



Затверджено
протоколом загальних зборів
ТОВ «Фінансова компанія «ВЛАСНИЙ ДІМ»
від «20» травня 2011 року

ПРАВИЛА

ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ А ЗА ПРОГРАМОЮ ТОВ «ІТОН ГРУП»

УПРАВИТЕЛЬ – ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ВЛАСНИЙ ДІМ»

ЗАБУДОВНИК – ТОВ «ІТОН ГРУП»

Об'єкт будівництва: багатоквартирні житлові будинки з вбудованими нежитловими приміщеннями за адресою: вул. Звіринецька, 47, вул. Звіринецька, 49/6, пров. Новоселицький, 4, пров. Новоселицький, 4-а у Печерському районі м. Києва

Київ – 2011

Правила затверджено _____

Забудовник ТОВ «ІТОН ГРУП»
/Яковенко А.І./

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва виду А (далі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003р. зі змінами та доповненнями (далі - Закон), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших законодавчих актів.

1.2. Ці Правила регламентують порядок взаємодії усіх суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю, встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління Фондом фінансування будівництва та регулюють інші умови функціонування Фонду фінансування будівництва.

1.3. Ці Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до Фонду фінансування будівництва та участі у ньому Довірителів на підставі визнання цих Правил.

1.4. Ці Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок Фонду фінансування будівництва.

1.5. Відповідно до Закону у цих Правилах:

- **Фонд фінансування будівництва (далі - ФФБ)** – кошти, отримані Управителем, відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ, від фізичних та юридичних осіб в довірчу власність, що використані чи будуть використані Управителем в майбутньому на фінансування спорудження Забудовником об'єкту будівництва.

- **Управитель – ТОВ «Фінансова компанія «ВЛАСНИЙ ДІМ»**, яке відповідно до Закону від свого імені діє в інтересах Довірителів і здійснює управління залученими коштами (далі - управління) Довірителів згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом.

- **Забудовник – ТОВ «ІТОН ГРУП»**, яке згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкту будівництва у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил та уклало договір з Управителем.

- **Довіritel ФФБ** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил.

- **Договір про участь у ФФБ** – договір між Управителем та Довірителем, який відповідно до Закону є договором управління майном, за яким Довіritel передає Управителю у довірчу власність майно з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном.

- **Фінансування будівництва** – використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва.

- **Об'єкт будівництва** – багатоквартирні житлові будинки з вбудованими нежитловими приміщеннями за адресою: вул. Звіринська, 47, вул. Звіринська, 49/6, пров. Новоселицький, 4, пров. Новоселицький, 4-а у Печерському районі м. Києві, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів ФФБ.

- **Об'єкт інвестування** – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил.

- **Вимірна одиниця Об'єкта будівництва** – встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.

- **Вимірна одиниця Об'єкта інвестування квартири/нежитлового приміщення (крім машиномісця у паркінгу)** – встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.
- **Вимірна одиниця Об'єкта інвестування машиномісця у паркінгу** – встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.
- **Поточна ціна Вимірної одиниці Об'єкта інвестування** – встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.
- **БТІ** – бюро технічної інвентаризації або інший Державний орган, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно.

2. СТВОРЕННЯ ФФБ

2.1. Управитель за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва виду А за програмою **ТОВ «ІТОН ГРУП»**. ФФБ не є юридичною особою.

2.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність житла (об'єктів інвестування).

2.3. ФФБ є ФФБ виду А за програмою **ТОВ «ІТОН ГРУП»**, відповідно до статті 11 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

2.4. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання між Управителем і Забудовником Договору про фінансування будівництва та спорудження житла з використанням коштів фонду фінансування будівництва виду А та відкриття рахунків ФФБ в ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Київ».

2.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

2.6. Після визнання Довірителями цих Правил та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил ФФБ без отримання письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

2.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями ФФБ та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями ФФБ.

2.8. У разі ліквідації Управителя ФФБ:

- кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя цього ФФБ;
- ці Правила залишаються чинними, у т.ч. - для нового Управителя.

2.9. Передача ФФБ до іншого Управителя не припиняє функціонування цього ФФБ.

3. ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ ФФБ ТА ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ

3.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ з метою отримання Довірителем у власність об'єкта інвестування.

3.2. Управитель ФФБ є довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ.

3.3. Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

- несе відповідальність за дотримання вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та цих Правил;
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, 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 цими Правилами процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;
- може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.

3.4. Ці Правила передбачають обмеження права довірчої власності Управителя ФФБ, які визначають зобов'язання Управителя щодо:

- передачі Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування за договором про уступку майнових прав для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
- отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

3.5. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування спорудження об'єкту будівництва, за винятком оперативного резерву.

Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:

- повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу та на умовах цих Правил;
- перерозподіл отриманих в довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

3.6. Ці Правила передбачають обмеження права довірчої власності Управителя, встановлені Довірителем у договорі про участь у ФФБ:

- Управитель не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління ФФБ особисто.
- Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі про участь у ФФБ.
- Управитель не може на свій розсуд припинити управління майном або в односторонньому порядку розривати договір про участь у ФФБ, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.
- Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ.
- Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору участі у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством.
- Інші обмеження, встановлені Законом або Договором про участь у ФФБ.

3.7. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ та не може використовувати кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у цих Правилах та у Договорі про участь у ФФБ. Кошти учасників фондів, отримані управителем в управління, відокремлюються від іншого майна управителя, а також від коштів інших фондів.

3.8. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.

3.9. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.

4. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

4.1. Управитель укладає із Забудовником Договір про фінансування будівництва та спорудження житла, за яким Забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям цього ФФБ на умовах, визначених Законом, цими Правилами та договором управління майном.

4.2. У разі, якщо Забудовник змінює заплановану дату введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителя із зазначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ. Зміна запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення має бути письмово погоджена з Банком.

4.3. За Об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю Перелік об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, для закріплення Об'єктів інвестування за Довірителями на умовах Правил ФФБ та майнові права на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям ФФБ на умовах цих Правил.

4.4. Управитель на умовах цих Правил:

- укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об'єкта інвестування;
- передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.

4.5. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ на фінансування спорудження Об'єкту будівництва.

4.6. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію:

- Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає йому дані БТІ щодо фактичної загальної площі Об'єкту будівництва та кожного конкретного Об'єкта інвестування в цьому Об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;
- Управитель ФФБ надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим Об'єктом будівництва та передає йому перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

4.7. Забудовник організує спорудження Об'єкта будівництва та передає Довірителям Об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених Технічною характеристикою на цей Об'єкт будівництва.

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

4.9. Довіритель не може без погодження з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним Об'єкті інвестування.

4.10. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним Об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням Об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

4.11. У випадку дострокового припинення управління майном та зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво на першу письмову вимогу Управителя, Забудовник, в термін не пізніше 15 (П'ятнадцяти) банківських днів, з дати отримання від Управителя офіційного листа, повинен повернути кошти для проведення Управителем розрахунків з Довірителями.

5. ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ, УЧАСТЬ У ФФБ

5.1. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління Управителю ФФБ та укладання з Управителем ФФБ Договору про участь у ФФБ, до моменту виконання Забудовником зобов'язань за кредитом, отриманим з метою фінансування спорудженого Об'єкту будівництва, а після виконання Забудовником зобов'язань, шляхом укладання Договору про участь у ФФБ з Управителем ФФБ.

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

5.1.3. 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 Управителя, який Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем на умовах цих Правил.

5.1.4. Особа може бути Довірителем в кількох різних ФФБ.

5.1.5. Для укладання Договору про участь у ФФБ Довірителі особисто надають наступні документи:

5.1.5.1. фізична особа - резидент України:

- паспорт або інший документ, що посвідчує особу;
- оригінал довідки про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів.

5.1.5.2. фізична особа-нерезидент:

- громадяни України – паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне місце проживання за кордоном;
- іноземці – паспортний документ іноземця з відмітками в'їзних віз, якщо інше не передбачено законодавством України, а також реєстрацією в пункті пропуску через державний кордон України.

5.1.5.3. юридична особа - резидент:

- документ про підтвердження державної реєстрації юридичної особи в органі виконавчої влади, що здійснює державну реєстрацію засвідчену в установленому порядку;
- копію установчого документа засвідчену в установленому порядку;
- документ, що підтверджує повноваження посадових осіб;
- банківські реквізити цієї юридичної особи.

5.1.5.4. юридична особа - нерезидент:

- копія легалізованого витягу торговельного, банківського чи судового реєстру або засвідчене нотаріальне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;
- банківські реквізити цієї юридичної особи.

5.1.6. Документи, необхідні для укладання Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами визначаються Управителем, згідно умов чинного законодавства України.

5.2. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ КОШТІВ

5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі на рахунок ФФБ, відкритий в Банку.

5.2.2. Внесення Довірителем готівкових коштів до ФФБ можливо виключно шляхом їх переказу на рахунок ФФБ через банківську та/або фінансову установу.

5.2.3. Датою внесення коштів до ФФБ вважається дата фактичного надходження коштів на рахунок ФФБ, що підтверджується відповідною банківською випискою по рахунку ФФБ.

5.2.4. Управитель приймає кошти в управління за Договором 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'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ, ВСТАНОВЛЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ДОВІРИТЕЛЯ ЩОДО ПОДАЛЬШОГО ВНЕСЕННЯ КОШТІВ ДО ФФБ

5.3.1. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем - це встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі Договору про участь у ФФБ, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

5.3.2. Довіritel, при укладанні договору про участь у ФФБ, обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель має закріпити за Довірителем на умовах цих Правил.

Подальше внесення Довірителем коштів до ФФБ – це графік внесення коштів до ФФБ, який складається з дати до якої Довіritel повинен здійснити внесення першої частки коштів до ФФБ, що міститься у договорі про участь у ФФБ та графіку подальшого внесення Довірителями коштів до ФФБ, що міститься у Свідоцтві про участь у ФФБ.

5.3.3. Управитель, при укладанні договору про участь у ФФБ, закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіritel бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ та дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів, за яким Довіritel, зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.3.4. Перша частка коштів, що вноситься до ФФБ – це грошовий еквівалент кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування, яку Довіritel повинен внести до ФФБ до дати, визначеної у договорі про участь у ФФБ, та складає:

- для квартири, нежитлового приміщення – не менше 1% загальної площі цього об'єкта інвестування;
- для машиномісця у паркінгу - не менше 1% машиномісця у паркінгу.

5.3.5. При закріпленні за Довірителем об'єкта інвестування Управитель вилучає цей об'єкт з переліку Об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього Об'єкта інвестування за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ, та дотримання Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

5.4. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ

5.4.1. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість Вимірних одиниць Об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни Вимірної одиниці Об'єкта інвестування.

5.4.2. Поточна ціна Вимірної одиниці Об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточних цін Вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього Об'єкта

інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну Вимірної одиниці Об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів та комфортності встановлює Забудовник самостійно.

5.4.3. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5.4.4. Довіритель самостійно уточнює у Управителя поточну ціну вимірної одиниці об'єкту інвестування.

5.4.5. Перед здійсненням чергового платежу, Довіритель зобов'язаний звернутися до Управителя за отриманням інформації щодо уточнення поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування.

5.4.6. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ – документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ. Свідоцтво про участь у ФФБ підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя. У свідоцтві про участь у ФФБ обов'язково мають бути зазначені:

- вид ФФБ;
- особисті дані Довірителя;
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;
- запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
- витяг з Договору Управителя із Забудовником про фінансування будівництва спорудження житла про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

5.4.7. У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у Свідоцтві про участь у ФФБ, Свідоцтво підлягає заміні.

5.5. ВЗАЄМОДІЯ СТОРІН ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

5.5.1. Забудовник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва.

5.5.2. Довірителю, для отримання у власність відповідного Об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем згідно наданих Забудовником даних БТІ на таких умовах:

- у разі, якщо за даними БТІ, фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- у разі, якщо за даними БТІ, фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., Довіритель вносить до ФФБ кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- остаточні розрахунки за даними БТІ здійснюються за поточною ціною Вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем;
- у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою Довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.5.3. Довіритель протягом 20 робочих днів з дати надіслання письмового повідомлення Управителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та обмінює у Управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку про повну сплату вартості Вимірних одиниць Об'єкту інвестування. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування.

5.5.4. Отриману від Управителя ФФБ Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування. Для оформлення правостановлюючих документів Забудовник та Довіритель підписують акт прийняття-передачі Об'єкта інвестування.

5.5.5. Оформлення права власності Довірителя на житлові приміщення (квартири) здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

5.5.6. Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правостановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.

5.5.7. Протягом одного місяця після отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

- для Об'єкта інвестування - квартира - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією;
- для Об'єкта інвестування – нежитлове приміщення – укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником та зазначеною в Акті Державної комісії.

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

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

5.5.10. З наступного дня після отримання Довірителем Свідоцтва про право власності на Об'єкт інвестування, Довіритель самостійно несе витрати за комунальні послуги, електроенергію, телефонний зв'язок та інші, що пов'язані з експлуатацією об'єкта інвестування.

5.5.11. Після оформлення права власності на Об'єкти інвестування, які не увійшли до остаточного підтвердженого обсягу замовлення на будівництво за Об'єктом будівництва, Забудовник здійснює продаж Об'єктів інвестування самостійно або через Управителя.

5.6. ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ТА ЗАКРІПЛЕНИХ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТУ ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

5.6.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у ФФБ Довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем Вимірні одиниці Об'єкта інвестування у таких випадках:

- за недотримання Довірителем Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками;

- у разі, якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування;
- за неповну та/або несвоєчасну сплату вартості додатково визначених після обмірів БТІ Вимірних одиниць Об'єкту інвестування;
- за неповну та/або несвоєчасну сплату інших платежів, передбачених Договором про участь у ФФБ.

5.6.2. В випадках, зазначених у п. 5.6.1. цих Правил, Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним Вимірні одиниці Об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.10.2. цих Правил.

5.6.3. У разі, якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування за недотримання Довірителем Графіка подальшого внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем Вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни Вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування, станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіритель порушив Графік подальшого внесення коштів до ФФБ, з урахуванням винагороди Управителя згідно розділу 7. та п.10.1. цих Правил.

У разі, якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним Об'єкт інвестування за порушення інших умов Договору, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем Вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни Вимірної одиниці цього Об'єкта інвестування станом на день відкріплення від Довірителя Об'єкта інвестування, з урахуванням винагороди Управителя згідно розділу 7. та п.10.1. цих Правил.

5.6.4. Для отримання коштів, зазначених п.5.6.3. цих Правил, Довіритель повинен письмово повідомити Управителя про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі.

5.6.5. Управитель перераховує в безготівковій формі на наданий Довірителем, у відповідності до вимог п.5.6.4. цих Правил, рахунок кошти в розмірі, визначеному п.5.6.3. Правил, протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного Об'єкта інвестування або після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію за рахунок коштів оперативного резерву.

5.6.6. У разі ненадання Довірителем Управителю реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з моменту направлення на адресу Довірителя, яка була вказана Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням п.10.2. цих Правил, вважається, що Довіритель доручає Управителю перерахувати кошти зазначені в п.5.6.3. цих Правил з рахунку ФФБ на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання до моменту повернення коштів Довірителю. Повернення Довірителю коштів з власного рахунку Управителя, згідно умов цього пункту, здійснюється на умовах п.5.6.5. цих Правил. Управитель має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання Управителем зобов'язань перед усіма іншими Довірителями.

5.7. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

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

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи, якщо в Договорі про участь у ФФБ не передбачено збереження договору щодо інших вигоданабувачів;
- дострокового припинення управління майном;
- відкріплення від Довірителя закріпленого за ним Об'єкта інвестування та закріплених за Довірителем Вимірних одиниць Об'єкту інвестування у випадках передбачених п.5.6.1. цих Правил;
- за рішенням суду.

5.7.2. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ та після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

5.7.3. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління майном припиняється. В цьому випадку зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

5.7.4. Управитель ФФБ зобов'язаний повернути кошти Довірителю на умовах та у порядку, визначених цими Правилами та Договором про участь у ФФБ.

5.7.5. У випадку, якщо Управитель на умовах цих Правил відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється і Договір про участь у ФФБ з таким Довірителем вважається розірваним після проведення відповідних розрахунків відповідно до порядку, визначеному в п.5.6.3. – п.5.6.6. цих Правил. При цьому, після проведення відповідних розрахунків, зобов'язання перед Довірителем відповідно до умов Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними.

5.7.6. У разі не внесення першої частки коштів до ФФБ на умовах, визначених Договором про участь у ФФБ, Договір про участь у ФФБ вважається достроково розірваним в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ.

5.8. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ ТА УМОВИ ВИПЛАТИ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ, ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ, УСТУПКИ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ ТРЕТІМ ОСОБАМ, ЧАСТКОВОГО ОТРИМАННЯ КОШТІВ З ФФБ

5.8.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.8.2. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ, з урахуванням винагороди Управителя згідно розділу 7. та п.10.1. цих Правил.

5.8.3. Для отримання коштів, зазначених п.5.8.2. цих Правил, Довіритель повинен письмово повідомити Управителя про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі.

5.8.4. Управитель перераховує в безготівковій формі на наданий Довірителем, у відповідності до вимог п.5.8.3. цих Правил, рахунок кошти в розмірі, визначеному п.5.8.2. Правил, протягом 5 (п'яти) днів

після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію за рахунок коштів оперативного резерву.

5.8.5. У разі ненадання Довірителем Управителю реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з дня подачі заяви про вихід з ФФБ, вважається, що Довіритель доручає Управителю перерахувати кошти, зазначені в п.5.8.2. цих Правил, з рахунку ФФБ на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання до моменту повернення коштів Довірителю. Повернення Довірителю коштів з власного рахунку Управителя згідно умов цього пункту здійснюється на умовах п. 5.8.4. цих Правил. Управитель має право користуватися коштами на власний розсуд в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок Управителя з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання Управителем зобов'язань перед усіма іншими Довірителями.

5.8.6. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі.

5.8.7. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

5.8.8. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі визначеному розділом 7 цих Правил:

- Довірителі - за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за закріплений за ними об'єкт інвестування за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб, якщо інше не передбачено цими Правилами.
- Довірителі мають право відмовитися від участі у ФФБ, на умовах п.5.8.1. – п.5.8.5 цих Правил, якщо інше не передбачено цими Правилами.
- Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ, якщо інше не передбачено цими Правилами.
- Довірителі мають право на часткове повернення коштів з ФФБ.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ ІНВЕСТУВАННЯ – КВАРТИРИ

6.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків за даними БТІ на умовах цих Правил та отримання від Управителя Довідки про підтвердження права Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, Довіритель надає цю Довідку Забудовнику та підписує Акт прийому-передачі об'єкту інвестування для подальшого оформлення правовстановлюючих документів.

6.2. Забудовник на підставі:

- переліку Довірителів, наданого Управителем;
- Актів прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями;
- Довідок, отриманих від Довірителів;

замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на квартиру.

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

6.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правовстановлюючі документи на квартиру уповноваженій особі Банку для подальшої передачі Довірителю.

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

6.6. У разі порушення Довірителем строку, вказаного у п. 6.5. цих Правил, він втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням п.10.2. цих Правил. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цей об'єкт інвестування з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю у порядку, визначеному п.5.6.3 цих Правил.

7. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

7.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує від Забудовника винагороду у розмірі, строки та у порядку, погодженому ними при укладенні Договору Управителя із Забудовником про фінансування будівництва та спорудження житла. Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва.

7.2. Довіритель сплачує Управителю винагороду для відшкодування витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довіритель сплачує Управителю 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.

8. ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФФБ

8.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.

8.2. Після виконання Управителем ФФБ зобов'язань перед усіма довірителями ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

9. ЗМІНА УПРАВИТЕЛЯ ФФБ

9.1. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням Довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя, у зв'язку з порушенням Управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному законодавством. До нового Управителя переходять усі права та обов'язки щодо Довірителів цього ФФБ та відповідного Забудовника.

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

10. ОСОБЛИВОСТІ УЧАСТІ У ФФБ З ВИКОРИСТАННЯМ КОШТІВ, ОДЕРЖАНИХ В КРЕДИТ

10.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо внесення коштів до ФФБ може отримати кредит в банку на умовах, визначених останнім.

10.2. Для забезпечення виконання Довірителем зобов'язань за договором про надання кредиту між ним та банком може бути укладений іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є Об'єкт інвестування, що стане власністю Довірителя в майбутньому, та/або майнові права на нього. В такому випадку застосовуються особливі умови щодо участі Довірителя у ФФБ, наведені нижче:

10.2.1. Обтяження предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

10.2.2. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

10.2.3. При укладанні з банком іпотечного договору Довіритель надає банку Довіреність на право отримання у Забудовника правостановлюючих документів на Об'єкт інвестування для подальшого отримання їх Довірителем від банку.

10.2.4. Довіритель, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором кредиту іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за угодою про іпотечний кредит не має права змінити Об'єкт інвестування, відступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам або відмовитися від участі у ФФБ.

10.2.5. 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 укладеної ними угоди про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.

10.2.6. 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. У цьому разі банк реєструє у встановленому законом порядку обтяження прав позичальника на збудований Об'єкт інвестування.

10.2.7. Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження предмета іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором.

10.2.8. У разі зміни в процесі будівництва характеристик Об'єкта інвестування (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності позичальника на збудований Об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить банку.

11. ІНШІ УМОВИ

11.1. Повернення Довірителю коштів з рахунку ФФБ Управитель здійснює виключно у безготівковій формі.

11.2. Листування щодо виконання умов Договору про участь у ФФБ учасниками ФФБ, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті Договору про участь у ФФБ при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси.

Довіритель зобов'язаний письмово повідомити Управителя про зміну адреси протягом 7 календарних днів з моменту такої зміни.

11.3. Довіритель не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та іншої), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо Довіритель письмово не повідомив Управителя про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції, надає Управителю право на застосування заходів, зазначених у неї, у тому числі щодо відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відкріплення закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, розірвання Договору про участь у ФФБ, припинення управління, повернення коштів, змін до Правил та інше.

11.4. Надання Довірителем реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють Управителю перерахувати Довірителю належні йому кошти у безготівковій формі оформлюється відповідною заявою.

11.5. В зв'язку із отриманням Забудовником кредитних коштів в Банку метою фінансування

спорудження Об'єкту будівництва, Банк, до моменту виконання Забудовником своїх зобов'язань перед Банком в повному обсязі, здійснює контроль цільового використання залучених від Довірителів грошових коштів, а також виступає третьою стороною при укладанні Договорів про участь у ФФБ.