

ДОГОВІР № 53-
про участь у Фонді фінансування будівництва виду А
Нове будівництво багатопверхового житлового будинку по проспекту Миру 306
в м. Полтаві

м. Полтава

_____ 2023 року

Громадянин(ка) України __, паспортні дані: серія __ № __, виданий ____ України в Полтавській області __ року, реєстраційний номер облікової картки платника податків ____ (надалі іменується **Довіритель**), зареєстрований за адресою: _____, з однієї сторони, та

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЛТАВА-БАНК", юридична адреса: м. Полтава, вул. Пилипа Орлика 40 А, код ЄДРПОУ 09807595, (надалі іменується - **Управитель**), в особі Голови Правління Переверзева В.С., що діє на підставі Статуту, Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 1464 від 22.12.2022 року «Про видачу ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю та Правил Фонду фінансування будівництва виду А, Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку по проспекту Миру, 306 в м. Полтаві, які затверджено протоколом правління АТ "ПОЛТАВА-БАНК" № 14 від 10.03.2023р., за ініціативою якого створений Фонд фінансування будівництва і відносно якого він є Управителем, з іншого боку, разом Сторони, уклали цей Договір про участь у Фонді фінансування будівництва виду А (надалі іменується Договір) про наступне:

1. ПРЕАМБУЛА

Цей Договір регулює загальні принципи, організаційні засади участі та залучення коштів фізичних і юридичних осіб (**Довірителів**) в управління **Управителя** з метою фінансування будівництва та досягнення визначених цілей. Умови цього Договору встановлюються однаковими для всіх учасників фонду фінансування будівництва виду А (надалі ФФБ), що створений для фінансування спорудження об'єктів інвестування забудовником.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Фонд фінансування будівництва виду А (в подальшому Фонд) - фонд, який створений фінансовою установою –АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "ПОЛТАВА-БАНК", (далі АТ "ПОЛТАВА-БАНК"), за власною ініціативою і відносно якого він є Управителем. Метою створення Фонду є отримання довірителями Фонду у власність нерухомості. Фонд не є юридичною особою. Рахунок Фонду фінансування будівництва (в подальшому Рахунок Фонду) – окремий поточний рахунок, відкритий Управителем на своє ім'я в АТ "ПОЛТАВА-БАНК", який є рахунком Фонду.

Правила фонду фінансування будівництва виду А (в подальшому Правила Фонду) – система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної довірителями управління, що повинні відповідати вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю.

Управитель Фонду фінансування будівництва виду А (в подальшому Управитель) – фінансова установа, а саме: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЛТАВА-БАНК", яке здійснює управління Фондом і є відносно Фонду Управителем. Управитель є довірчим власником отриманих ним в управління коштів.

Установник управління майном (в подальшому Довіритель) – особа, яка передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. Установниками можуть бути фізичні і юридичні особи.

Забудовник об'єкта будівництва (в подальшому Забудовник) – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СУЧАСНИЙ ДІМ", м. Полтава, вул. Котляревського 22Б, код ЄДРПОУ 32690096, юридична особа за законодавством України, що у встановленому законодавством України порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єкта будівництва та уклала з Управителем цей Договір.

Об'єкт будівництва - нерухомість, будівництво якої організує Забудовник, та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: **Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку по проспекту Миру, 306 в м. Полтаві**, відповідно до проектної документації та Дозволу на виконання будівельних робіт № ІУ 012220204858, видано ДЕРЖАВНОЮ ІНСПЕКЦІЄЮ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ та зареєстрованого 07 лютого 2022 року. Об'єкт будівництва розташований на земельній ділянці загальною площею 1463 (одна тисяча чотириста шістьдесят три) кв.м., кадастровий номер – 5310136700:16:006:0390, власником якої є Полтавська міська рада (м. Полтава, вул. Соборності, буд. 36), яка передана забудовнику на підставі рішення від 28 лютого 2020 року, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права 26.05.2020 року, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 29.05.2020 р., індексний номер витягу 210719879, номер запису про інше речове право 36680456 від 26.05.2020 р.

Загальна площа запроєктованого об'єкта будівництва: 3695,65 кв. м.

- Загальна площа запроєктованих квартир: 3 189,35 кв.м.
- Кількість квартир: 1-но кімнатних - 32, 2-во кімнатних – 16, 3-х кімнатних –4, та 5-ти кімнатних - 2.

Фактична площа об'єкта будівництва та об'єктів інвестування визначається на підставі даних технічної інвентаризації, проведеної БТІ.

Запланований термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію **31 грудня 2024 року.**

Об'єкт інвестування – квартири та нежитлові приміщення в об'єкті будівництва, які після завершення будівництва стають окремим майном.

Вимірна одиниця об'єкта будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 м² об'єкта інвестування.

Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 м² об'єкта інвестування.

Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування – встановлена Забудовником на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю об'єкта інвестування, визначається, виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається Забудовником за кожним об'єктом інвестування та доводиться до Управителя.** На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до Фонду. Забудовник вправі самостійно змінити ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування, у випадках змін у законодавстві України, внаслідок яких зростатиме вартість будівництва та терміну введення в експлуатацію об'єкту будівництва, та/або зростатимуть інші витрати забудовника, пов'язані із будівництвом, оздобленням та введенням в експлуатацію об'єкту будівництва. У разі підвищення Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за фактично оплачені та закріплені за Довірителем, на момент підвищення Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, вимірні одиниці об'єкта інвестування.

Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем – встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі договору про участь у Фонді, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

Свідоцтво про участь у Фонді (далі Свідоцтво) – документ, який підтверджує участь Довірителя у Фонді

Довідка – документ, який підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

Акт прийому-передачі об'єкта інвестування – належним чином укладений та підписаний Довірителем та Забудовником документ про передачу Довірителю об'єкту інвестування.

Фактична загальна кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування – остаточна загальна кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначена на дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію згідно з даними технічного паспорту, оформленого Бюро технічної інвентаризації.

Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя – припинення правовідносин, встановлених між управителем та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя оформлюється розпорядженням Управителя.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

3.1. Управитель в порядку та на умовах, визначених цим Договором та Правилами ФФБ, здійснює управління майном ФФБ, а Довіритель бере участь у ФФБ шляхом надання майна у довірчу власність Управителю в управління з метою отримання у власність визначеного Договором об'єкта інвестування в об'єктів будівництва, що розташований за адресою: м. Полтава просп. Миру,30б.

3.2. Об'єкт інвестування за цим Договором, його характеристика та оздоблення, визначені в Додатку № 1 до цього Договору, який є його невід'ємною частиною.

3.3. Укладання цього Договору між Довірителем та Управителем означає, що Довіритель ознайомлений та визнає в повному обсязі Правила ФФБ та зобов'язується виконувати і дотримуватися їх.

3.4. Об'єкт інвестування за цим Договором:

| № п/п | № квартири | Під'їзд | Поверх | Тип квартири | Загальна площа, кв.м |
|-------|------------|---------|--------|--------------|----------------------|
| 1 | | | | | |
| | | | | | |

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КОШТІВ В УПРАВЛІННЯ

4.1. Для участі у ФФБ Довіритель вносить до ____ року кошти з власного поточного рахунку, відкритого в АТ „Полтава-банк”, у національній валюті у безготівковій або готівковій формі на поточний рахунок ФФБ №2601-5-710053 відкритий Управителем в сумі ____ (сто двадцять сім тисяч двісті грн. 00 коп.) грн., що відповідає вартості ____ кв.м. вимірних одиниць об'єкта інвестування або ____ поточної ціни вимірних одиниць

об'єкта інвестування на момент укладання цього Договору, з призначенням платежу: «За участь у ФФБ згідно договору № 53- від «___» _____ 2023р.

4.2. Довіритель зобов'язаний внести, з власного поточного рахунку, відкритого в АТ „Полтава-банк”, вартість 100% проектної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування шляхом внесення до ФФБ коштів у відповідності з графіком внесення коштів Довірителем до ФФБ, що є Додатком № 2 до цього Договору.

4.3. Датою сплати Довірителем вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування вважається дата зарахування коштів Довірителя на поточний рахунок ФФБ, зазначений у п 4.1. цього Договору.

4.4. Закріплення за Довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування здійснюється Управителем виключно після внесення Довірителем до ФФБ суми коштів, що дорівнює поточній ціні відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування на день внесення коштів.

4.5. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель й Управитель здійснюють остаточні розрахунки, згідно із фактичною загальною кількістю вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначеною на підставі даних, щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, наданих Забудовником та Бюро технічної інвентаризації.

4.5.1. У разі, якщо фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування більша визначеної у цьому Договорі, Довіритель, протягом 10 (десяти) календарних днів з дня одержання від Управителя письмового повідомлення на адресу Довірителя про встановлення фактичної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, перераховує Управителю кошти у розмірі вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на які фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування більша за проектну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування, визначену у п. 3.4. цього Договору, по поточній ціні вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої на день остаточних розрахунків Довірителя з Управителем.

4.5.2. У разі, якщо фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування менша проектної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, визначеної у п.3.4. цього Договору, Управитель, протягом 20 (двадцяти) календарних днів з дня встановлення фактичної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, але не раніше моменту отримання цих коштів від Забудовника, повертає Довірителю кошти у розмірі вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на які фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування менша за проектну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування, визначену у п. 3.4. цього Договору, по поточній ціні вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої на день остаточних розрахунків Довірителя з Управителем. При цьому у разі коли зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою Довірителя, повернення коштів не здійснюється.

4.5.3. У разі, якщо абсолютна різниця між фактичною та проектною кількістю вимірних одиниць об'єкта інвестування менша за 0,1 (нуль цілих одна десята) вимірної одиниці, перерахунок зобов'язань за цим об'єктом інвестування не здійснюється.

4.6. Управитель приймає кошти в управління за цим Договором безпосередньо від осіб, які є Довірителями, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджується нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити цього Договору.

5. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. Управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто.

5.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеному у цьому Договорі.

5.3. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ.

5.4. Управитель не може на свій розсуд припинити управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання або неналежного виконання Довірителем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором та Правилами ФФБ.

5.5. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за цим Договором.

6. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

6.1. Права та обов'язки Управителя:

6.1.1. Для обліку переданих в управління коштів відкриває Довірителю рахунок у системі обліку даного ФФБ.

6.1.2. Здійснює управління майном Довірителя згідно умов цього Договору, Правил ФФБ та чинного законодавства України.

6.1.3. Управитель після внесення Довірителем коштів до ФФБ закріплює згідно графіка інвестування за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

6.1.4. Управитель зобов'язаний в 5-ти денний термін з моменту одержання повідомлення від Забудовника про зміну вартості вимірної одиниці об'єкту інвестування, письмово повідомити про це Довірителя.

6.1.5. За вимогою Довірителя надає для ознайомлення Довірителю або на вимогу Довірителя надає йому копії наступних документів:

- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника у відповідності з вимогами чинного законодавства України;

- 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 проектної документації (в разі його наявності);
- декларації про початок виконання будівельних робіт;
- копію ліцензії підрядної організації.
- сертифікат про готовність об'єкта до експлуатації.

6.1.6. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, здійснює остаточні взаєморозрахунки з Довірителем та видає останньому довідку для оформлення права власності на закріпленій за ним об'єкт інвестування в обмін на свідоцтво про участь в ФФБ.

6.1.7. Повертає Довірителю кошти, у разі отримання від Довірителя відповідної заяви про вихід із ФФБ. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю 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. Сума коштів, повинна бути повернута Управителем Довірителю протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.8. Повертає Довірителю частку внесених ним до ФФБ коштів у разі зміни Довірителем об'єкта інвестування протягом 20 календарних днів з моменту укладання відповідної додаткової угоди до Договору. Поверненню підлягає, визначений Управителем на день укладання відповідної додаткової угоди до цього Договору, позитивний результат різниці, між сумою коштів, внесених Довірителем за Договором, та поточною вартістю нового об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем, що знаходиться у об'єкті будівництва, визначеної виходячи з поточної ціни вимірної одиниці нового об'єкта інвестування на момент зміни об'єкту інвестування, та загальної кількості вимірних одиниць нового об'єкта інвестування, що закріплюється за Довірителем.

6.1.9. Повернути Довірителю суму фактично внесених ним до ФФБ коштів, за умови сплати Управителю винагороди згідно пп.7.2.3. та 7.3 цього Договору у разі відкріплення Довірителя від об'єкта інвестування, у наступних випадках:

6.1.9.1. Відмови Довірителя від участі у ФФБ. Кошти Довірителю, в цьому випадку, повертаються тільки за умови сплати Довірителем винагороди Управителю відповідно до п.7.2.3. цього Договору та протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.9.2. Невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем. Кошти Довірителю, в цьому випадку, повертаються тільки за умови сплати Довірителем винагороди Управителю відповідно до п.7.3. цього Договору та протягом 5 (п'яти) днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.9.3. В інших випадках передбачених правилами ФФБ та цим Договором.

6.1.10. Відповідно із порядком, визначеним у п.4.5.2. цього Договору, повернути Довірителю, протягом 20 календарних днів, після перерахування необхідних коштів Забудовником, надлишкові кошти, внесені до ФФБ.

6.1.11. Повернення коштів, відповідно до п.п. 6.1.7. - 6.1.9. цього Договору, здійснюється Управителем особисто Довірителю, шляхом здійснення банківського переказу на поточний рахунок Довірителя відкритий у Управителя.

6.1.12. Здійснює відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя в порядку та на умовах, передбачених Правилами ФФБ.

Випадки відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя:

- зміна об'єкта інвестування з ініціативи Довірителя;
- уступка права вимоги за договором третім особам;
- дострокове припинення управління майном та Договору за ініціативою Довірителя;
- смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя – юридичної особи;
- невиконання Довірителем зобов'язань, передбачених цим Договором та Правилами ФФБ.

6.1.13. Письмово повідомити Довірителя про зміну свого місцезнаходження.

6.1.14. Письмово та відповідно до вимог Правил ФФБ повідомити Довірителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ.

6.1.15. Повідомити Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.1.16. Здійснює контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань по Договору про спорудження об'єкту будівництва та Правилам ФФБ з метою своєчасного запобігання виникнення ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть привести до:

- зміни основних технічних характеристик об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів інвестування, тобто використання Забудовником матеріалів гіршої якості ніж це передбачено проектом;
- зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на 90 (дев'яносто) днів, порівняно зі строками зазначеними в Договорі з Забудовником, станом на день його підписання.

6.1.17. Нести відповідальність перед Довірителями за відповідність переліку робіт наданого Забудовником Управителю переліку робіт зазначених Управителем у цьому Договорі.

6.1.18. Вимагати від Довірителів виконання умов цього Договору та Правил ФФБ.

6.1.19. В разі невиконання Довірителем умов цього Договору та Правил ФФБ припинити управління майном по цьому Договору та відкріпити об'єкт інвестування від Довірителя.

6.1.20. Вносити зміни до цього Договору в порядку вимог Правил ФФБ та чинного законодавства України.

6.1.21. На письмову вимогу Довірителя перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати Довірителю інформацію про результати проведення перевірки.

6.1.22. Надавати Довірителю у письмовій формі на його письмову вимогу інформацію про хід виконання умов цього Договору, зокрема про:

- будівельний стан готовності об'єкта будівництва;
- закінчення спорудження об'єкта будівництва та необхідність проведення остаточних розрахунків з Управителем згідно з даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування;
- поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування.

6.2. Права та обов'язки Довірителя:

6.2.1. Довіритель зобов'язується надати Управителю в управління майно для здійснення фінансування будівництва об'єкта інвестування за Договором в розмірі та в строки, визначені в Додатку № 2 до цього Договору.

6.2.2. Після сплати попереднього внеску, отримати у Управителя свідоцтво про участь у ФФБ, що підтверджує закріплення за Довірителем відповідного об'єкта інвестування.

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

6.2.3. Вправі отримати від Управителя інформацію зазначену у п. 6.1.5. та 6.1.22. цього Договору.

6.2.4. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, здійснити остаточні взаєморозрахунки з Управителем за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування та отримати від Управителя довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ.

6.2.5. Отриману від Управителя довідку зобов'язаний надати Забудовнику для підписання акту прийому-передачі на закріпленій за Довірителем об'єкт інвестування.

6.2.6. Довіритель, протягом 10 календарних днів з дня повідомлення його Управителем про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, зобов'язаний звернутися до Забудовника для отримання акту приймання-передачі об'єкту інвестування.

Довіритель має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта приймання - передачі об'єкту інвестування або підписати підготовлений Забудовником акт приймання-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій Довірителя до Забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

У разі відсутності у Довірителя зауважень щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту інвестування Довіритель підписує акт приймання-передачі об'єкта інвестування в 3-х примірниках та два примірника підписаного акту передає Забудовнику. Одночасно з підписанням акту приймання-передачі Довіритель оформлює на представника Забудовника довіреність для оформлення права власності на об'єкт інвестування.

У разі наявності у Довірителя зауважень щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту інвестування Забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.

Перебіг строків виконання зобов'язань Довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини Забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

6.2.7. Виконувати Правила ФФБ та умови цього Договору.

6.2.8. Не пізніше шести місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довірителі зобов'язані створити об'єднання співвласників, а Забудовник передати об'єднанню співвласників всю необхідну технічну документацію на об'єкт будівництва.

6.2.9. Сплачувати експлуатаційні витрати, пов'язані з утриманням об'єкту інвестування, з моменту отримання об'єкту інвестування по акту приймання-передачі.

6.2.9. У випадку повернення Довірителю коштів відповідно із п. 6.1.9. цього Договору сплатити Управителю винагороду, відповідно із п. п. 7.2.3. та 7.3. цього Договору.

6.2.10. Сплачувати Управителю винагороду відповідно до умов цього Договору та Правил ФФБ.

6.2.11. До введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель має право:

6.2.11.1. Переуступити право вимоги за цим Договором на користь третьої особи.

6.2.11.2. Замінити об'єкт інвестування на будь-який інший, що є у наявності в Управителя, та не закріпленій за іншим Довірителем, підписання відповідної додаткової угоди до цього Договору, заміни Свідоцтва про участь у ФФБ.

6.2.12. В разі зміни Забудовником, в порядку Правил ФФБ, вартості вимірної одиниці об'єкту інвестування зобов'язаний переоформити с Управителем Додаток № 2 до цього Договору.

6.2.13. У випадках передбачених чинним законодавством України, в разі настання страхового випадку, відшкодувати Довірителю суму страхового відшкодування в порядку встановленому Управителем.

6.2.14. Отримати страхове відшкодування в порядку, визначеному Правилами ФФБ.

6.2.15. У разі підвищення поточної вимірної одиниці об'єкта інвестування Довіритель не зобов'язаний вносити до ФФБ додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування Довіритель не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

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

7. РОЗМІР ТА ФОРМА ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЮ

7.1. Довіритель, за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, **сплачує Управителю** винагороду в розмірі 2%, а саме:

-1% від вартості об'єкта інвестування зазначеної в Договорі. Сплата цієї винагороди здійснюється Довірителем в день внесення першої оплати до Фонду по графіку фінансування, шляхом перерахування коштів на рахунок Управителя № 2601-5-710053 в АТ „Полтава-банк”.

-1% від суми коштів переданих в управління. Сплата цієї винагороди здійснюється Довірителем в день внесення останнього платежу до Фонду по графіку фінансування, шляхом перерахування коштів на рахунок Управителя №2601-5-710053 в АТ „Полтава-банк”.

При цьому:

► у випадку оформлення Довірителем відмови від участі у Фонді сплачена винагорода в розмірі 1 % повертається Довірителю;

► у випадку оформлення довірителем зміни об'єкта інвестування та уступки правил вимоги повторно винагорода в розмірі 1 % Довірителем не сплачується.

Сплата цієї винагороди здійснюється Довірителем в день отримання довідки про право на отримання у власність об'єкта інвестування, мова про яку йдеться у пункті 10.4. Правил ФФБ, шляхом перерахування коштів на рахунок Управителя № 2601-5-710053 в АТ "ПОЛТАВА-БАНК" з призначенням платежу:«Винагорода Управителя за здійснення управління коштами згідно договору № 53- від « » 2023р.»

7.2. Довіритель сплачує Управителю винагороду:

7.2.1. За оформлення Управителем зміни об'єкта інвестування Довіритель сплачує Управителю винагороду в розмірі не більше 1 (одного) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування. При цьому Управитель має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені Довірителем до Фонду. Оплата винагороди здійснюється Довірителем до оформлення Управителем зміни об'єкта інвестування

7.2.2. За оформлення Управителем уступки (відступлення) права вимоги Довіритель сплачує Управителю винагороду в розмірі не більше 5 (п'яти) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за цим Договором, з призначенням платежу: «За оформлення уступки права вимоги згідно договору уступки № 53- від « » 20 р.». Оплата винагороди здійснюється Довірителем до оформлення Управителем уступки права вимоги

7.2.3. У випадку відмови Довірителя від участі у Фонді та повернення Довірителю коштів на умовах, визначених цим Договором та Правилами ФФБ, Довіритель, до отримання коштів, сплачує Управителю винагороду в розмірі не більше 3 (трьох) % від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову Довірителя від участі у Фонді. При цьому Управитель має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені Довірителем до Фонду.

7.3. У випадку невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду та/або не підписання без поважних причин акту приймання-передачі об'єкту інвестування і не подачі у письмовій формі своїх зауважень щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється. Управитель зобов'язаний повернути Довірителю кошти, сума яких 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 Управителя, з утриманням винагороди у розмірі не більше 5 (п'яти) % від суми коштів, яка підлягає повернення Довірителю.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

8.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

8.3. У разі порушення термінів внесення коштів до ФФБ, встановлених п.4.2. цього Договору, Довіритель сплачує Управителю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діє в період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу за кожний день прострочення та сплачує Управителю суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми.

8.4. У разі виникнення додаткових витрат з боку Управителя у зв'язку з поверненням коштів Довірителю, Довіритель зобов'язується відшкодувати такі витрати. Управитель має право утримати відповідні суми з коштів, що були внесені Довірителем до ФФБ раніше.

8.5. Відповідальність за збереження об'єкту інвестування переходить до Довірителя з моменту, коли він підписав акт прийому-передачі.

8.6. У разі смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи до моменту підписання ним акту прийому-передачі об'єкта інвестування:

- Договір достроково припиняє дію, а кошти, внесені Довірителем до ФФБ, підлягають поверненню спадкоємцям / правонаступникам Довірителя, визначеним у встановленому законодавством порядку. Сума коштів, яка підлягає поверненню у випадку смерті чи ліквідації повертається Довірителю (спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) Довірителя) протягом п'яти днів після здійснення Управителем повної реалізації об'єкта інвестування,
- або, за бажанням спадкоємців/ правонаступників Довірителя, Управитель передає їм майнові права на об'єкт інвестування у порядку, передбаченому чинним законодавством України та цим Договором.

8.7. За невиконання Управителем умов цього Договору в частині повернення Довірителю коштів у випадках, передбачених цим Договором, Управитель сплачує Довірителю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період прострочення платежу, за кожен день прострочки, від суми, що підлягає поверненню Довірителю та сплачує Довірителю відсотки за користування чужими грошовими коштами в розмірі 3 % від суми в строк неповернутих коштів.

8.8. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають між Управителем та Довірителем в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку, визначеному чинним законодавством України без дотримання претензійного порядку врегулювання спорів.

9. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

9.1. Управління майном, яке здійснюється за цим Договором припиняється у разі:

- повного виконання Управителем ФФБ зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;
- відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за цим Договором;
- в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

9.2. При відкріпленні від Довірителя об'єкта інвестування Управитель також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя управління майном припиняється, Довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, Управитель ФФБ зобов'язаний виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених цим Договором та Правилами ФФБ.

9.3. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмова Довірителя від участі у ФФБ;
- порушення Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, що є Додатком № 2 до цього Договору, а саме порушення внесення (невнесення) Довірителем коштів до ФФБ на строк більше ніж 30 (тридцять) календарних днів, що обчислюється з дня коли Довіритель повинен був внести до ФФБ відповідну суму коштів згідно графіка внесення коштів;
- порушення Довірителем інших умов цього Договору та/або Правил ФФБ.

9.4. Про відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель надсилає Довірителю повідомлення на адресу Довірителя вказану в розділі 11. цього Договору. Вказаний обов'язок вважається виконаним з моменту прийняття відділенням поштового зв'язку для відправлення Довірителю вказаного повідомлення, що підтверджується квитанцією (іншим розрахунковим документом) яка надається Управителю відділенням зв'язку при відправленні повідомлення.

10. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторони домовились, що під форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) вони розуміють надзвичайні та невідворотні за даних умов обставини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами цього Договору.

Дія таких обставин може бути викликана:

- **винятковими погодними умовами** і стихійним лихом (епідемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, замерзання моря, проток, портів, перевалів, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо);
- **непередбаченими обставинами**, що відбуваються незалежно від волі і бажання Сторони (загроза війни, збройний конфлікт або серйозна загроза конфлікту, включаючи, але не обмежуючись ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго), дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дія суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безладу, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, обмеження комендантської години, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту, страйк тощо);

- **умовами, регламентованими відповідними рішеннями та актами державних органів влади** (закриття морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо).

10.2. Сторона, для якої склались форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили зобов'язана не пізніше п'яти робочих днів з дати їх настання письмово (шляхом направлення цінного листа з описом вкладення та повідомленням про вручення) інформувати іншу Сторону про настання таких обставин та про їх наслідки. Крім того, протягом 20 робочих днів така Сторона зобов'язана надати іншій Стороні документ, виданий Торгово-промисловою палатою України, яким засвідчене настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). Аналогічні умови застосовуються Стороною в разі припинення дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) та їх наслідків.

Такий порядок не застосовується до обставин, зумовлених військовою агресією Російської Федерації та дією в Україні воєнного стану, зазначених в п. 10.5. Договору

10.3. Неповідомлення/несвоєчасне повідомлення Стороною, для якої склались форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), іншу Сторону про їх настання або припинення веде до втрати права Сторони посилається на такі обставини як на підставу, що звільняє її від відповідальності за невиконання/несвоєчасне виконання зобов'язань за цим Договором.

10.4. Якщо форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) тривають понад 90 днів, Сторони за взаємною згодою можуть призупинити дію Договору до закінчення дії форс-мажорних обставин.

Після закінчення дії форс-мажорних обставин, Сторона, що потрапила під вплив таких обставин, повинна в письмовій формі повідомити про це іншу Сторону та відновити виконання своїх зобов'язань за цим Договором. В повідомленні повинні зазначатись строки, у які Сторона припускає відновити виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

10.5. Сторони підтверджують, що на момент укладення цього Договору обставини, зумовлені військовою агресією Російської Федерації та введеним воєнним станом (лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1) не впливають на виконання Сторонами зобов'язань на умовах та в строки, передбачені Договором і не вважаються підставою для звільнення Сторін від відповідальності за невиконання/неналежне виконання зобов'язань за Договором. Сторона звільняється від відповідальності за невиконання/неналежне виконання зобов'язань за Договором, якщо доведе іншій Стороні наявність підстав для звільнення від відповідальності через вплив військової агресії Російської Федерації на виконання зобов'язань за Договором, і така підстава буде прийнята іншою Стороною у порядку обміну офіційними листами. Якщо наведена Стороною підстава не буде прийнята іншою Стороною, Сторона повинна надати в 20-ти денний строк іншій Стороні Сертифікат Торгово-промислової палати України із засвідченням наявності причинно-наслідкового зв'язку між воєнною агресією Російської Федерації та неможливістю виконання зобов'язання Сторони у строк, передбачений Договором.

11. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

11.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

11.2. Договір припиняється у разі:

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- повного виконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем (в т.ч. внесення коштів за об'єкт інвестування в розмірі 100%) та підписання Довірителем акту прийому-передачі об'єкта інвестування із Забудовником;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ, що підтверджується відповідною заявою;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ та чинним законодавством України.

11.3. Зміни та доповнення в цей Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору.

11.4. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін.

11.5. Підписанням цього Договору Довіритель підтверджує, що Управитель повідомив Довірителя до підписання цього Договору, що відповідно до частини четвертої статті 26 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб» Фонд гарантування вкладів фізичних осіб не відшкодовує кошти передані Управителю Довірителем по цьому Договору.

11.6. Оформлення права власності на об'єкт інвестування Довірителя здійснюється відповідно до Правил ФФБ.

11.7. Довіритель надає Управителю згоду на обробку (збирання, реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання і поширення (розповсюдження, реалізацію, передачу), знеособлення, знищення) персональних даних Довірителя в обсязі, що міститься в цьому договорі та інших документах та їх копіях поданих Довірителем для укладання цього договору, та/або буде отримано Управителем під час дії цього договору від Довірителя або третіх осіб, у т.ч. змінювати персональні дані Довірителя за інформацією від Довірителя або третіх осіб.

Довіритель також надає згоду поширювати персональні дані Довірителя та/або здійснювати їх передачу чи надання доступу до них третім особам у випадках, передбачених законодавством України, та/або договорами, що укладені (будуть укладені) між ним та Управителем. Крім того, без отримання додаткової письмової згоди Довіритель надає право Управителю передавати його персональні дані третім особам та здійснювати відносно

цих персональних даних будь-які інші дії, якщо це пов'язано із виконанням укладених між Довірителем та Управителем договорів та/або із захистом прав Управителя, або необхідно для реалізації прав Управителя.

Цим Довіритель підтверджує, що вважає, що наявність цього пункту в договорі є достатнім для повного виконання Управителем вимог п.2 статті 12 Закону України «Про захист персональних даних» і не потребує додаткових письмових повідомлень про наведене нижче.

Підписанням цього договору Довіритель підтверджує, що він повідомлений:

- про включення інформації, що становить персональні дані, до бази персональних даних;
- про свої права, що передбачені Законом України «Про захист персональних даних», в тому числі статтею 8 цього Закону;

- про те, що метою збору його персональних даних є реалізація відносин у сфері надання Управителем довірчих операцій, виконання вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», інших законів та нормативно-правових актів України, положень, установчих та інших документів Управителя, що регулюють провадження банком професійної діяльності.

11.8. Про зміну адреси або інших реквізитів, що вказані в цьому договорі, Сторони повідомляють одна одну письмово протягом трьох робочих днів з дати виникнення таких змін.

11.9. Листування щодо виконання умов цього Договору, здійснюються за адресами, зазначеними в змісті у цьому Договорі при його укладанні, якщо Довіритель не повідомив Управителя письмово про зміну адреси.

11.10. Довіритель не має права заявляти претензії щодо недотримання кореспонденції (змін до Правил, листів, додаткових угод, повідомлень тощо), яка була направлена Управителем Довірителю на зазначену в змісті цього Договору 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 цього договору, припинення управління майном, повернення коштів, змін до Правил та інше.

11.11. Запланований термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію – 31 грудня 2024 року, за умови належного виконання Довірителем умов цього Договору та Правил ФФБ. Забудовник передає Довірителю об'єкт інвестування упродовж двох календарних місяців, наступних за днем введення об'єкта будівництва в експлуатацію у встановленому чинним законодавством України порядку. Підтвердженням прийому-передачі об'єкта інвестування є акт, що підписується особисто Довірителем та уповноваженим представником Забудовника.

11.12. **Управитель, Забудовник та Довіритель погоджуються з тим**, що залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва Об'єкта будівництва, здійснюється відповідно до законодавства, яке діяло до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", так як Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 012220204858, на будівництво об'єкта будівництва, було видано ДЕРЖАВНОЮ ІНСПЕКЦІЄЮ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ та зареєстрованого 07 лютого 2022 року.

Державна реєстрація права власності на Об'єкти інвестування здійснюється Довірителями згідно норм чинного законодавства України, що діяли до набрання чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

11.13. У разі пошкодження чи знищення об'єкта інвестування внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації, компенсація, відшкодування вартості пошкодженого чи знищеного об'єкта інвестування здійснюється в порядку встановленому чинним законодавством України.

11.14. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.

11.15. У разі внесення змін до діючого законодавства, відповідно до яких змінюється порядок державної реєстрації права власності на Об'єкти інвестування, державна реєстрація права власності на такі Об'єкти інвестування буде здійснюватися відповідно до вказаних змін.

11.16. Цей Договір складений українською мовою у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін, які мають однакову юридичну силу.

11.17. Довіритель ознайомлений з Правилами ФФБ, отримав, визнає та зобов'язується виконувати і дотримуватися їх.

12. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Управитель

Довіритель

АТ "ПОЛТАВА-БАНК"

36020, м. Полтава, вул. Пилипа Орлика, 40а

п/р UA 22 331489 000 000 00 26015710053

в АТ "ПОЛТАВА-БАНК"

МФО 331489, код ЄДРПОУ 09807595

В.С. Переверзев