

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Рішенням загальних зборів учасників  
ТОВ "ВінІнвестБуд"  
Протокол № 24 від 11 грудня 2013р.

**ТИПОВІ ПРАВИЛА ФОНДУ  
ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА  
ВИДУ «А» ЗАБУДОВНИКОМ**

\_\_\_\_\_

об'єкту нерухомості за адресою:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

м. Вінниця 201\_р.

## **ЗМІСТ**

1.	ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ.....	3
2	ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....	4
3	ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ .....	5
4	ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ .....	5
5	ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ.....	6
5.1.	Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів.....	6
5.2.	Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем.....	8
5.3.	Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.....	9
5.4.	Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування "житло" 10	
5.5.	Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ .....	10
5.6.	Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ.....	11
5.7.	Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ .....	12
6	УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. 12	
7	НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ .....	12
8	ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ.....	13
9	УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ ДОВІРИТЕЛЯ.....	13
10	РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ.....	14
11	ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ .....	14
12	ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ .....	15

## 1. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Для цілей цих Правил терміни вживаються в такому значенні:

**Вимірنا одиниця об'єкта інвестування** - встановлена цим Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

**Довіритель ФФБ** – фізична, юридична особа та спільний інвестор ФОН, яка відповідно до Закону України № 978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном та на підставі визнання і дотримання цих Правил;

**Договір управління майном (договір про участь у ФФБ)**- договір, за яким установник управління передає Управителю у довірчу власність грошові кошти з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цими коштами;

**Забудовник** – \_\_\_\_\_, який організовує спорудження об'єктів будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об'єкти інвестування разом з правовстановлюючими документами;

**Закон № 978-IV** - Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";

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

**Об'єкт будівництва** – будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: \_\_\_\_\_ за адресою \_\_\_\_\_, загальною проектною площею \_\_\_\_\_ кв.м. Термін введення в експлуатацію - \_\_\_\_\_ року;

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

**Позичальник** - Довіритель ФФБ, який отримав у банку кредит для участі в ФФБ;

**Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** - встановлена Забудовником на момент розрахунків з Довірителем ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;

**Правила ФФБ** - система норм, затверджена та оприлюднена Управителем 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 "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

**Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла** - довірителі, управителі, забудовники.

**Угода Управителя із Забудовником (далі - угода)** - правочин, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям;

**Управитель** - ТОВ "ВінІнвестБуд", яке здійснює управління майном, отриманим у довірчу власність за договором управління майном (договором про участь у ФФБ);

**Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження Об'єктів будівництва за умовами угоди;

**Фонд фінансування будівництва** - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.

**Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт

інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цими Правилами.

**Облік прав вимоги довіритель ФФБ** - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям.

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

**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.

**Система ФОН-ФФБ** - врегульовані Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та договорами дії довіритель та управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довіритель ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

**Спільний інвестор ФОН** - цілісна спільність власників сертифікатів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Довіритель, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;

**Винагорода Управителя ФФБ** - грошові кошти, які відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та цих Правил установники управління (довіритель ФФБ) та забудовник 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. Довіритель ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ.

## 2 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Ці 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".

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

2.3. Вимог Правил ФФБ повинні дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.

2.4. Після визнання Довірителями Правил ФФБ (шляхом підписання договору про участь у ФФБ) та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довіритель. 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 Довірителью. 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.

Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права Довіритель.

2.5. Створюваний ТОВ "ВінІнвестБуд" Фонд фінансування будівництва за цими Правилами є Фондом фінансування будівництва виду "А".

2.6. Для ФФБ виду "А" поточну ціну вимірної одиниці Об'єкту будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкту

будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, незалежно від обсягу фінансування.

2.7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителем та іншими суб'єктами системи, які визначені цими Правилами, договорами про участь у ФФБ, та чинним законодавством, а також дія ФФБ припиняються після виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

2.8. У разі ліквідації або заміни Управителя ФФБ:

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

кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів цього ФФБ;

ці Правила залишаються чинними для нового Управителя.

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

### **3 ПРОЦЕДУРА СТВОРЕННЯ ФФБ**

3.1. Фонд фінансування будівництва за власною ініціативою створюється Товариством з обмеженою відповідальністю "ВінІнвестБуд" (Далі - Управитель ФФБ), з метою отримання у довірчу власність коштів Довірителів задля організації будівництва Об'єктів будівництва, фінансування цього будівництва та подальшої передачі у власність Довірителів закріплених за ними об'єктів інвестування.

3.2. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання угоди із Забудовником з оформленням забезпечення виконання зобов'язань Забудовника за угодою відповідно до вимог статті 10 Закону № 978-IV та відкриття Управителем в обраному ним банку на своє ім'я рахунків ФФБ.

3.3. ФФБ не є юридичною особою.

3.4. Управитель ФФБ не може відповідати за своїми боргами активами фонду.

3.5. Залучені до ФФБ кошти використовуються Управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.

3.6. 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.

3.7. ФФБ припиняє функціонування з моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

### **4 ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОВІДНОСИН ЗАБУДОВНИКА, УПРАВИТЕЛЯ ТА ДОВІРИТЕЛІВ**

4.1. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні, юридичні особи та спільний інвестор ФОН.

4.2. Забудовником може бути особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала угоду із Управителем.

4.3. Управитель укладає із Забудовником угоду, за якою замовляє Забудовнику збудувати Об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у встановлені в угоді строки та на умовах, визначених Законом № 978-IV та цими Правилами.

4.4. Управителю ФФБ забороняється укладати договори управління майном з Довірителями та залучати кошти для фінансування спорудження об'єктів будівництва до отримання Забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на

виконання будівельних робіт для спорудження об'єктів будівництва.

4.5. Обов'язковою умовою укладення угоди між Управителем та Забудовником є забезпечення виконання зобов'язань Забудовника встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором є майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва.

4.6. Одночасно з укладенням угоди Забудовник та Управитель укладають:

- договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами, який набирає чинності у разі виявлення Управителем визначеного угодою ризику порушення Забудовником умов угоди і призводить до виникнення у Забудовника зобов'язання передати Управителю майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва;

- договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов угоди доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії угоди має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов угоди з Управителем.

4.7. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єктів будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші угоди, пов'язані із спорудженням Об'єктів будівництва.

4.8. За угодою 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 Довірителям на умовах цих Правил. Без письмової згоди Управителя, а після переходу прав на об'єкти інвестування від Управителя фонду до Довірителів – без письмової згоди Довірителів, Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю та Довірителям.

4.9. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за угодою щодо організації спорудження Об'єкту будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування та обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

4.10. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов угоди підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам фонду на умовах Правил цього фонду.

4.11. Управитель на умовах цих Правил:

укладає з фізичними, юридичними особами та спільним інвестором ФОН Договори про участь у ФФБ;

залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунки ФФБ;

закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування;

після внесення Довірителем коштів до ФФБ видає Довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ;

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

4.12. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження Об'єкту будівництва та формування оперативного резерву.

4.13. 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.

## **5 ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ. ПОРЯДОК УЧАСТІ У ФОНДІ ТА ВІДМОВИ ВІД УЧАСТІ У НЬОМУ**

### **5.1. Порядок укладання договору про участь у ФФБ та умови внесення коштів**

5.1.1. Об'єктами управління майном є ФФБ.

5.1.2. ФФБ складаються з коштів, переданих Управителю ФФБ в управління на умовах договорів про участь у ФФБ

5.1.3. ФФБ знаходиться в довірчій власності Управителя. Управитель є довірчим

власником отриманого ним в управління майна та здійснює управління майном відповідно до цих Правил та договору управління майном.

5.1.4. Фізична, юридична особа або спільний інвестор ФОН стає Довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління Управителю ФФБ та укладання з Управителем ФФБ договору про участь у ФФБ.

5.1.5. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою документів, які ідентифікують цю особу та підтверджують її правоздатність, а саме:

- Фізична особа - резидент має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, довідку про присвоєння ідентифікаційного номеру ДРФО.
- Фізична особа - нерезидент документ, що посвідчує особу, легалізований у встановленому порядку.
- Юридична особа - резидент подає засвідчені нотаріально копії установчих документів, інформацію щодо посадових осіб та їх повноважень та/або нотаріально-посвідчену довіреність на уповноваженого представника
- Юридична особа нерезидент подає копію документа, що свідчить про реєстрацію цієї юридичної особи в країні її місцезнаходження (свідоцтво про державну реєстрацію, легалізований витяг з торговельного, судового або банківського реєстру іноземної держави про реєстрацію юридичної особи, засвідчену нотаріально у відповідності до чинного законодавства України тощо) та легалізовану довіреність на уповноваженого представника цієї юридичної особи.

Якщо довіритель ФФБ - спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управитель ФОН та управитель ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довіритель, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

- Всі особи зобов'язані заповнити анкету ідентифікації особи.

5.1.6. Довіритель вносить до ФФБ кошти в національній валюті України у безготівковій формі.

Перерахування коштів Довірителем здійснює на підставі розрахунку, наданого Управителем, в якому наведені:

- ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування (з урахуванням коефіцієнтів комфортності та поверху);
- реквізити рахунку для перерахування коштів;
- призначення платежу;
- дата здійснення цього розрахунку.

Ціна вимірної одиниці загальної площі об'єкта інвестування зберігається протягом трьох робочих днів, не враховуючи день здійснення розрахунку. Якщо протягом трьох робочих днів кошти не надійшли на вказаний рахунок, розрахунки здійснюються за ціною вимірної одиниці загальної площі об'єкта інвестування, що діє на день зарахування коштів на рахунок, вказаний Управителем.

5.1.7. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь Довірителя у ФФБ в якому зазначені:

вид ФФБ;

дані Довірителя:

для юридичних осіб та спільного інвестора ФОН:

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;

дата видачі свідоцтва;

закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;

запланована дата введення Об'єкту будівництва в експлуатацію;

сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;

кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;

витяг з угоди про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження Об'єкту будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

#### 5.1.8. Довіритель зобов'язаний:

чітко дотримуватись графіку внесення коштів до ФФБ;

сплачувати на користь управителя винагороди, визначені цими правилами;

надавати Управителю інформацію, передбачену чинним законодавством;

протягом одного місяця з моменту підписання акту прийому-передачі об'єкту інвестування, укласти договір з експлуатуючою організацією на його обслуговування;

своєчасно вносити квартирну плату та плату за комунальні послуги з моменту оформлення свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування;

з метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єктів житлового фонду після вводу об'єкта в експлуатацію передати у комунальну власність територіальної громади м. Вінниці зовнішньо-будинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення (газопостачання при наявності) з окремо розташованими і вбудованими бойлерними, насосними з обладнанням, індивідуальними тепловими пунктами (ТПП), до яких приєднаний будинок;

прийняти участь у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури району.

## 5.2. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем

5.2.1. При укладенні договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель має закріпити за Довірителем за умови внесення Довірителем коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

для квартири, нежитлового приміщення — не менше \_\_\_\_% і не більше 100% загальної площі цього об'єкта інвестування;

для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу - \_\_\_\_% одного боксу (машиномісця).

#### 5.2.2. При закріпленні об'єкта інвестування за Довірителем:

Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до Графіку придбання Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначеному у Свідоцтві про участь у ФФБ, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення Об'єкту інвестування в експлуатацію;

Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим Довірителем та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, в тому числі щодо додержання Графіку придбання Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання Управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями, Управитель несе відповідальність власним майном.

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

5.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування; закріплення решти вимірних

одиниць цього об'єкта інвестування за іншими Довірителями забороняється.

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

5.2.5. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

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

### 5.3. Взаємодія сторін після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію

5.3.1. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

5.3.2. Управитель ФФБ надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування і повідомляє кожного Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу Довірителя надає йому копію відповідного акта.

5.3.3. На підставі наданих Забудовником даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з Управителем ФФБ на таких умовах:

- 1) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то Управитель ФФБ повертає Довірителю кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- 2) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., то 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;
- 3) остаточні розрахунки здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем;
- 4) у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою довірителя, такі розрахунки не здійснюються.

5.3.4. Протягом 15 днів після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель отримує в Управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ. Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.3.5. Отриману від Управителя ФФБ довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування Довіритель надає Забудовнику для подальшої реєстрації за Довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.3.6. Державна реєстрація права власності на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

5.3.7. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

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

по об'єкту інвестування "житло" - прийняти участь у створенні об'єднання співвласників та вступити в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією;

по об'єкту інвестування "нежитлове приміщення" - укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником та зазначеною в акті Державної комісії.

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

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

#### **5.4. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування**

Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків на умовах цих Правил та отримання від Управителя Довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, Довіритель в обмін на Довідку отримує у Забудовника оглядовий ордер та протягом 15 днів має підписати з Забудовником Акт прийняття-передачі об'єкта інвестування для подальшої державної реєстрації права власності або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків. 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.

5.4.1. Забудовник на підставі: переліку Довірителів, наданого Управителем; Актів прийому-передачі об'єктів інвестування, підписаних Забудовником та Довірителями; Довідок про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування та Довіреностей на представництво інтересів Довірителя в уповноваженому органі з реєстрації прав власності на нерухоме майно, отриманих від Довірителів, здійснює державну реєстрацію прав власності на об'єкти інвестування.

5.4.2. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Кредитної установи у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні Іпотечного договору, передає правостановлюючі документи уповноваженій особі Кредитної установи для подальшої передачі Довірителю.

5.4.3. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та 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, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

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. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя, Управитель може укласти Договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

#### **5.5. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю, порядок здійснення зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ**

5.5.1. Довіритель, не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта інвестування в експлуатацію, має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

5.5.2. Довіритель може отримати кошти протягом п'яти днів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після сплати Довірителем винагороди Управителю за

оформлення таких операцій у розмірі, визначеному цими Правилами.

5.5.3. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного здійснення контролю Управителем Забудовника що призвели до змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі не меншій за суму, внесену довірителем до ФФБ. У цьому випадку Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний протягом 7 (семи) банківських днів з моменту отримання вимоги перерахувати на рахунок ФФБ для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі.

5.5.4. Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ. Виплата коштів Довірителю ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

5.5.5. До запланованої дати введення Об'єкта інвестування в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороду Управителю у розмірі, визначеному цими Правилами:

1) Довірителі за письмовою згодою Управителя мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб;

2) Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування-квартира, за письмовою згодою Управителя, мають право:

змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього ФФБ не пізніше ніж за 90 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта інвестування в експлуатацію,

частково отримувати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування та виходячи з поточної ціни на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ, за умови, що після проведення операції залишок закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування буде становити 30% або більше загальної площі об'єкта інвестування.

## **5.6. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання умов Договору про участь у ФФБ**

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

1) за недотримання Довірителем Графіку придбання вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками - прострочення платежу більш ніж на 30 календарних днів без поважних причин. У цьому випадку сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, за умови сплати Довірителем Управителю винагороду відповідно до Правил ФФБ, 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.

2) за недотримання Довірителем вимог цих Правил щодо підписання Акту прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування. В такому випадку Довіритель має право отримати кошти в сумі, що відповідає вартості вимірних одиниць згідно Свідоцтва про участь у ФФБ за ціною на день їх відкріплення Управителем, за умови сплати Управителю відповідної винагороду.

## **5.7. Припинення управління майном та виконання умов Договору про участь у ФФБ**

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

- 1) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- 2) відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- 3) смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- 4) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо дотримання Графіку придбання Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування.

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

5.7.3. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється.

## **6 УМОВИ, ОСОБЛИВОСТІ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ**

6.1. Встановлюються обмеження права довірчої власності Управителя, з урахуванням яких Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

гарантованого забезпечення можливості реалізації Довірителями, які виконали свої зобов'язання перед Управителем щодо внесення коштів, їх прав на отримання у власність закріплених за ним об'єктів інвестування;

гарантованого забезпечення можливості повернення Довірителям на їх вимогу коштів, наданих ними в управління Управителю, на умовах договору управління майном та цих Правил.

6.2. Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручати здійснення управління ФФБ іншим особам.

6.3. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном.

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

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

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

## **7 НАПРЯМИ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ**

7.1. 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. Наступне перерахування коштів Забудовнику Управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого Управителем і Забудовником, після надання Забудовником звіту Управителю ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

7.2. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за Об'єктами будівництва.

7.3. 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 та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою

вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

7.4. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом 7 (семи) банківських днів з моменту отримання вимоги повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями.

7.5. 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 надати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

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

повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;

перерозподіл отриманих в управлінні коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування;

тимчасове розміщення на депозитних рахунках в банківських установах.

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, Управитель по мірі підписання Актів прийому-передачі об'єкта інвестування, перераховує залишки коштів оперативного резерву на рахунок Забудовника відповідно до Угоди щодо організації спорудження Об'єкту будівництва.

## **8 ТИПИ ВИМІРНИХ ОДИНИЦЬ ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТУВАННЯ**

8.1. Вимірна одиниця Об'єкта будівництва:

для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м.;

для гаражних боксів (машиномісць) - гаражний бокс (машиномісце).

8.2. Вимірна одиниця об'єкта інвестування для розрахунків:

для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв.м.;

для гаражних боксів (машиномісць) - 25% одного боксу (машиномісця).

## **9 УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ ДОВІРИТЕЛЯ**

9.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в банку кредит на умовах, визначених цим банком.

9.2. Банк надає кредит Довірителю ФФБ на умовах, визначених цим банком в угоді про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього.

9.3. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

9.4. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

9.5. Умови угоди про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє банк.

9.6. Угода про іпотечний кредит може містити інфляційне застереження.

9.7. При укладанні з банком іпотечного договору Довіритель надає банку Довіреність на право отримання правостановлюючих документів на квартиру для подальшого отримання, їх довірителем від банку.

9.8. Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за угодою про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за угодою 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.

9.9. Порушення строків спорудження Об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеної ними угоди про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.

9.10. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору, при цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього. У цьому разі банк реєструє у встановленому законом порядку обтяження прав позичальника на збудований об'єкт інвестування.

9.11. Якщо іпотечним договором передбачено, нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованого об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки.

9.12. 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 позичальника на збудований об'єкт

інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить банку.

9.13. Суд та державна виконавча служба не можуть накладати арешт на предмет іпотеки, на який за поданням банку зареєстроване обтяження прав позичальника.

## **10 РОЗМІР ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЯ**

10.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду яку сплачує Забудовник у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником при укладанні угоди.

10.2. Довіритель, за здійснення управління коштами, переданими Управителю в управління, сплачує Управителю винагороду у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Управителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

10.3. Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ), може надати Довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді.

За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі:

1) за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі не більше одного відсотка від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;

2) за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам - у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;

3) оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ (за винятком випадків відмови, визначених у статті 18 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю") - у розмірі не більше 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.

У разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених статтею 18 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", винагорода управителю не сплачується.

## **11 ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВИТЕЛЯ І ЗАБУДОВНИКА ЗА НЕВИКОНАННЯ ПРИЙНЯТИХ НА СЕБЕ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ.**

11.1. 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.

11.2. 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 "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Правил ФФБ 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.

11.3. 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.

## **12 ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ**

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

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