

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Управителем фонду фінансування  
будівництва виду А

«\_\_\_\_\_»

Акціонерного товариства  
«Полтава-банк»

Протокол № \_\_ від \_\_\_\_\_ року

\_\_\_\_\_ В.С.Переверзев

**ТИПОВІ П Р А В И Л А**

**Фонду фінансування будівництва виду А,**

\_\_\_\_\_

**м. Полтава**  
\_\_\_\_\_ **рік**

## 1. Загальні положення

**1.1.** Ці Правила Фонду фінансування будівництва (надалі – Правила ФФБ) розроблені у відповідності з внутрішніми правилами і процедурами Акціонерного товариства "Полтава-банк" відповідно до Закону України від 19.06.2003р. № 978-IV “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” (надалі – Закон – 1), Закону України від 05.06.03 № 898-IV „Про іпотеку” (надалі – Закон – 2), Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших нормативно-правових актів.

**1.2.** Ці Правила регламентують наступні процедури:

1.2.1. Загальні положення;

1.2.2. Мета створення

1.2.3. Процедура створення та принципи функціонування Фонду

1.2.4. Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном (коштами) довіритель;

1.2.5. Порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довіритель;

1.2.6. Порядок управління Фондом;

1.2.7. Порядок участі Довіритель у Фонді та відмови від участі в ньому;

1.2.8. Напрями та порядок використання залучених до Фонду коштів;

1.2.9. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за Довірителями;

1.2.10. Порядок та умови передачі у власність довіритель об'єктів інвестування;

1.2.11. Виконання індивідуального планування об'єктів інвестування;

1.2.12. Умови кредитування довіритель;

1.2.13. Розмір винагороди Управителя;

1.2.14. Прикінцеві положення;

**1.3.** Ці правила визначають загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування **будівництва** \_\_\_\_\_ та особливості управління цими коштами в інтересах довіритель.

**1.4.** Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати довіритель цього фонду, на підставі визнання цих Правил.

**1.5.** Підписання Довіритель Договору про участь в ФФБ означає визнання Довіритель цих Правил.

**1.6.** Ці Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок Фонду.

**1.7.** Управитель несе відповідальність за дотримання вимог чинного законодавства України та цих Правил.

**1.8.** Суб'єктами системи фінансово-кредитного механізму будівництва є Довірителі, Управитель, Забудовник. Суб'єкти системи фінансово-кредитного механізму будівництва не мають права втручатися в дії Управителя Фонду щодо здійснення управління майном, окрім Довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим Управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

**1.9.** Визначення термінів та скорочень:

У відповідності до Закону -1 у цих Правилах застосовуються наступні терміни в такому значенні:

**Фонд фінансування будівництва виду А** – (далі – Фонд) – Фонд фінансування будівництва виду А, \_\_\_\_\_, який створений та функціонує відповідно до цих Правил, це кошти, передані Управителю Фонду в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил ФФБ та Договорів про участь у фонді фінансування будівництва.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації та виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва незалежно від обсягу фінансування.

Фонд діє до виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

**Управитель** – суб'єкт системи фінансування будівництва – фінансова установа – банк, а саме: Акціонерне товариство "Полтава-банк", код ЄДРПОУ 09807595, МФО 331489, адреса: 36020, м. Полтава, вул. П.Орлика 40-А, дозвіл Національного банку України № 73-1 від 04.12.2001 року, який:

- створив Фонд, розробив і затвердив ці Правила;
- є Управителем Фонду відповідно до Закону - 1;
- уклав з Забудовником Договір про спорудження об'єкту будівництва \_\_\_\_\_, Договір іпотеки на майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, Договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами та Договір доручення з відкладальними умовами;
- відкрив рахунок Фонду;
- від свого імені укладає з Довірителями Договори про участь у фонді фінансування будівництва;

- на свій розсуд здійснює довірче управління Фондом з метою фінансування спорудження об'єкту будівництва за рахунок коштів Довірителів;
- несе відповідальність за дотримання вимог Закону - 1 та Правил фонду.

**Забудовник** –

, юридична особа за законодавством України, що у встановленому законом порядку:

- отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єкта будівництва;
- має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва;
- уклала з Управителем Договір управителя із забудовником;
- організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проектною документацією у встановлені строки та належної якості та на умовах цих Правил;
- вводить об'єкт будівництва в експлуатацію;

**Довіритель Фонду** – суб'єкт системи фінансування будівництва – фізична або юридична особа, яка:

- визнає ці Правила ФФБ та відповідно до Закону - 1 є установником управління коштами та учасником Фонду;
- передає кошти Управителю у довірчу власність на підставі договору про участь у Фонді;

**Фінансування будівництва** - використання управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єкту будівництва за умовами договору.

**Правила фонду фінансування будівництва виду А (надалі – Правила ФФБ)** - 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 – 1.

**Вимірна одиниця об'єкта інвестування** – встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається наступним чином:

- для квартир, це 1 квадратний метр загальної площі об'єкта інвестування;
- для нежитлових приміщень, це 1 квадратний метр загальної площі об'єкта інвестування.

**Договір про спорудження об'єкта будівництва з залученням наданих в управління коштів Фонду фінансування будівництва виду А** (далі Договір -

1) – договір, який регулює правовідносини Управителя і Забудовника щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управлінні управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям управління майном та укладається у випадках, передбачених Законом – 1.

**Договір про участь у фонді фінансування будівництва** (надалі – Договір - 2) – договір, за яким Довіритель управління передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управління з управління цим майном.

**Об'єкт будівництва** - нерухомість, будівництво якої організує забудовник, та фінансування будівництва якої здійснює управитель за рахунок отриманих в управлінні коштів, а саме: \_\_\_\_\_, відповідно до проектної документації та Дозволу на виконання будівельних робіт № \_\_\_\_\_, видано Державною архітектурно-будівельною інспекцією України \_\_\_\_\_ року. Об'єкт будівництва розташований на земельній ділянці загальною площею \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, кадастровий номер – \_\_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_, власником якої є \_\_\_\_\_ (адреса: \_\_\_\_\_), яка передана забудовнику на підставі рішення від \_\_\_\_\_ року, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень \_\_\_\_\_ року, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від \_\_\_\_\_ р., індексний номер витягу \_\_\_\_\_, номер запису про інше речове право \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

Загальна площа запроектованого об'єкта будівництва: \_\_\_\_\_ кв. м.

- Загальна площа запроектованих квартир: \_\_\_\_\_ кв.м.
- Кількість квартир: 1-но кімнатних - \_\_\_\_\_, 2-х кімнатних – \_\_\_\_\_, 3-х кімнатних – \_\_\_\_\_, 4-х кімнатних – \_\_\_\_\_ та 5-ти кімнатних - \_\_\_\_\_.
- Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень: \_\_\_\_\_ кв.м.

**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 \_\_\_\_\_ 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 м<sup>2</sup> об'єкта інвестування.

**Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків:**

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 м<sup>2</sup> 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 листом.** 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 та т.і. 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 вимірної одиниці об'єкта інвестування за довірителем** – здійснюється Управителем виключно після внесення Довірителем до Фонду суми коштів, що дорівнює поточній ціні вимірної одиниці об'єкта інвестування на день внесення коштів. Таким чином, 100% (сто відсотків) проектної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування закріплюються за Довірителем виключно після внесення 100% (сто відсотків) вартості об'єкта інвестування. Фактична кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, графік подальшого внесення коштів до Фонду та закріплення вимірних одиниць об'єкту інвестування за довірителем встановлюється Договором - 2 та відображається у Свідоцтві про участь у ФФБ.

• **Позичальник** – довіритель Фонду, який отримав у управителя кредит для участі у Фонді.

• **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'єкту 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 – 1. **Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя оформлюється розпорядженням Управителя.**

## **2. Мета створення**

2.1. Метою створення цього Фонду є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування, збудованих Забудовником.

Для досягнення цієї мети Управитель здійснює управління залученими від Довірителів коштами у межах своїх повноважень, визначених цими Правилами ФФБ, чинним законодавством України та Договорами - 2 та Договором – 1.

## **3. Процедура створення та принципи функціонування Фонду**

3.1. Управитель за власною ініціативою створює Фонд. Фонд не є юридичною особою. Залучені до Фонду кошти використовуються на умовах довірчого управління в інтересах Довірителів Фонду у порядку, визначеному цими Правилами ФФБ.

**3.2. Даний Фонд відповідно до Закону - 1 є Фондом виду А.**

3.3. Фонд вважається створеним після:

- затвердження Управителем цих Правил;
- укладання з Забудовником Договору - 1 про спорудження об'єкту будівництва:

\_\_\_\_\_;

- відкриття у Управителя окремого поточного рахунку Фонду.

3.4. Управитель на рахунку Фонду, відкритому у своєму балансі, акумулює, зберігає, обліковує отримані у довірчу власність кошти.

3.5. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями Фонду та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також дії Фонду припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями Фонду.

3.6. Управитель при реалізації права довірчої власності:

- може виступати 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;
- несе відповідальність за дотримання процедур управління майном, визначених Законом – 1, Правилами ФФБ та визнаних довірителями Фонду;
- несе зобов'язання перед довірителями Фонду в межах укладених з ними Договорів – 2 та Правил ФФБ;
- не може відповідати за своїми боргами активами Фонду;
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у Фонді, якщо Управитель дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо

забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з Фонду на вимогу Довірителя;

- несе відповідальність за забезпечення інтересів Довірителів, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ними.

#### **4.Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном (коштами) довірителів**

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

4.2.Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеному у Договорі - 2.

4.3.Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати Договір – 2, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених Правилами ФФБ та Договором – 2.

4.4. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання своїх зобов'язань у разі, якщо Управитель не виконує свої зобов'язання за Правилами ФФБ та Договором – 2.

4.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладанням Договору – 2, за винятком норм, встановлених чинним законодавством України.

4.6. Інші обмеження, встановлені Законом або Договором -2.

#### **5.Порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірителів**

5.1. Управитель в інтересах Довірителів, укладає із Забудовником Договір - 1, згідно якого замовляє Забудовнику спорудження об'єкту будівництва та у його складі об'єкти інвестування, відповідно до попереднього обсягу замовлення, визначеного у Договорі - 1, а Забудовник забезпечує спорудження об'єкту будівництва відповідно до проектної документації.

5.2. Виконання зобов'язань Забудовника за Договором - 1, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою Управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно, яке належить Забудовнику на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до чинного законодавства України.

В договорі має бути передбачене зобов'язання Забудовника уступити Управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого Договором - 1 ризику невиконання Забудовником своїх зобов'язань перед Управителем.

5.3. За об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають:



- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
- договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов Договору – 1 доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.

У разі виявлення Управителем визначеного Договором - 1 ризику порушення Забудовником умов Договору - 1 договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і Забудовник повинен передати Управителю Фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

У разі невиконання Забудовником умов Договору - 1 Управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до чинного законодавства України.

**5.4. Забудовник визначає поточну ціну вимірної одиниці за кожним з об'єктів інвестування та бере на себе ризик щодо недостатності залучених коштів для фінансування будівництва.**

Забудовник надає Управителю інформацію про ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування за кожним об'єктом інвестування в об'єкті будівництва, що запропоновані для інвестування Довірителям. **Дана інформація доводиться до Управителя листом Забудовника.**

У разі зміни Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування, Забудовник повинен письмово проінформувати про такі зміни Управителя окремо по кожному з об'єктів інвестування протягом 5-ти днів з дня прийняття рішення про зміну поточної ціни, а Управитель в свою чергу повинен повідомити про це Довірителів та внести відповідні зміни до Договору – 2, шляхом підписання з Довірителем Додаткової угоди до даного Договору. У випадку відмови Довірителя внести зміни до Договору – 2 Управитель має право припинити управління майном по Договору - 2 та відкріпити об'єкт інвестування від Довірителя.

5.5. За Договором - 1 Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, що є попереднім обсягом замовлення на будівництво для подальшої передачі Довірителям Фонду, разом з графічним планом зображення квартири з підписами і печаткою Довірителя і Забудовника по кожному об'єкту інвестування окремо. Протягом спорудження об'єкту будівництва Управитель відповідно до умов Договору - 1 підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування закріплені за Довірителями.

5.6. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий рахунок Забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкту будівництва, зокрема в АТ "Полтава-банк". Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші угоди, пов'язані із спорудженням об'єкта будівництва.

Для участі у фонді Довіритель відкриває в АТ «Полтава-банк» поточний рахунок, вносить на нього кошти у національній валюті та в безготівковій формі перераховує їх на поточний рахунок фонду \_\_\_\_\_ відкритий Управителем.

5.7. Забудовник передає Управителю:

- копію документів, які ідентифікують Забудовника згідно законодавства України (Статут, наказ про призначення директора, протокол зборів, паспорт, РНОКПП директора, Виписка з ЄДР, Витяг з реєстру платників ПДВ та інші).

5.8. Забудовник виконує свої зобов'язання щодо спорудження об'єкту будівництва, введення його в експлуатацію, незалежно від обсягу залучених управителем коштів до Фонду.

5.9. Управитель створює Фонд та укладає із Довірителями Договори - 2, за якими бере на себе зобов'язання здійснювати довірче управління коштами.

5.10. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за Договором - 1 з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

- змін технічних характеристик об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів інвестування;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору - 1 Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору - 1, повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок Фонду коштів, необхідних для розрахунків з Довірителями відповідно до вимог статті 20 Закону - 1, що виходять із Фонду у зв'язку із розірванням Договору - 2, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором - 1, визначені Законом - 1.

Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі - 1, повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки Управителю з додержанням вимог статті 10 Закону - 1, якщо інше не передбачене Договором - 1.

5.11. У разі, якщо Забудовник змінює заплановану дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та (або) дату передачі майнових прав на об'єкти інвестування у власність Довірителів, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителя з зазначенням підстав для таких змін для подальшого повідомлення Довірителів Фонду та внесення відповідних змін до Договорів - 2 та інших документів, за умови згоди всіх Довірителів Фонду з зазначеними змінами.

5.12. У випадку зміни умов Договору - 1, Управитель та Довіритель за взаємної згодою вносять зміни до Договору - 2 в такій самій формі, що й Договір - 2. У випадку, якщо Довіритель не згоден з змінами до Договору - 2,

запропонованими Управителем, він має право відмовитись від участі в Фонді шляхом розірвання зазначеного Договору - 2 та отримати з Фонду кошти на умовах цих Правил ФФБ.

5.13. Управитель закріплює за Довірителем обраний Довірителем об'єкт інвестування за фактично оплачену ним кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування після внесення Довірителем коштів у розмірі та порядку, визначеному у Договорі - 2, та видає Довірителю свідоцтво про участь у Фонді на умовах, визначених Правилами ФФБ та Договором - 2.

5.14. Управитель включає об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем, що вніс кошти до Фонду у порядку, визначеному Договором - 2, до підтвердженого обсягу замовлення на спорудження об'єкту інвестування, як складової частини об'єкту будівництва, який передає Забудовнику.

**5.15. Довіритель має право за власною ініціативою на відмову від участі у Фонді.** Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю 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.

**5.16. Довіритель має право, до моменту введення в експлуатацію об'єкту будівництва, в якому знаходиться закріплений за Довірителем об'єкт інвестування, замінити об'єкт інвестування на будь-який інший, що є у наявності в Управителя, та не закріплений за іншим Довірителем, шляхом підписання відповідних змін до Договору - 2, заміни Свідоцтва про участь у Фонді.**

**5.17. Довіритель має право, до моменту введення в експлуатацію об'єкту будівництва, в якому знаходиться закріплений за Довірителем об'єкт інвестування, переуступити право вимоги за Договором - 2 на користь третьої особи.**

5.18. Забудовник перераховує кошти до Фонду на вимогу Управителя, для повернення коштів Довірителям, у порядку та на умовах, визначених Правилами ФФБ та Договором - 1.

5.19. Управитель формує за рахунок отриманих в управління коштів Довірителів **оперативний резерв Фонду в розмірі \_\_\_\_\_ грн.** від суми коштів залучених від Довірителів до Фонду. Сторони домовились, що оперативний резерв формується Управителем шляхом утримання \_\_\_\_\_% від суми грошових коштів перерахованих Довірителями на рахунок ФФБ до повного утворення суми оперативного резерву Фонду.

Кошти оперативного резерву можуть бути використані відповідно до чинного законодавства України. У випадку використання коштів оперативного резерву за призначенням, його розмір відновлюється за рахунок нових внесків Довірителів та/або шляхом повернення коштів до Фонду Забудовником.

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, що підтверджується відповідними документами, кошти оперативного резерву, сформованого Управителем на рахунку Фонду за цим об'єктом будівництва, повністю перераховуються Управителем Забудовнику протягом 3-х банківських днів з моменту отримання Управителем відповідних документів.

5.20.Забудовник за власний рахунок здійснює введення об'єкту будівництва в експлуатацію, замовляє технічну документацію на об'єкт будівництва в цілому та передає Управителю данні щодо фактичної загальної кількості вимірних одиниць об'єктів інвестування.

5.21.Управитель здійснює остаточні розрахунки із Довірителем на підставі даних про фактичну загальну кількість вимірних одиниць об'єктів інвестування відповідно до порядку, визначеного у Договорі - 2.

5.22.Управитель в 3-ти денний термін після одержання від Забудовника листа про отримання Сертифікату, передає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, та надає Забудовнику остаточний підтверджений обсяг замовлення на будівництво.

5.23. Управитель передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування шляхом обміну свідоцтва про участь у Фонді на довідку встановленої відповідно до вимог Закону - 1 форми, що засвідчує виконання Довірителем своїх обов'язків за Договором – 2 та право на отримання у власність об'єкта інвестування.

5.24. Забудовник на підставі остаточного підтвердженого обсягу замовлення та довідок, що підтверджують право Довірителів на отримання у власність об'єктів інвестування, оформлює право власності на Довірителів на повністю оплачені ними об'єкти інвестування (житлові приміщення) або надає Довірителю інформацію про порядок оформлення правовстановлюючого документу та надає всі необхідні документи, що підтверджують право Довірителя на отримання у власність об'єкта інвестування (житлове приміщення), для оформлення Довірителем прав власності на такий об'єкт інвестування самостійно.

5.25. Після підписання між Довірителем та Забудовником акту прийому-передачі об'єкта інвестування Договір - 2 вважається припиненим, а зобов'язання Управителя виконаними.

5.26. У випадку відмови Довірителя від участі у Фонді, останньому повертаються 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 управителю, з утриманням винагороди Управителя у розмірі не більше 5 % від суми коштів, яка підлягає поверненню Довірителю. **Кошти повертаються Довірителю протягом 5-ти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.**

5.27. У випадку, невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду, 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 станом на день передачі коштів в управління Управителю, з утриманням винагороди управителя у розмірі не більше 5 % від суми коштів, яка підлягає поверненню Довірителю. **Кошти повертаються Довірителю протягом 5-ти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.**

5.28. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем Фонду, 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 і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту інвестування, управління майном припиняється та Управитель відкріплює від Довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. У цьому випадку зобов'язання Управителя Фонду перед Довірителем та умови Договору - 2 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 Фонді в порядку, передбаченому п. 5.27. цих Правил ФФБ.

5.29. Весь комплекс будівельних робіт, який не вказаний у технічній характеристиці, у т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Забудовником або Довірителем, але за рахунок Довірителя і до введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.30. Довіритель до підписання акту приймання-передачі об'єкту інвестування не може без погоджень з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення на інше у закріпленому на ним об'єкті інвестування.

5.31. Довіритель, якій самостійно виконав роботи з перепланування у закріпленому за ним об'єкті інвестування без відповідного погодження згідно п. 5.30. цих Правил ФФБ, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

## **6. Порядок управління Фондом**

6.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління Фондом відповідно до цих Правил ФФБ та Договорів - 2 для досягнення мети, визначеної Довірителями.

6.2. Управитель здійснює облік коштів, залучених до Фонду та активів Фонду окремо від обліку власної господарчої діяльності.

6.3. Управитель не може відповідати по своїх боргах активами Фонду та не має права використовувати активи Фонду для забезпечення виконання власних зобов'язань.

6.4. Метою здійснення управління Фондом є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.

6.5. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями у межах Закону – 1, цих Правил ФФБ та Договорів – 2;
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності, визначених цими Правилами ФФБ та визнаних Довірителями;
- несе відповідальність за закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у Фонді, якщо Управитель дотримувався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з Фонду на вимогу Довірителя.

6.6. Ці Правила ФФБ передбачають обмеження права довірчої власності, з урахуванням яких Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства України визначені цими Правилами ФФБ заходи для:

- передачі Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
- отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та Договору - 2, коштів з Фонду на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у Фонді.

6.7. Управитель для досягнення мети управління Фондом, перераховує кошти отримані в довірчу власність на фінансування будівництва.

6.8. Управитель зобов'язаний забезпечити отримання у власність Довірителями, що виконали свої зобов'язання по внесенню грошових коштів до Фонду, закріплених за ними об'єктів інвестування.

6.9. Управитель зобов'язаний забезпечити повернення Довірителям коштів, наданих ними в управління Управителю на умовах Договору - 2 фінансування будівництва.

6.10. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплати коштів Довірителям з Фонду на їх вимогу на умовах цих Правил;
- перерозподіл отриманих в довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

6.11. Управитель здійснює управління Фондом особисто та не може доручити здійснення управління Фондом іншим особам.

6.12. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами Фонду та не може використовувати кошти Фонду не за цільовим призначенням, визначеним у цих Правилах.

6.13. Довірителі Фонду, Забудовник та інші суб'єкти підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єктів будівництва, не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління Фондом.

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

6.15. Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна. Майно, набуте Управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.

6.16. У разі ліквідації Управителя:

- всі права та зобов'язання Управителя перед Довірителями переходять до нового Управителя, визначеного судом;
- кошти на рахунку Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього Фонду;

- ці Правила залишаються чинними для нового Управителя Фонду.
- 6.17. Передача Фонду до нового Управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього Фонду

## **7. Порядок участі Довірителів у Фонді та відмови від участі в ньому**

7.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем Фонду за умови укладення з Управителем Договору - 2 та передачі коштів в управління Управителю на умовах укладеного Договору – 2.

7.2. Довірителі можуть вносити до Фонду кошти виключно у національній валюті України у безготівковій формі.

7.3. Договір про участь у Фонді укладається за умови надання Довірителем документів, які ідентифікують особу Довірителя та підтверджують її правоздатність та дієздатність. Такими документами є:

### **7.3.1. Для фізичної особи:**

- 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 Управителя – інший документ, що посвідчує особу, виданий уповноваженим державним органом і за яким є можливість здійснення однозначної ідентифікації особи;

- копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера, згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);

- інші документи, що підтверджують правоздатність та дієздатність фізичної особи.

Копії документів надаються разом з оригіналами. На копіях документів ставиться відмітка “копія вірна”, проставляється дата та підпис довірителя.

### **7.3.2. Для юридичної особи:**

- установчі документи юридичної особи (статут та/чи установчий договір, або установчий акт) з всіма змінами;

- свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи;

- довідка про взяття юридичної особи на податковий облік;

- за необхідності на вимогу Управителя – інші документи, що встановлюють дієздатність юридичної особи.

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

- копію паспорта керівника або іншої уповноваженої на укладання договору особи (копію сторінок, що містять всі 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);

- копію довідки 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 Управителем в залежності від конкретних обставин.

Копії цих документів надаються разом з оригіналами. На копіях документів ставиться відмітка „копія вірна”, проставляється дата та підпис керівника Довірителя, який скріплюється печаткою.

Управитель Фонду для обліку переданих в управління коштів відкриває Довірителю рахунок в АТ «Полтава-банк».

7.4. Довіритель має право за власною ініціативою на відмову від участі у Фонді. Кошти повертаються Довірителю, у разі отримання від довірителя відповідної заяви про вихід з Фонду, та в строки, зазначені у Правилах ФФБ та Договорі – 2.

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, з утриманням винагороди управителя, зазначеної у п. 13.5. Правил ФФБ.

## **8. Напрями та порядок використання залучених до Фонду коштів**

Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах договору про участь у ФФБ.

8.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів Фонду Управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку визначеному Договором – 1.

8.2. Управитель формує оперативний резерв за об'єктом будівництва у розмірі та порядку відповідно із п. 5.19. цих Правил ФФБ, для виконання таких операцій:

- повного або часткового повернення коштів Довірителям з Фонду;
- перерозподілу отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

8.3. Управитель фонду на праві довірчої власності здійснює управління фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів для фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні управителя.



Забудовник щомісячно зобов'язаний надавати Управителю інформацію про використання коштів на будівництво об'єкту будівництва відповідно до Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженому Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 275 від 07.07.2009 р.

8.4. Частина коштів, отриманих Забудовником на цілі, передбачені цими Правилами ФФБ, Забудовник направляє на оплату винагороди за управління Фондом, відповідно із пп. 13.1. цих Правил ФФБ.

8.5. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. В інтересах Довірителів, Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва з порушенням технічних характеристик, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

8.6. У разі зменшення обсягу замовлення на будівництво або обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя перерахувати Управителю кошти на рахунок Фонду для здійснення розрахунків із Довірителями, на умовах та у порядку, визначеному у Договорі - 1.

8.7. На 3-й банківський день, після одержання від Забудовника копії Сертифікату, за письмовою вимогою Забудовника, Управитель перераховує на рахунок Забудовника оперативний резерв у повному обсязі.

8.8. За невиконання Управителем пункту 8.7. цих Правил ФФБ останній сплачує Забудовнику пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період прострочки платежу, за кожен день прострочки, та сплачує Забудовнику суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми.

## **9. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за Довірителями**

9.1. При укладенні Договору - 2 Довіritel ь 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 закріплює за Довірителем у порядку встановленому цими Правилами ФФБ та Договором - 2 за умови внесення першого внеску вартості кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування.

9.2. Закріплення за Довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування здійснюється Управителем виключно після внесення Довірителем до Фонду суми коштів, що дорівнює поточній ціні відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування на день внесення коштів. Таким чином, 100% (сто відсотків) проектної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування закріплюються за Довірителем виключно після внесення 100% (сто відсотків) вартості об'єкту інвестування. Фактична кількість

закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, графік подальшого внесення коштів до Фонду та закріплення вимірних одиниць об'єкту інвестування за Довірителем встановлюється Договором - 2 та відображається у Свідоцтві про участь у Фонді.

9.3. При закріпленні об'єкта інвестування за Довірителем:

- Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до Фонду відповідно до умов укладеного з Управителем Договору - 2;
- 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 - 2, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

9.4. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва (внесення цього об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

9.5. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до Фонду закріплює за Довірителем відповідну кількість оплачених вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування. Для підтвердження внесення Довірителем коштів до Фонду Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у Фонді.

9.6. Вимірна одиниця об'єкта інвестування та об'єкта будівництва:

- для житлових та нежитлових приміщень, це 1 квадратний метр загальної площі об'єкта інвестування.

9.7. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається Забудовником на підставі поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування та загальної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування.

9.8. Поточна ціна одиниці інвестування встановлюється Забудовником та може змінюватися останнім у зв'язку з:

- інфляцією за попередній період (ринкова вартість одиниці інвестування на день оплати встановлюється шляхом множення попередньої ринкової вартості одиниці інвестування на індекс інфляції того періоду, який пройшов з дня встановлення попередньої поточної вартості одиниці інвестування до дня платежу);
- зміною вартості будівельних матеріалів та обладнання;
- зміною вартості будівельно – монтажних робіт;

**Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування не може збільшуватися більше ніж на двадцять відсотків.**

9.9. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування,

у

Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

9.10. Після внесення Довірителем коштів до Фонду Управитель видає Довірителю свідоцтво про участь у Фонді – документ, що підтверджує участь Довірителя у Фонді.

9.11. У Свідоцтві про участь у Фонді обов'язково мають бути зазначені:

- a. вид ФФБ;
- b. дані довірителя:
  - ✓ для юридичних осіб:
  - ✓ для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;
  - ✓ для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;
- ✓ для фізичних осіб:
- ✓ для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
- ✓ для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;
- c. дата видачі свідоцтва;
- d. закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;
- e. запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- f. сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;
- g. кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- h. графік подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду;
- i. витяг з Договору - 1 про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довірителів, щодо спорудження об'єкту будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування.

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

9.12. У разі відмови Довірителя від участі у Фонді Управитель виплачує Довірителю кошти на умовах Правил ФФБ та Договору – 2 та вилучає у Довірителя Свідоцтво про участь у Фонді.

## **10. Порядок та умови передачі у власність довірителів об'єктів інвестування**

10.1. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає йому дані щодо фактичної загальної кількості вимірних одиниць об'єктів інвестування.

10.2. Управитель повідомляє Довірителя про визначення фактичної загальної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування, та надає Довірителю інформацію про необхідність здійснення остаточних розрахунків.

**Якщо фактична загальна кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування більша за встановлену у Договорі - 2, то Довіритель зобов'язаний внести до Фонду додатково кошти у сумі вартості такої різниці за ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування, що діяла на дату останнього платежу, внесеного Довірителем у Фонд, на умовах та в порядку, визначених у Договорі - 2.**

**Якщо фактична загальна кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування, навпаки, менша за встановлену у Договорі - 2, то Управитель повинен повернути Довірителю відповідну суму вартості такої різниці за ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування, що діяла на дату останнього платежу, внесеного довірителем у Фонд, на умовах та в порядку, визначених у Договорі - 2. В такому випадку, Забудовник, за вимогою Управителя, перераховує до Фонду кошти для здійснення розрахунків із Довірителем. 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.**

**Якщо абсолютна різниця між фактичною та проектною кількістю вимірних одиниць об'єкту інвестування менше за 0,1 (нуль цілих одну десяту) вимірну одиницю, перерахунок зобов'язань за цим об'єктом інвестування не здійснюється.**

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

10.3. Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу Довірителя надає йому Сертифікат.

10.4. Управитель надає Довірителю, що здійснив остаточні розрахунки за об'єктом інвестування, довідку про право на отримання у власність об'єкта інвестування в обмін на свідоцтво про участь у Фонді. Ця довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

У довідці про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування обов'язково мають бути зазначені такі дані:

- номер довідки та дата її видачі;
- вид ФФБ;
- дані управителя ФФБ;
- дані довірителя:

**\*для юридичних осіб:**

1. для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;
2. для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

**\*для фізичних осіб:**

1. для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
2. для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;
  - дані про закріпленій за довірительом об'єкт інвестування;
  - вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);
  - номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;
  - номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

- сума коштів, внесених довірительом до ФФБ.

10.5. Невиконання Довірительом власних зобов'язань щодо здійснення остаточних розрахунків із Управителем за об'єктом інвестування, може бути підставою для припинення Договору - 2. Управитель повідомляє Довірителя про припинення Договору - 2.

10.6. Для оформлення Довірительом правовстановлюючих документів Забудовник та Довіритель підписують складений Забудовником акт приймання-передачі об'єкта інвестування в якому зазначаються:

- перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі Довірительові;
- стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

Забудовник передає Довірительові паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя.

10.7. Довіритель, протягом 10 днів 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.

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.

10.8.Забудовник, надає Довірителю, що підписав акт прийому-передачі об'єкта інвестування, всі необхідні документи, що підтверджують право Довірителя на отримання у власність об'єкта інвестування, для оформлення Довірителем прав власності на такий об'єкт інвестування відповідно до вимог чинного законодавства України.

10.9. Не пізніше шести місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довірителі зобов'язані створити об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

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

## **11. Виконання індивідуального планування об'єктів інвестування**

11.1. Довіритель має право замовити Забудовнику або третій особі, визначеній Забудовником, здійснити індивідуальне переобладнання (планування) закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування (зміни проектних рішень по об'єкту інвестування, перепланування і переустаткування систем інженерного забезпечення, що знаходяться в ньому: систем опалення, водопостачання, газопостачання, енергозабезпечення й т.і.) шляхом укладання відповідного договору.

11.2. Довіритель до підписання акта прийому-передачі об'єкта інвестування не має права виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування, самостійно або силами підрядних організацій, за винятком випадку, коли Довіритель залучає для виконання робіт Забудовника на підставі окремого договору.

11.3. Для одержання згоди Забудовника на перепланування об'єкта інвестування до здачі його в експлуатацію Довіритель зобов'язаний:

- укласти із погодженою Забудовником страховою компанією "Договір страхування відповідальності перед третіми особами на період виконання робіт з індивідуального оснащення й обробки об'єкта інвестування" (у випадку, якщо Довіритель не уклав з Забудовником договір підряду на виконання робіт з індивідуального оснащення й обробки об'єкта інвестування);
- забезпечити Забудовнику можливість вільного доступу в робочий час на об'єкт інвестування для здійснення контролю і технічного нагляду за ходом виконання робіт з індивідуального оснащення й обробки об'єкта інвестування підрядними організаціями, залученими Довірителем.
- отримати належним чином оформлений дозвіл на проведення будівельних робіт у порядку, визначеному законодавством. Невиконання цих вимог тягне адміністративну і кримінальну відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

11.4. Довіритель несе відповідальність за збиток, заподіяний ним чи безпосередньо залученими ним третіми особами конструкціям і системам об'єкту будівництва в цілому, власному і сусіднім об'єктам інвестування, місцям загального користування і прилягаючої території при виконанні будівельних робіт на об'єкті інвестування.

11.5. В разі відмови Довірителя від участі у Фонду, останній зобов'язаний компенсувати всі витрати Забудовника, пов'язані з індивідуальним переобладнанням об'єкта інвестування, яке було зроблено Забудовником по замовленню Довірителя.

## **12. Умови кредитування довірителів**

12.1. Довіритель має право для виконання власних зобов'язань за Договором -2 отримати в Управителя або іншої банківської установи кредит на умовах, що встановлюються Управителем або (в разі отримання кредиту в іншої банківської установи) – іншою банківською установою з урахуванням умов Договору про співробітництво, що може бути укладений між Управителем, Забудовником та цією банківською установою та предметом якого буде можливість та порядок кредитування Довірителів Фонду цією іншою банківською установою.

12.2. Для забезпечення виконання зобов'язань Довірителя за Кредитною договором Управитель укладає із Довірителем договори іпотеки, який підлягає нотаріальному посвідченню та інші договори, у забезпечення виконання зобов'язань Довірителя перед Управителем, умови яких визначаються Довірителем та Управителем окремо.

- Предметом іпотеки є об'єкт інвестування, який стане власністю Довірителя –позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього.
- Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою Довірителя – позичальника, Управителя і банка.

- Банк реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності Довірителя – позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.
- Довіритель-позичальник при укладанні з банком іпотечного договору надає банку доручення на право отримання у Забудовника правостановлювальних документів на нерухомість для подальшого отримання їх Довірителем-позичальником від Управителя.

12.3. Одnocześnie з укладанням Кредитного угоди договору Управитель укладає із позичальником додаткову угоду до Договору - 2, за якою позичальник втрачає право на:

- зміну об'єкта інвестування без попередньої письмової згоди Управителя Фонду;
- переуступку права вимоги за Договором - 2 на користь третьої особи без попередньої письмової згоди Управителя Фонду.
- відмовитися від участі у Фонді шляхом розірвання Договору - 2.

В додатковій угоді також встановлюється умова про припинення Договору - 2: Договір - 2 припиняється у разі, якщо позичальник не здійснить погашення простроченої заборгованості за Кредитним договором протягом 30 днів після відправлення Управителем позичальнику повідомлення про порушення умов Кредитного договору та наміром Управителя звернути стягнення на майнові права на отримання грошових коштів за Договором - 2.

У разі припинення Договору - 2 через невиконання Довірителем зобов'язань за Кредитним договором, Довірителю підлягає поверненню сума фактично внесених ним до Фонду коштів за припиненим Договором – 2 з урахуванням пп. 12.4, 12.5 Правил Фонду та умов Договору - 2 та всіх додаткових угод до нього.

12.4. У разі неналежного виконання позичальником своїх зобов'язань за Кредитним договором та/або за Договором - 2, до моменту укладання позичальником із Забудовником акту прийому-передачі об'єкта інвестування, Управитель має право звернути стягнення за договорами іпотеки та іншими договорами забезпечення, укладеними між Довірителем та Управителем, відповідно до п. 12.2. цих Правил ФФБ.

12.5. Управитель задовольняє свої вимоги до позичальника за Кредитним договором та за Договором - 2 в повному обсязі за рахунок коштів, внесених позичальником до Фонду, а також іншого майна позичальника в порядку визначеному чинним законодавством України та домовленістю сторін.

12.6. Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань Забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між Управителем та позичальником відповідно до укладеної ними Кредитного договору і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником за Кредитним договором з Управителем.



### 13.Розмір винагороди Управителя

13.1.Управитель відповідно до чинного законодавства України за перерахування коштів на фінансування будівництва одержує винагороду від Забудовника.

**Забудовник сплачує Управителю винагороду у розмірі \_\_\_\_\_ % від суми перерахованих до Фонду коштів від Довірителів, що уклали Договори - 2 з Управителем, об'єктами інвестування за якими є квартири, інші житлові та нежитлові приміщення, за кожним з об'єктів будівництва. Сплата винагороди Забудовником Управителю здійснюється щомісячно в останній день місяця, на підставі наданого Управителем рахунку, шляхом перерахування коштів на рахунок управителя № \_\_\_\_\_ в АТ „Полтава-банк” від загальної суми коштів отриманих Забудовником від Управителя в кожному місяці.**

13.2. Довіритель, за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, сплачує Управителю винагороду в розмірі \_\_\_\_\_% (не більше 5%), від суми коштів, переданих в управління. 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 № \_\_\_\_\_ в АТ „Полтава-банк” .

13.3. **У випадку оформлення зміни об'єкта інвестування, Довіритель, під час оформлення зміни об'єкта інвестування, сплачує Управителю винагороду в розмірі не більше 1 (одного) відсотка від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операцій 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.**

13.4. **У випадку оформлення уступки прав вимоги за Договором – 2, Довіритель під час оформлення уступки, сплачує Управителю винагороду в розмірі не більше 5 (п'яти) відсотків від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операцій уступки права вимоги за договором про участь у Фонді. При цьому Управитель має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені Довірителем до Фонду. Оплата винагороди здійснюється Довірителем до оформлення Управителем уступки права вимоги.**

13.5. **У випадку оформлення відмови Довірителя від участі в Фонді та повернення Довірителю коштів на умовах, визначених Договором - 2 та Правилами ФФБ, Довіритель, до отримання коштів, сплачує Управителю винагороду у розмірі не більше 5 (п'яти) відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ. При цьому Управитель має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені Довірителем до Фонду.**

13.6. 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 Управителю, з утриманням винагороди у розмірі не більше 5 (п'яти) відсотків від суми коштів, яка підлягає поверненню Довірителю.

13.7. Сплата винагороди Управителю Довірителі фізичні особи здійснюють шляхом внесення відповідних коштів на вказаний Управителем рахунок, Довірителі – юридичні особи - шляхом перерахування грошових коштів в безготівковій формі на вказаний Управителем рахунок або шляхом утримання Управителем належної йому винагороди з коштів, що були фактично внесені Довірителями до Фонду.

13.8. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених пунктами 13.5. та 13.6. цим Правил ФФБ, повертається Довірителю протягом 5 (п'яти) днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

## 14. Прикінцеві положення

14.1. Після визнання Довірителями Правил ФФБ та внесення до Фонду коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін і доповнень до Правил ФФБ Управитель зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонуються змінити, кожному Довірителю. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у Договорі - 2 адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

14.2. Управління майном, яке здійснюється за Договором - 2, припиняється у разі:

- повного виконання Управителем Фонду зобов'язань перед Довірителем;
- повного виконання Довірителем своїх зобов'язань по Договору – 2 та з моменту підписання Довірителем акту прийому-передачі об'єкта інвестуванні із Забудовником;
- відмови Довірителя від участі у Фонді;
- невиконання зобов'язань Довірителя по внесенню коштів до Фонду після введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує наданий йому Забудовником акт прийому-

передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування. У цьому разі зобов'язання Управителя Фонду перед Довірителем та умови Договору - 2 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 Фонді.

- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи. 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;
- Фонд припиняє своє функціонування за розпорядженням управителя Фонду у разі досягнення мети, з якою був створений фонд за умови виконання управителем Фонду зобов'язань перед усіма Довірителями Фонду;
- та в інших випадках, передбачений чинним законодавством України.

14.3. Ці Правила ФФБ розроблені відповідно до вимог Закону - 1 та є публічною пропозицією для участі у Фонді й обов'язкові для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла: Управителем, Довірителями (позичальниками), Забудовником.

14.4. Ці Правила ФФБ набувають чинності після їх затвердження Управителем, та діють до моменту припинення правовідносин між всіма суб'єктами Фонду.

14.5. Ці Правила ФФБ зберігають свою чинність на весь період функціонування Фонду незалежно від змін законодавства України, що регулює правовідносини щодо діяльності Фонду, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.

14.6. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду клієнтами місці в приміщеннях Управителя.

14.7. Всі зміни та доповнення до цих Правил ФФБ вносяться лише за письмової згоди всіх учасників Фонду. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом тридцяти днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін та доповнень до Правил ФФБ на вказану у Договорі - 2 адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

14.8. Нагляд та регулювання діяльності Управителя Фонду здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг – Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України та Національний банк України в межах своєї компетенції.

14.9. Управитель або банк може надавати кредит Забудовнику для ліквідації ризику зупинення фінансування будівництва через відсутність коштів на рахунку Фонду. В забезпечення зобов'язань по кредиту оформлюється іпотека нерухомості, право власності на яку у іпотекодавця виникне в майбутньому.

14.10. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Управитель може продовжити укладання Договорів – 2 із закріпленням об'єктів

інвестування за Довірителями до моменту отримання письмової вимоги Забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, які не передані Довірителям. Забудовник зобов'язаний прийняти від Управителя такі майнові права.

14.11. Про зміну адреси або інших реквізитів, що вказані в цих Правилах, Сторони повідомляють одна одну письмово протягом семи робочих днів з дати виникнення таких змін.

14.12. Довіритель надає згоду Управителя на збір, зберігання та використання персональних даних Довірителя та передачі їх забудовнику та іншим третім особам, які беруть участь в будівництві об'єктів будівництва, реєструють право власності на нерухомість, а також у разі якщо це стосується змін технічної характеристики, споживчих властивостей, створення ОСББ або оформлення права власності на об'єкт інвестування без повідомлення Довірителя про це.

14.13. У випадках не передбачених цими Правилами ФФБ Управитель, Забудовник та Довіритель керується вимогами чинного законодавства України.