

ПРАВИЛА
фонду фінансування будівництва виду «А»
за програмою КП «АРР «Регіон-Лідер» ДОР»

Об'єкти будівництва:

№ 1 - Житловий будинок № 8 за адресою: м. Дніпропетровськ, ж/м Лівобережний-3, вул. Січеславська, буд.4.

УПРАВИТЕЛЬ: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «РАДАБАНК» код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 21322127, місцезнаходження: 49000, м. Дніпропетровськ, пр. Кірова, буд. 46., код банку 306500, Кореспондентський рахунок № 3200617650401 відкритий в управлінні Національного банку України в Дніпропетровській області. Реєстраційний № 306500, ліцензія № 166-3 від 18.01.2013р.

ЗАБУДОВНИК:

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АГЕНТСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ «РЕГІОН-ЛІДЕР» ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ» код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 36163109, місцезнаходження: 49600, м. Дніпропетровськ, вул. Комсомольська, 56.

м. Дніпропетровськ 2015 р.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила фонду фінансування будівництва (далі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності з вимогами Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" N 978-IV від 19.06.2003 р. (далі - Закон України N 978-IV) та з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

1.2. Правила регламентують порядок взаємодії управителя, забудовника, та довіритель і встановлюють порядок, умови, особливості та обмеження управління фондом фінансування будівництва (далі - ФФБ), та регулюють інші умови функціонування ФФБ.

1.3. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому довірительів на підставі визнання цих Правил.

1.4. Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та інших об'єктів нерухомості, спорудження яких здійснюється за рахунок ФФБ.

2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

2.1. У відповідності до Закону України N 978-IV у Правилах вживаються терміни в такому значенні:

2.1.1. **Фонд фінансування будівництва виду «А» за програмою «КП «АРР «Регіон-Лідер» ДОР» (далі - ФФБ)** - кошти, отримані управителем від фізичних та юридичних осіб у довірче управління відповідно цих Правил та Договорів про участь у ФФБ, які використані чи будуть використані управителем в майбутньому на фінансування об'єктів будівництва за програмою КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «АГЕНТСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ «РЕГІОН-ЛІДЕР» ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ»

2.1.2. **Правила ФФБ** - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього ФФБ, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам Закону України N 978-IV.

2.1.3. **Управитель/ Банк – ПАТ «АБ «РАДАБАНК»**, що є управителем ФФБ відповідно до пункту 4 статті 2 Закону України N 978-IV та довірчим власником коштів, внесених довірительями до ФФБ, і здійснює довірче управління коштами довірительів згідно із законодавством, Правилами ФФБ на підставі банківської ліцензії з урахуванням вимог Закону України «Про банки і банківську діяльність»

2.1.4. **Забудовник - КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АГЕНТСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ «РЕГІОН-ЛІДЕР» ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ»** що уклав договір з управителем та згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва, організовує спорудження об'єкту будівництва у відповідності з проектною документацією і умовах цих Правил та Договорів про участь у ФФБ передає Довірительям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування.

2.1.5. **Довіритель ФФБ /установник управління майном** - фізична або юридична особа, яка відповідно до пункту 14 статті 2 Закону України N 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає майно управителю у довірчу власність на підставі договору про участь у ФФБ та визнання і дотримання цих Правил.

2.1.6. **Договір управління майном (Договір про участь у ФФБ)** - договір між управителем та довірительем ФФБ (установником управління майном), за яким довіритель ФФБ передає управителю у довірчу власність майно- кошти для фінансування будівництва об'єкта будівництва, у складі якого споруджується закріплений за Довірительем об'єкт інвестування з метою отримання у власність цього об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном.

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

2.1.8. Об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організовує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів.

Вимірна одиниця об'єкта будівництва - 1,00 кв. м;

2.1.9. Об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване в житловий будинок або окремо розташоване нежитлове приміщення, офісне приміщення, гаражний бокс, машиномісце, тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування забудовник передає управителю для подальшої передачі довірителям на умовах цих Правил.

2.1.10. Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків: 1,00 кв. м;

2.1.11. Договір про спорудження об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління коштів ФФБ - договір, який регулює правовідносини управителя і забудовника щодо організації та фінансування спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування довірителям.

2.1.12. а) Закріплення об'єкта інвестування за довірительом - встановлення правовідносин між довірительом та управителем на підставі **договору про участь у ФФБ**, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому. При закріпленні об'єкта інвестування Довірительу надається Договір про участь у ФФБ, Свідоцтво про участь у ФФБ та додатки до них.

б) Бронювання об'єкта інвестування за довірительом - тимчасове резервування обраного потенційним покупцем об'єкта інвестування. Порядок бронювання об'єктів інвестування може встановлюватися окремими угодами між Забудовником, Управителем, іншими банками та фінансовими установами, що приймають участь в програмі Забудовника.

2.1.13. Відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірительом стосовно закріпленого за довірительом 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 N 978-IV та Розділом 13 цих Правил.

2.1.14. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування.

2.1.15. Облік прав вимоги довірительів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірительам.

2.1.16. Система обліку прав вимоги довірительів ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довірительів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

2.1.17. Перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний забудовником та управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі.

2.1.18. Позичальник – Довіритель ФФБ, який отримав у Банку кредит для участі в ФФБ.

2.1.19. Винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону України N 978-IV та Розділу 17 цих Правил установники управління (довірительі ФФБ) сплачують управителю

для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ.

3. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФФБ

- 3.1. Управитель за власною ініціативою створив ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.
- 3.2. Метою створення ФФБ є отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.
- 3.3. ФФБ створений відповідно до цих Правил згідно із Законом України N 978-IV є ФФБ «А»
- 3.4. ФФБ вважається створеним після затвердження управителем цих Правил, укладання з забудовником Договору та відкриття в банку окремого рахунку ФФБ.
- 3.5. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти.
- 3.6. Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до таких Правил без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довірителю. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.
- 3.7. Відносини між забудовником, управителем, довірителями ФФБ та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, які будуть приймати участь в спорудженні об'єкта будівництва, а також функціонування ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед довірителями ФФБ.
- 3.8. Порядок взаємодії між Довірителем, Забудовником, Банком та іншими учасниками спорудження об'єктів будівництва та реалізації об'єктів інвестування за програмою Забудовника в частині бронювання та закріплення за Довірителями об'єктів інвестування (квартир) може визначатися окремими угодами.
- 3.9. Бронювання та укладення Договорів про участь у ФФБ за об'єктами інвестування (квартирами) незалежно від розмірів загальної площі можуть усі фізичні та юридичні особи.

4. УПРАВЛІННЯ ФФБ

- 4.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної довірителями ФФБ.
- 4.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування. Вигодонабувачами від здійснення управління є довірителі ФФБ. Довіritel при укладанні договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).

4.3. Управитель, вчиняючи фактичні та/або юридичні дії, пов'язані з управлінням майном ФФБ, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

4.4. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами та визнаних довірителями;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України N 978-IV та Договорів про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя;

- не несе відповідальності перед Довірителями ФФБ щодо спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.

- за дорученням довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.

4.5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

- передачі довірителю, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкту інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;

- отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у ФФБ.

4.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні управителя, та використовується для цілей передбачених чинним Законодавством України та цими Правилами.

4.7. Кошти оперативного резерву управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплати коштів довірителям з ФФБ 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.

4.8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя 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.

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

4.10. Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

4.11. Довірителі ФФБ, забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ, окрім випадків, передбачених Законом України № 978-IV.

5. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. Для управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

5.1.1. Управитель не має права доручати здійснення управління грошовими коштами, переданими управителю в довірчу власність, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління особисто.

5.1.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним цими Правилами.

5.1.3. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання довірителями своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ.

5.1.4. Управитель не може вимагати від довірителів виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном.

5.1.5. Управитель не може встановлювати обов'язкові для довірителів умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених чинним законодавством.

5.1.6. Управитель на підставі довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління ФФБ спрямовує кошти довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.

5.1.7. Управитель зобов'язаний виконувати процедури щодо:

забезпечення 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; забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

5.1.8. Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів та перераховує частину отриманих в довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва, за винятком коштів оперативного резерву, що залишається в управлінні управителя відповідно до пунктів 4.6, 4.7 цих Правил.

5.1.9. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ, а у разі ліквідації управителя активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси.

6. ПОРЯДОК ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛІВ

6.1. Управитель укладає з забудовником Договір, за яким замовляє забудовнику організувати спорудження об'єкта будівництва з використанням коштів ФФБ, ввести його в експлуатацію у встановленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у

власність у строки та на умовах визначених Законом України № 978-IV, цими Правилами та Договором про участь в ФФБ.

У цьому Договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

6.2. За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам фонду на умовах Правил ФФБ та Договорів про участь в ФФБ.

Забудовник у разі зменшення обсягів замовлення на будівництво може вилучити об'єкти інвестування з Переліку об'єктів інвестування, які не закріплені за Довірителями та на які відсутні броні Довірителів.

Забудовник не має права без письмової згоди Управителя відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю та доручати реалізацією цих об'єктів інвестування будь-яким юридичним чи фізичним особам. Відчуження та обтяження об'єктів інвестування Забудовником можливе виключно відповідно до умов Генерального договору, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя фонду до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.

6.3. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем.

6.4. Управитель, на умовах цих Правил:

- укладає з фізичними та юридичними особами договори про участь у ФФБ;
- залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- на умовах цих Правил закріплює за довірителем обраний ним об'єкт інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування у складі об'єкта будівництва, та вимірні одиниці об'єкта інвестування;
- передає довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав;
- спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування будівництва та веде облік спрямованих на фінансування будівництва коштів.

Питання страхування майнових та немайнових ризиків Довірителя, що виникають у процесі функціонування ФФБ, Довіритель вирішує самостійно, на власний розсуд. Порядок отримання Довірителем страхового відшкодування визначається умовами договору страхування, укладеного Довірителем із страховиком.

6.5. Одночасно з укладанням Договору забудовник та управитель за кожним об'єктом будівництва укладають:

- договір іпотеки, яким забезпечується виконання зобов'язань забудовника за Договором, укладеним між ним та управителем ФФБ. 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 інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві

власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону;

- 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 доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій третім особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

6.6. Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов Договору управителя з забудовником підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані довірителям на умовах, встановлених цими Правилами, та укладених з цими довірителями Договорів про участь у ФФБ.

6.7. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів.

6.8. Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником виконання умов та зобов'язань за договором, укладеним між управителем і забудовником, шляхом проведення нагляду за будівництвом та перевірки цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності забудовника, що можуть призвести до:

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

6.9. У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 6.8 Правил, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителью кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу 13 цих Правил при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесenu довірителью до ФФБ. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил.

6.10. Управитель має право залучати до проведення нагляду відповідних технічних спеціалістів як шляхом укладання відповідного договору з такою особою, так і організації нагляду відповідною юридичною особою, з якою управителем укладений договір.

6.11. В інтересах довірительів управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом аналізу звітності, яку Забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством формою, та регулярно надавати її управителю.

6.12. У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням

технічних характеристик, зазначених у проектній декларації, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

6.13. У разі зменшення обсягу підтверженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з довірителями ФФБ. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків з довірителями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

6.14. Управитель в інтересах довірителів може, а на письмову вимогу довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

6.15. У разі виявлення управителем ризику порушень умов Договору управителя з забудовником, управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору управителя з забудовником, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями, що виходять з ФФБ у зв'язку із розірванням Договору управителя з забудовником, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за Договором, визначені Законом та договором управителя із забудовником.

У зв'язку з цим забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом 30 (Тридцяти) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 Закону України N 978-IV, якщо інше не передбачено Договором управителя з забудовником.

6.16. Після введення, або дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- протягом 30 календарних днів забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає йому дані бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з довірителями;

- Управитель надає забудовнику перелік довірителів ФФБ, які мають право отримати закріплені за ними об'єкти інвестування.

6.17. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в проектній і технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.18. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування не має права здійснювати індивідуальне та будь-яке інше переобладнання (перепланування) закріпленого за довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

6.19. До оформлення права власності на об'єкт інвестування довіритель ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування.

6.20. Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати забудовника, пов'язані з наданням об'єкта інвестування відповідного стану за проектом.

7. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ

7.1. Фізична або юридична особа стає довірительом ФФБ за умови визнання Правил ФФБ та укладання з управителем договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління управителю. Тимчасове бронювання об'єкта інвестування не є підставою для того щоб особа вважалася Довірительом ФФБ.

7.2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному довірительу рахунок у системі персоніфікованого обліку довірительів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за довірительом - один його рахунок.

7.3. Порядок укладення Договорів про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними та юридичними особами-нерезидентами України, юридичними особами визначається внутрішніми документами Управителя.

7.5. При укладанні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірительами об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, який управитель зобов'язаний закріпити за довірительом на умовах цих Правил.

7.6. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ для інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.

7.7. Довірительом за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

7.8. Для укладання договору про участь у ФФБ фізична особа - резидент України має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, для підтвердження особи та місця проживання, і оригінал довідки про ідентифікаційний код фізичної особи у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів. Керівник (уповноважений представник) юридичної особи - резидента України для укладання договору про участь у ФФБ надає управителю оригінал свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, оригінал довідки про включення юридичної особи до Єдиного державного реєстру підприємств і організацій України, а також оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про його призначення керівником цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання договору про участь у ФФБ засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи).

7.9. Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні договорів про участь у ФФБ.

7.10. У разі внесення змін до договору управителя з забудовником, відповідні зміни можуть вноситися і до договору з довірительом ФФБ.

7.11. У разі зміни місцезнаходження (місця проживання) Сторони договору вона повинна письмово повідомити іншу сторону.

7.12. При втраті договору про участь у ФФБ та/або свідоцтва про участь у ФФБ, вищезазначені документи відновлюються (видається дублікат) за умови сплати довірительом винагороди відповідно до умов пункту 17.2 цих Правил.

8. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ВНЕСЕННЯ ДОВІРИТЕЛЯМИ КОШТІВ

8.1. Довірительі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

8.2. Днем внесення коштів буде вважатись день надходження коштів до ФФБ:

- для безготівкових розрахунків - операційний день, встановлений Національним банком України для безготівкових розрахунків;

- для готівкових розрахунків - операційний день Банку з 10:00 год. до 17:00 год. В разі внесення коштів до каси Банку після 17:00 год. днем надходження коштів буде вважатись наступний операційний день.

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

9. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТИВАННЯ

9.1. Закріплення об'єкта інвестування за довірительом здійснюється на підставі договору про участь у ФФБ, за яким у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому. Тимчасове бронювання об'єкта інвестування не є підставою для того щоб особа вважалася Довірительом ФФБ.

9.2. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності в управителя, та не закріплені за іншими довірительами, та може закріпити його за собою за умови внесення коштів до ФФБ у порядку та на умовах, визначених у Договорі про участь у ФФБ.

9.3. Закріплення за Довірительом об'єкта інвестування проводиться після внесення Довірительом коштів на рахунок ФФБ у розмірі - узгодженим з Забудовником.

При цьому графік подальшого внесення коштів має відповідати вимогам, узгодженим з Забудовником.

9.4. При закріпленні за довірительом об'єкта інвестування управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірительом.

9.5. Після внесення довірительом коштів на рахунок ФФБ управитель закріплює за довірительом відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування на дату внесення Довірительом коштів до ФФБ.

10. ПОРЯДОК ТА УМОВИ РОЗРАХУНКІВ МІЖ ДОВІРИТЕЛЯМИ І УПРАВИТЕЛЕМ

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

10.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних управитель розраховує вартість зобов'язань довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює забудовник, який при цьому приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

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

10.4. Після внесення довірителем коштів в сумі відповідно до договору про участь у ФФБ, управитель видає довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому зазначаються:

- вид фонду;
- дані довірителя:
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за довірителем;
- запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);
- сума коштів, внесених довірителем до ФФБ;
- кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- графік внесення довірителем коштів до ФФБ;

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

10.5. Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, управитель передає майнові права на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

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

11.1. Протягом 45 календарних днів після введення (або дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від бюро технічної інвентаризації, що здійснює реєстрацію права власності на нерухоме майно, щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва.

11.2. Управитель, одержавши від забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає забудовнику перелік довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

11.3. Управитель повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

11.4. Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно протягом 14 календарних днів після отримання повідомлення від управителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні розрахунки з управителем за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за довірителем, та наданими забудовником даними бюро технічної інвентаризації щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування на таких умовах:

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, управитель повертає довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування, крім випадків, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою довірителя;

- у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, довіритель вносить до ФФБ кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування.

11.5. Довіритель, після здійснення остаточних розрахунків з управителем, обмінює в управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою встановленою управителем.

11.5. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою управителя, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У Довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані управителя ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за довірителем 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 довірителем до ФФБ.

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

12.1. Отриману від управителя Довідку на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності довірителя на закріпленій за ним об'єкт інвестування.

12.2. Довіритель в обмін на Довідку, отримує у забудовника Акт прийому-передачі об'єкта інвестування (далі - Акт), 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 довірителеві;

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.

12.3. Протягом 15 календарних днів з дня одержання Акта довіритель проводить огляд об'єкта інвестування на предмет його відповідності проектній і технічній документації, а також характеристикам, вказаним в Договорі, та:

- у разі відсутності зауважень щодо об'єкту інвестування довіритель підписує Акт із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта будівництва і об'єкта інвестування;

- у разі виявлення відхилень, недоліків, відсутності необхідного обладнання, тощо, довіритель до Акта передає у письмовій формі обґрунтовані зауваження щодо виявлених будівельних недоліків де вказуються відхилення і недоліки, виявлені в ході огляду об'єкта будівництва і об'єкта інвестування, і термін для їх усунення.

12.4. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та 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.

12.5. Після підписання Акта забудовник передає довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

12.6. Оформлення права власності довірителя на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному Законом України N 978-IV та цими Правилами.

12.8. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, довірителю надає забудовник.

12.9. Протягом 30 календарних днів після отримання Свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування довіритель зобов'язаний:

- для об'єкта інвестування - квартири - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або самостійно укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією;

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

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

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

13.1. У разі невиконання довірителем умов договору про участь у ФФБ довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та управитель має право відкріпити від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування.

13.2. 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, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;

- порушення довірителем інших умов договору про участь у ФФБ.

13.3 Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління управителю ФФБ.

13.4. У разі якщо управитель відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли довіритель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

13.5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті довірителю, визначається управителем, виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування.

13.6 Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у випадках, передбачених пунктами 13.3 - 13.5 цих Правил повертається довірителю протягом п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

13.7. Виплата коштів довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок коштів іншого ФФБ або власного майна управителя.

13.8. Кошти, які не були повернуті довірителю з вини самого довірителя (в т. ч. через неможливість знайти довірителя за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка довірителя без повідомлення причин тощо), обліковується на рахунку управителя.

13.9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим довірителем відповідно до умов Розділу 7 цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування забудовнику.

13.10. Відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування вважається зменшенням обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, за виключенням випадку коли об'єкт інвестування відкріплюється від Довірителя при оформленні операції зміни об'єкта інвестування на інший об'єкт інвестування у цьому ж об'єкті будівництва.

13.11. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями.

14. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

14.1. Управління майном, яке управитель здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

- повного виконання управителем зобов'язань перед довірителем;
- відмови довірителя від участі в ФФБ;
- смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;
- відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ;
- в інших випадках передбачених цим правилами.

14.2. Якщо управитель, на умовах розділу 13 цих Правил, відкріпив від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених цими Правилами. У цьому випадку зобов'язання перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти довірителю на умовах Розділу 13 цих Правил.

14.3. У зв'язку із смертю довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації довірителя ФФБ - юридичної особи, управління майном припиняється. Управитель ФФБ повертає грошові кошти відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за довірителем ФФБ вимірних одиниць об'єкта інвестування оплачених довірителем на момент припинення управління майном та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від довірителя об'єкта інвестування, для фізичних осіб - на підставі заяви спадкоємця(ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб - на підставі документів, що підтверджують правонаступництво. В такому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти спадкоємцю(-ям), правонаступнику довірителя на його вимогу.

14.4. У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний у визначений цими Правилами строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти

для подальшої виплати довірителю. При цьому Управитель не відповідає власними коштами/майном за повернення коштів Довірителю.

14.5. Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав 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 будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 12.3. Розділу 12 цих Правил, управління майном припиняється.

14.6. У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

14.7. Управитель відкріплює від довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, про що інформує довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною довірителем при укладанні договору про участь у ФФБ. Забудовник на підставі відповідного акта, вилучає цю квартиру з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати довірителю.

15. УСТУПКА ПРАВА ВИМОГИ ЗА ДОГОВОРОМ ПРО УЧАСТЬ У ФФБ, ЗМІНА ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ

15.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати довірителем винагороди управителю у розмірі, визначеному Розділом 17 цих Правил, довіритель-фізична особа, за письмовою згодою управителя та забудовника має право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб.

15.2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування - квартира, за письмовою згодою управителя та забудовника мають право:

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ;

- частково отримати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що становить різницю між кількістю вимірних одиниць, які були закріплені за попереднім об'єктом інвестування, та кількістю закріплених вимірних одиниць за новим об'єктом інвестування, за ціною на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ.

15.3. Умовою часткового отримання коштів є внесення відповідних змін до графіку внесення коштів та сплата управителю винагороди відповідно до умов пункту 17.2 Розділу 17 цих Правил.

15.4. Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.

16. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТУ У ФІНАНСОВІЙ УСТАНОВІ (БАНКУ) ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ

16.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в фінансовій установі кредит на умовах визначенх банком-кредитором.

16.2. Предметом іпотеки може бути об'єкт інвестування, який стане власністю довірителя-позичальника в майбутньому та/або майнові права на нього.

16.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою довірителя-позичальника, управителя і фінансової установи-кредитодавця.

16.4. Фінансова установа - кредитодавець 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.

16.5. Порухення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між управителем та довірителем на підставі договору про участь в ФФБ, та між фінансовою установою-кредитодавцем і довірителем-позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит (позику), і не є підставою для припинення виконання зобов'язань довірителем - позичальником.

16.6. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору. При цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

16. У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень, тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності довірителя-позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить фінансовій установі.

17. ВИНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ

17.1. За здійснення управління ФФБ забудовник сплачує управителю винагороду у розмірі та порядку, передбаченому Договором, укладеним між Управителем та Забудовником .

17.2. Довіritel ь сплачує управителю винагороду у розмірі та порядку, визначених у Договорі про участь у ФФБ за надання управителем послуг з оформлення таких операцій:

- зміну об'єкта інвестування;

- за оформлення уступки (відступлення) прав та обов'язків довірителя за цим договором на користь третіх осіб;

- в інших випадках, визначених Договором про участь в ФФБ.

17.3. За оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ довіritel ь сплачує управителю винагороду у розмірі визначеному Договором про участь в ФФБ але не більше 5 %, від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

Винагорода управителю не сплачується у разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених Законом України N 978-IV та пунктом 6.9 розділу 6 цих Правил, а саме:

порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків щодо контролю за виявленням ризиків, що можуть призвести до:

змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
зростання вартості будівництва більше ніж на 20 %;
збільшення строків будівництва більше ніж на 90 днів.

17.4. Сума винагороди, яку довіритель сплачує управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, не може перевищувати 5 відсотків від суми коштів, переданих в управління.

17.5. Управитель може отримувати плату від довірителя за надання послуг передбачених Договором про участь у ФФБ в порядку, визначеному Договором про участь у ФФБ.

17.6. Винагорода сплачується довірителем у безготівковій формі на рахунок управителя, чи готівкою до моменту фактичного вчинення дій, передбачених пунктами 17.2 і 17.3 цих Правил.

18. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

18.1. Управитель і забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором управителя із забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

18.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених цими Правилами та визнаних довірителями;

- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах Закону України N 978-IV та Договору про участь у ФФБ;

- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання довірителем коштів з ФФБ на вимогу довірителя.

18.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем;

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від управителя ФФБ;

- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення управителем розрахунків із довірителями ФФБ.

19. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ФОНДУ

19.1. Фонд припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд, після виконання зобов'язань перед усіма довірителями ФФБ.

19.2. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:

- всі права та зобов'язання управителя перед довірителями переходять до нового управителя, визначеного судом;

- ці Правила залишаються чинними для нового управителя ФФБ.

19.3. Передача ФФБ до нового управителя, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

19.4. В разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довіритель до управителя ФФБ.

19.5. Вимоги довіритель задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

19.6. В разі неможливості задоволення вимог довіритель в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції управителя ФФБ, вирішується в судовому порядку.