Для забезпечення виконання перед банком власних зобов`язань за кредитним договором Довіритель/Позичальник/ укладає з банком іпотечний договір, за яким передає банку в іпотеку об`єкт інвестування, який стане власністю Довірителя/Позичальника/ у майбутньому та/або майнові права на нього. Обтяження об`єкта інвестування іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку.

5.7.3. Одночасно з укладанням з банком кредитного та іпотечного договорів Довіритель /Позичальник/ укладає з Фінансовою компанією додаткову угоду до договору про участь у ФФБ або Довіритель та Фінансова компанія залучають банк до відносин, оформлених договором про участь у ФФБ, шляхом укладення додаткової угоди, згідно з якою обмежуються певні дії Довірителя/Позичальника/ щодо об`єкта інвестування:

- ❖ змінювати об`єкт інвестування;
- ❖ уступати право вимоги за договором третім особам;
- ❖ відмовлятися від участі в ФФБ.

5.7.4. Після завершення будівництва та введення об`єкта будівництва в експлуатацію 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. Якщо іпотечним договором передбачена іпотека майна, нотаріус за повідомленням банку, накладає заборону на відчуження збудованого об`єкта інвестування, який є предметом іпотеки.

5.7.5. Порушення термінів спорудження об`єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов`язань не впливає на правовідносини, що виникли між Довірителем /Позичальником/ та банком, і не є підставою для припинення виконання зобов`язань Довірителем/Позичальником/ перед банком.

5.7.6. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об`єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо) нотаріус на підставі правовстановлюючого документа на збудований об`єкт інвестування зобов`язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить банку або укласти додатковий договір до іпотечного договору щодо заміни предмета іпотеки, яким є майнові права на об'єкт інвестування та внести відповідні зміни до характеристик об'єкта інвестування.

VI. Винагорода Фінансової компанії

6.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі, строки та порядку, передбачених договором про організацію спорудження об`єкта будівництва. У разі дострокового припинення управління коштами, відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво та перерахування Забудовником на рахунок ФФБ коштів для повернення Довірителю, сума винагороди у відповідному періоді зменшується на суму винагороди, що нарахована за фактично перераховані кошти по об'єкту інвестування, управління коштами по якому припиняється.

6.2. За здійснення управління коштами Довірителя за договором про участь у ФФБ Довіритель сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі 1% від суми грошових коштів, переданих в управління, шляхом перерахування коштів винагороди на поточний рахунок Фінансової компанії в порядку та строки, передбачені договором про участь у ФФБ.

6.3. У разі дострокового розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами ФФБ, відкріплення від Довірителя об`єкту інвестування та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Фінансова компанія повертає Довірителю внесені ним на рахунок ФФБ кошти в порядку та на умовах, передбачених цими Правилами та договором про участь у ФФБ.

6.4. Фінансова компанія може надавати Довірителю на умовах цих Правил ФФБ додаткові платні послуги щодо зміни об`єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва, відступлення права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, оформлення відмови від участі у ФФБ, видачі дублікатів втраченого договору та/або свідоцтва про участь у ФФБ та/або довідки про повну сплату вартості об'єкта інвестування.

6.5. За надання Фінансовою компанією додаткових послуг за договором про участь у ФФБ, Довіритель сплачує Фінансовій компанії винагороду:

6.5.1. За оформлення зміни об`єкту інвестування в об`єкті будівництва – 1 % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об`єкта інвестування на день подачі заяви про зміну об'єкта інвестування;

6.5.2. За оформлення відступлення права вимоги Довірителя на користь третіх осіб:

– 1% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування, що відступаються, за поточною ціною вимірної одиниці об`єкта інвестування на день подачі заяви про відступлення права вимоги - при відступленні Довірителем права вимоги чоловіку, дружині, батьку, матері, дітям, онукам, рідним (повнорідним та неповнорідним) братові або сестрі Довірителя;

– 3% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування, що відступаються, за поточною ціною вимірної одиниці об`єкта інвестування на день подачі заяви про відступлення права вимоги – при відступленні права вимоги іншим особам;

6.5.3. За оформлення відмови від участі у ФФБ та/або відкріплення від об'єкта інвестування:

- 5% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об`єкта інвестування на день подачі заяви про відмову Довірителя від участі у ФФБ та/або прийняття рішення про відкріплення об'єкта інвестування;
- 1% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об`єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об`єкта інвестування на день подачі заяви про відмову Довірителя від участі у ФФБ - при відмові від участі у цьому ФФБ з одночасним укладанням Довірителем договору про участь у іншому ФФБ, створеному Фінансовою компанією;

6.5.4. за видачу дублікатів втраченого договору та/або свідоцтва про участь у ФФБ та/або довідки про повну сплату вартості об'єкта інвестування - 100 грн., крім того ПДВ – 20 грн., разом – 120 грн. за кожний виданий дублікат документа.

6.6. У разі відмови Довірителя від участі в ФФБ через порушення Забудовником строків спорудження об`єкта будівництва або через неналежне здійснення Фінансовою компанією контролю, передбаченого пунктом 4.15. Правил ФФБ, винагорода за оформлення відмови від участі у ФФБ Довірителем не сплачується.

6.7. Передбачену цим розділом Правил ФФБ додаткову винагороду Довіритель вносить на поточний рахунок Фінансової компанії до моменту фактичного здійснення операцій, передбачених конкретним підпунктом пункту 6.5. цих Правил ФФБ.

VII. Відповідальність Управителя і Забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов'язань

7.1. Фінансова компанія - управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями ФФБ;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та договору про участь у ФФБ;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;
- за дорученням Довірителів виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості Об'єктів будівництва та передачі Об'єктів інвестування Довірителям у власність.

7.2. Забудовник несе безпосередньо відповідальність перед Довірителями за порушення термінів спорудження Об'єкту будівництва, якість Об'єктів інвестування та своєчасну їх передачу у власність Довірителя.

7.3. За недотримання Фінансовою компанією вимоги щодо вилучення Об'єкту інвестування при закріпленні за Довірителем з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, що призвело до закріплення одного Об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

7.4. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Фінансової компанії - 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.

7.5. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Фінансової компанії, 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.

7.6. У разі порушення Забудовником строків спорудження Об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків щодо здійснення контролю 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;

Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, яка 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. Така сума не може бути меншою за суму, внесену Довірителем 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.

VIII. Порядок отримання довірителем 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

8.1. Довірителі мають право застрахувати в добровільному порядку ризики пов'язані із настанням події несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між Управителем і Забудовником та договором між Управителем і Довірителем фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

8.2. Загальні умови страхування, порядок здійснення страхування та порядок отримання Довірителем страхового відшкодування визначаються правилами страхування що встановлюються Страховиками і визначаються при укладенні договору страхування відповідно до законодавства України про страхування.

IX. Припинення функціонування ФФБ

9.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Фінансової компанії у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.

9.2. Після виконання Фінансовою компанією зобов'язань перед усіма Довірителями, ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

X. Взаємодія Фінансової компанії та Забудовника з суб'єктами державного фінансового моніторингу та уповноваженими державними органами

10.1. З метою дотримання законодавства у сфері запобігання та протидії запровадженню в легальний обіг доходів, одержаних злочинним шляхом, та боротьби з фінансуванням тероризму відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму» Фінансова компанія здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідному уповноваженому органу.

10.2. Надання інформації у результаті здійснення Фінансовою компанією первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку не є порушенням комерційної таємниці.

10.3. Нагляд і регулювання діяльності Фінансової компанії здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг України.

10.4. Нагляд і регулювання діяльності Забудовника здійснює спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань будівництва та архітектури.

XI. Заключні положення

11.1. Ці Правила ФФБ набувають чинності після їх затвердження уповноваженим органом Фінансової компанії та діють до моменту припинення правовідносин між всіма суб'єктами ФФБ. У Правила ФФБ можуть вноситися зміни і доповнення в порядку, передбаченому пунктом 3.7. Правил ФФБ, шляхом затвердження їх уповноваженим органом Фінансової компанії у новій редакції. Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

11.2. Ці Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування ФФБ. У разі внесення після затвердження цих Правил ФФБ змін до чинного законодавства, які змінюють, доповнюють чи уточнюють порядок здійснення інвестицій у будівництво житла та регламентують питання функціонування ФФБ, ці Правила ФФБ та укладені договори про участь у ФФБ діють в частині, яка не суперечить законодавчим актам, що набули чинності.

11.3. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду клієнтами місці в приміщенні Фінансової компанії, а також на Web-сайті Фінансової компанії.

11.4. Оригінал цих Правил ФФБ зберігається у директора Фінансової компанії, копії – у відповідних структурних підрозділах Фінансової компанії, до діяльності яких вони відносяться (у кількості – за необхідністю).