

ЗАТВЕРДЖЕНО
Загальними зборами учасників
Товариства з обмеженою
відповідальністю
„Фінансова Компанія
„ЖИТЛОБУДІНВЕСТ”

Протокол № 44 від „23” березня 2006 р.

Від імені ДП „Укрінвестпроект”:

Директор _____ Савін Е.В.

Від імені ТОВ „Фінанс – Комерц”

Директор _____ Безгін В.Є.

Від імені ДП „Українські інвестиції”
Приватної компанії з обмеженою відповідальністю
«Старекс Ентерпрайзиз Лімітед»

Директор _____ Діденко В.О.

ПРАВИЛА
Фонду фінансування будівництва виду “А” житлового будинку за
адресою: місто Харків, проспект Леніна, 45,
управителем якого є
ТОВ „Фінансова Компанія „ЖИТЛОБУДІНВЕСТ”
(нова редакція)

Харків – 2006 рік

I. Загальні положення.

- **Фонд фінансування будівництва** (далі — Фонд) - кошти, отримані Управителем відповідно до цих Правил та Договорів про участь у ФФБ від фізичних та юридичних осіб в довірчу власність, що використані чи будуть використані Управителем в майбутньому на фінансування будівництва;
 - **Управитель – ТОВ “ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ „ЖИТЛОБУДІНВЕСТ”**, який є Управителем ФФБ відповідно до Закону України № 978-ІУ та здійснює довірче управління коштами юридичних та фізичних осіб (далі - управління);
 - **Забудовник - ЗАТ “Будівельне управління №12”**, 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 правостановлювальними документами;
 - **Довіритель ФФБ** - фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України №978-ІУ є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Управителю у довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ та визнає і дотримується цих Правил;
 - **Договір про участь у ФФБ** - угода між Управителем та Довірителем, яка відповідно до Закону України №978-ІУ є договором управління майном, за якою Довіритель передає Управителю у довірчу власність кошти з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування. Договір про участь у ФФБ є договором приєднання;
 - **Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єктів будівництва;
 - **Об'єкт будівництва** - конкретна житлова або нежитлова споруда, будівництво якої організує Забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок ФФБ;
 - **Об'єкт інвестування** - квартира або приміщення соціально - побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах цих Правил;
 - **Вимірні одиниці об'єкта будівництва:**
 - для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 1,00 кв.м;
 - для гаражних боксів (машиномісце) - гаражний бокс (машиномісце);
 - **Вимірні одиниці об'єкта інвестування для розрахунків:**
 - для об'єктів житлового та нежитлового будівництва - 0,01 кв.м;
 - для гаражних боксів (машиномісце) - 25% одного боксу (машиномісця).
1. Дані Правила регулюють організаційні, фінансові, правові та інші відносини між суб'єктами фінансування та будівництва житла відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».
 2. Правила є публічною пропозицією ТОВ «ФК «ЖитлоБудІнвест» для вступу до Фонду фінансування будівництва виду “А” житлового будинку за адресою: місто Харків, проспект Леніна, 45, (даді Фонд) особи, яка бажає стати Довірителем цього Фонду, на підставі визнаних цих Правил. Правила є невід'ємною складовою частиною Договору про участь у Фонді фінансування будівництва (надалі Фонд). Підписання

Довірителем Договору про участь у Фонді є прийняттям (акцептом) умов даних Правил.

3. Метою створення Фонду є фінансування будівництва житла за рахунок коштів Довірителів та отримання Довірителем у власність від Забудовника об'єктів інвестування в обраному об'єкті будівництва на умовах договору управління майном та в порядку, визначеному цими Правилами.
4. Фонд є об'єктом управління майном, який знаходиться в управлінні Управителя. Управитель здійснює управління цим майном відповідно до чинного законодавства та цих Правил.
5. Фонд не є юридичною особою.
6. Управитель створив Фонд за власною ініціативою.
7. Управитель здійснює управління Фондом в інтересах Довірителів згідно з цими Правилами, договорами про участь у Фонді та чинним законодавством України.
8. Довірителями Фонду можуть бути як фізичні так і юридичні особи.
9. Після визнання Довірителями Правил Фонду та внесення до Фонду грошових коштів в порядку, визначеному Договорами про участь у Фонді, Управитель Фонду не має права вносити зміни та доповнення до даних Правил без згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається, також, наданою, якщо протягом 30 днів з дня відправлення Управителем повідомлення про внесення змін і доповнень до Правил Фонду на вказаному у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.
10. До суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла відносяться – Довірителі, Забудовник, Управитель, Страховики та інші суб'єкти підприємницької діяльності визначені такими Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Дані суб'єкти не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення ним управління Фондом. Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будуються на договірних засадах і припиняються після виконання ними усіх прийнятих на себе зобов'язань в порядку, визначеному цими Правилами.
11. Фонд діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителем.
12. Управитель при реалізації права управління майном має право одночасно здійснювати управління кількома різними Фондами.
13. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами Фонду.
14. Управитель несе відповідальність за дотримання вимог чинного законодавства України та цих Правил.

II. Процедура створення Фонду та його вид.

1. Фонд фінансування будівництва виду "А" житлового будинку за адресою: місто Харків, проспект Леніна, 45, створений ТОВ «ФК «ЖитлоБудІнвест» ліцензія АБ № 118390, яка є Управителем цього Фонду (далі – Управитель). Фонд створений відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV, нормативних актів Держкомфінпослуг та даних Правил.
2. Управитель – ТОВ «Фінансова компанія «ЖитлоБудІнвест».
- 2.1. Дані Правила затверджені протоколом загальних зборів учасників № 44 від 23 березня 2006 року ;
- 2.2. уклав Договір Будівництва № 2 від «28» березня 2005 року із Забудовником з оформленням забезпечення виконання зобов'язань Забудовника за угодою, відповідно до вимог Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», а саме шляхом:
 - а) укладання договору уступки Забудовником майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами, від 28 березня 2005 року.;

- б) підтвердження повноважень особи, що підписує договір (довіреність, витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), витяг з протоколу зборів засновників, витяг з уставних документів тощо);
- г) банківські та поштові реквізити.
3. Відкрив у банку на своє ім'я поточний рахунок № **26509805670750**, який є рахунком Фонду;
4. Усі документи подаються українською мовою.
5. Особа може бути Довірителем в кількох різних ФФБ.
6. Довіritel ь має право відмовитися від участі в Фонді. У цьому випадку до Довіritel ь застосовується порядок, передбачений підпунктом 2.3.2. пункту 2 розділу V цих Правил.

III. Порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном.

1. Порядок встановлення і припинення управління майном.

- 1.1. Управління майном встановлюється на підставі Договору про участь у Фонді, за яким Довіritel ь передає Управителю в управління грошові кошти з метою отримання об'єкта інвестування, визначеного Договором про участь у Фонді.
- 1.2. Договір про участь у Фонді може бути укладений лише за наявності всіх документів, визначених у розділі III.
- 1.3. Задля досягнення мети управління коштами Довіritel ь, Управител ь відкрив в установі банку рахунок, який є рахунком Фонду і на який Довіritel ь вносять кошти. За рахунок накопичених коштів Управител ь здійснює фінансування об'єкту будівництва, шляхом перерахування коштів Фонду Забудовнику, згідно графіку розрахунків, визначеного Договором Будівництва між Забудовником та Управителем.
- 1.4. Вільні кошти на рахунку Фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, залишаються в управлінні Управител ь та використовуються для створення оперативного резерву, згідно чинного законодавства України.
- 1.5. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем за рахунок отриманого в управління майна, відповідно до встановлених Довіritel ь у Договорі про участь у Фонді обмежень, Управител ь використовує для виконання таких операцій:
- повне або часткове повернення коштів Довіritel ь Фонду;
 - перерозподіл отриманого в управління майна між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довіritel ь операцій зміни об'єкта інвестування.

Вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, Управител ь має право використовувати при здійсненні банківських операцій. При цьому Управител ь несе відповідальність за їх збереження власними коштами.

- 1.6. Якщо Довіritel ь не виконав своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду, до введення об'єкта будівництва в експлуатацію, управління майном припиняється. Управител ь повертає кошти Довіritelю на умовах та у порядку, визначених підпунктом 2.3.1. пункту 2 розділу V цих Правил.
- 1.7. У випадку, коли Довіritel ь виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язання Управител ь за договором про участь у Фонді вважаються виконаними, а управління майном припиняється.
- 1.8. Якщо Довіritel ь виконав усі зобов'язання перед Управителем, 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, управління майном припиняється, а об'єкт інвестування відкріплюється від Довіritel ь. В цьому випадку

зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у Фонді також вважаються виконаними. За винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у Фонді. Управитель повідомляє Довірителя про відкріплення об'єкту інвестування рекомендованим листом.

В цьому випадку Довіритель перестає бути учасником Фонду та має право на повернення внесених коштів на умовах Договору про участь у Фонді. 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) обліковуються на рахунку «До з'ясування обставин» або на «Депозитному рахунку» і повертаються Довірителю за поточною ціною закріпленої за ним кількості вимірних одиниць на день прийняття Управителем рішення про їх відкріплення.

2. Умови здійснення управління майном.

2.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем Фонду виключно за умови укладення з Управителем Договору про участь у Фонді та передачі грошових коштів в управління Управителю.

2.2. При укладенні Договору про участь у Фонді Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку наявних в Управителя вільних, не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель має закріпити за довірителем шляхом видачі йому Свідоцтва про участь у Фонді, в якому може зазначатися визначений Управителем графік подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду.

3. Особливості здійснення управління майном.

3.1. Управитель при управлінні майном не може відповідати за своїми боргами активами Фонду та несе відповідальність за дотримання вимог згідно законодавства України.

3.2. Управитель при здійсненні управління Фондом несе відповідальність перед Довірителями за дотримання умов управління майном, визначених Правилами Фонду та Договором про участь у Фонді, у межах встановлених Договором про участь у Фонді.

3.3. Управитель при здійсненні управління коштами Довірителів може виступати в інтересах Довірителів позивачем у випадку невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.

4. Обмеження здійснення управління майном.

4.1. Управитель приймає на себе наступні обмеження прав щодо управління коштами Довірителів, а саме:

а) Управитель не має права доручати здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

б) Управитель не має права використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у Фонді.

4.2. Управитель, вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном Фонду, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочин, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

4.3. Управитель зобов'язується вжити усіх заходів по реалізації Довірителями, які виконали перед Управителем свої зобов'язання щодо повного внесення коштів до Фонду, їх прав на отримання від Забудовника у власність закріплених за ними об'єктів інвестування.

4.4. Управитель зобов'язується забезпечити повернення Довірителям на їх вимогу коштів, наданих ними в управління Управителю, на умовах цих Правил та Договору про участь у Фонді.

V. Порядок організації взаємовідносин Забудовника, Управителя та Довірителів у системі фінансово-кредитних механізмів.

1. Порядок організації взаємовідносин Управителя та Забудовника.

1.1. Укладання Договору Будівництва між Забудовником та Управителем.

1.1.1. Управитель укладає із Забудовником Договір Будівництва, згідно якого Управитель замовляє Забудовнику організувати будівництво та збудувати визначений об'єкт будівництва (та об'єктів інвестування в його складі), ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування та право власності на них Довірителям Фонду на умовах, визначених цими Правилами, та в обумовлені у Договорі Будівництва строки.

1.1.2. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором Будівництва між Управителем і Забудовником щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

1.1.3. За Договором Будівництва між Управителем і Забудовником, Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі їх Довірителям на умовах, встановлених п.2.1. розділу V цих Правил.

1.1.4. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким засобом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям на умовах цих Правил.

1.1.5. У визначений в Договорі Будівництва Управителя з Забудовником строк Забудовник зобов'язаний передати Управителю Технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва в цілому та об'єктів окремо та іншу необхідну документацію, визначену у Договорі Будівництва Управителя з Забудовником.

1.1.6. Передача Забудовником майнових прав на об'єкт будівництва Управителю здійснюється шляхом укладання між Управителем та Забудовником Договору уступки майнових прав на об'єкт будівництва з відкладальними умовами.

1.1.7. Протягом періоду будівництва Управитель щомісячно, відповідно до умов Угоди Управителя з Забудовником, підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, права на які передані Довірителям на умовах, встановлених цими Правилами та укладених з цими Довірителями Договорів про участь у Фонді та Договорів переуступки майнових прав на об'єкти інвестування.

1.1.8. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Будівництва між Управителем і Забудовником шляхом проведення технічного нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до наступних ризиків:

- змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва;
- зростання вартості будівництва більш ніж на 5 відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 30 днів.

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

1.1.9. Управитель також здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Будівництва між Управителем і Забудовником з метою запобігання виникненню чи усунення наступних ризиків неналежного виконання Забудовником умов Договору Будівництва між Управителем і Забудовником:

- якщо Забудовник не приступає своєчасно до виконання Договору Будівництва між Управителем і Забудовником або виконує роботу так повільно, що закінчення її в строк (дотримання графіків виконання робіт) стає явно неможливим;
- якщо під час виконання роботи стане очевидним, що вона не буде виконана Забудовником належним чином;

- якщо Забудовник відступив від проектно-кошторисної документації;
- при наявності будь-яких поважних причин, під якими Сторони розумітимуть суттєве порушення умов Договору Будівництва між Управителем і Забудовником.
- Забудовник за свій рахунок укладає з страховиками договори страхування, що передбачені ст. 9 Закону України №978-ІУ.

1.1.10. У разі виявлення Управителем визначених ризиків порушення Забудовником умов Договору Будівництва між Управителем і Забудовником, набирають чинності договір уступки заставленого майнового права та договір доручення і Забудовник повинен передати Управителю Фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

1.1.11. У разі виявлення Управителем ризику порушень умов Договору Будівництва між Управителем і Забудовником, Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Договору Будівництва між Управителем і Забудовником, повернення усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Угодою Управителя з Забудовником.

1.1.12. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Будівництва між Управителем і Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок Фонду.

1.1.13. Забудовник визначає ціну вимірної одиниці об'єктів інвестування та приймає на себе ризик відносно недостатності залучених коштів для фінансування будівництва, виконує свої зобов'язання відносно будівництва об'єктів будівництва, введення в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкти інвестування на Довірителів незалежно від обсягу залучених до ФФБ Управителем коштів.

2. Порядок організації взаємовідносин Управителя та Довірителів

2.1. Укладання Договору про участь у Фонді

2.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем Фонду за умови укладання з Управителем Договору про участь у Фонді та перерахування грошових коштів на рахунок Фонду.

2.1.2. Договір про участь у Фонді обов'язково повинен містити:

- Предмет договору
- Найменування особи Довірителя та Управителя
- Вид Фонду
- Порядок передачі Довірителем коштів в управління
- Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном
- Права та обов'язки Управителя та Довірителя
- Дані про закріпленій за Довірителем об'єкт інвестування
- Строки та механізм повернення Довірителю коштів на його вимогу
- Строк дії договору
- Відповідальність сторін за невиконання умов договору
- Порядок надання інформації Довірителю про хід виконання умов договору
- Розмір та форму винагороди Управителя Фонду

2.1.3. Договором про участь у Фонді передбачається:

- порядок та умови дострокового припинення управління майном за ініціативою Довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення Довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначеному Правилами Фонду, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво;

- порядок та умови здійснення Довірителем на умовах Правил Фонду зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у Фонді третім особам, часткового отримання коштів з Фонду. Така послуга Управителя є платною.

- порядок та умови передачі Управителем Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

2.1.4. Після підписання Договору про участь у Фонді Управитель закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкту інвестування як складової частини об'єкта будівництва, шляхом внесення цього об'єкта до підтвердженого обсягу замовлення.

2.1.5. За умови 100% оплати вартості об'єкту інвестування Управитель укладає з Довірителем договір уступки майнових прав на об'єкт інвестування закріплений за цим Довірителем.

2.2. Порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за Довірителем

2.2.1. При укладенні Договору про участь у Фонді Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем.

2.2.2. Порядок закріплення об'єкта інвестування за Довірителем:

а) Довіритель перераховує грошові кошти на поточний рахунок Фонду у розмірі, не менше 30% вартості вимірних одиниць об'єкту інвестування;

б) Управитель, після перерахування Довірителем коштів на рахунок Фонду, протягом трьох днів закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої Забудовником на момент внесення коштів. Закріплена кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування вказується в Свідоцтві про участь у Фонді Довірителя.

в) Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем, 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 Фонді, включити Довірителя до переліку довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування

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

2.2.4. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування.

2.2.5. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник.

2.2.6. Після кожного внесення Довірителем коштів до Фонду згідно графіку фінансування, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді, Управитель видає йому нове Свідоцтво про участь у Фонді – документ, що підтверджує, участь Довірителя Фонді та кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування.

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

Найменування та вид Фонду

Дані Довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів – найменування особи, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

для нерезидентів – найменування особи, 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;

та загальні відомості для всіх осіб:

- дата видачі свідоцтва;

- закріплений за установником об'єкт інвестування;
- запланована дата введення об'єкта 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 Фонду;
- витяг з Угоди Управителя з Забудовником про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах Довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачу у власність Довірителям об'єктів інвестування.

2.2.8. Довірителі вносять до Фонду кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

2.3. Припинення управління майном та припинення Договору про участь у Фонді

2.3.1. Управління майном, яке Управитель здійснює за Договором про участь у Фонді, припиняється у разі:

- а) відмови Довірителя від участі у Фонді;
- б) смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації (банкрутства) Довірителя – юридичної особи, якщо в Договорі про участь у Фонді не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабувачів;
- в) визнання Довірителя – фізичної особи недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності, якщо в Договорі про участь у Фонді не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабувачів;
- г) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду;
- д) припинення Договору про участь у Фонді за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням його строку дії;
- е) відмови вигодонабувача від одержання вигоди за Договором про участь у Фонді;
- є) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем за договором про участь у Фонді;
- ж) визнання фізичної особи – Довірителя банкрутом;
- з) дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено Договором про участь у Фонді або за рішенням суду.

2.3.2. У разі відмови Довірителя або Управителя від Договору про участь у Фонді сторона-ініціатор повинна повідомити письмово другу сторону про це за два місяці до пропонуваної дати припинення дії Договору про участь у Фонді.

2.3.3. Спадкоємці (правонаступники) померлих (ліквідованих – для юр.осіб) Довірителів мають переважне право участі у Фонді та закріплення об'єкту інвестування визначеного цим підпунктом Довірителя, при цьому вони сплачують винагороду Управителю, згідно розділу IX цих Правил. В разі відсутності спадкоємців (правонаступників) Довірителя, відмови їх від вступу до Фонду, або невідповідності вимогам цих Правил, нормативним документам Управителя, Договір про участь у Фонді вважається припиненим, майнові права на такий об'єкт інвестування, що був відкріплений від Довірителя, можуть бути передані іншому Довірителю на загальних підставах.

2.3.4. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється і Договір про участь у Фонді з таким Довірителем вважається припиненим після проведення відповідних розрахунків відповідно до порядку, закріпленого у цих Правилах. При цьому зобов'язання перед Довірителем відповідно до умов Договору про участь у Фонді вважаються виконаними.

2.4. Порядок відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за невиконання ним умов Договору про участь у Фонді.

2.4.1. У разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у Фонді, Довіритель втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці об'єкта інвестування.

В разі невиконання Довірителем умов Договору про участь у Фонді, Управитель направляє останньому, протягом 5-х робочих днів з дати виявленого порушення, повідомлення про розгляд питання щодо відкріплення об'єкту інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді.

Рішення щодо відкріплення об'єкту інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді приймається Управителем протягом 10 робочих днів з дати направлення Довірителю повідомлення. Про внесення вище зазначеного рішення Управитель повідомляє Довірителя письмово протягом 5 робочих днів з дати прийняття відповідного рішення.

2.4.2. Даний порядок застосовується у таких випадках:

1) недотримання Довірителем графіку подальшого внесення до Фонду коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді, за сумами та/або строками;

2) недотримання Довірителем вимог цих Правил щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі об'єкта інвестування.

2.4.3. В цьому випадку Довіритель перестає бути установником Фонду та має право повернення з Фонду коштів пропорційно до проінвестованої ним певної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування. Кошти повертаються за поточною ціною такої кількості вимірних одиниць на день прийняття Управителем рішення про відкріплення об'єкту інвестування.

2.5. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя та умови виплати коштів Довірителю

2.5.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, Довіритель має право достроково припинити Договір про участь у Фонді та відмовитись від участі у Фонді, але не пізніше, ніж за 60 днів до дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Про намір достроково припинити Договір про участь у Фонді Довіритель повинен письмово попередити Управителя за 2 місяця до пропонованої дати припинення дії Договору.

2.5.2. Повернення коштів Довірителю здійснюється протягом 30 банківських днів з дня припинення Договору про участь у Фонді та після сплати ним винагороди Управителю за оформлення такої операції у розмірі **5%** від перерахованої Довірителем на рахунок ФФБ суми.

2.5.3. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для виплати (повернення) їх Довірителю, Забудовник, на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок Фонду для виплати Довірителю коштів в необхідному обсязі. Про недостатність коштів оперативного резерву для виплати (повернення) Довірителю Управитель письмово повідомляє Забудовника протягом 2-х робочих днів з дати отримання повідомлення від Довірителя щодо наміру припинити Договір про участь у Фонді з зазначенням суми, яка підлягає поверненню.

Забудовник зобов'язаний перерахувати вказану у повідомленні Управителя суму грошових коштів на рахунок Фонду протягом 20 робочих днів з дати отримання повідомлення від Управителя.

2.5.4. До моменту припинення Договору про участь у Фонді, Управитель протягом 15 робочих днів з дня отримання заяви Довірителя розглядає заяву Довірителя про відмову про участь у Фонді та приймає рішення про відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування і письмово повідомляє про таке рішення Забудовника протягом 5 робочих днів з моменту прийняття рішення про припинення Договору про участь у Фонді з інформацією про дату припинення такого Договору та повідомляє про зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво.

2.5.5. Виплата коштів Довірителю Фонду не може здійснюватись за рахунок іншого фонду фінансування будівництва або власного майна Управителя.

2.6. Порядок та умови припинення управління майном з ініціативи Управителя чи за рішенням суду (контролюючого органу)

2.6.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Управитель має право прийняти рішення про припинення управління майном Довірителя в разі :

а) смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації (банкрутства) Довірителя – юридичної особи, якщо в Договорі про участь у Фонді не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабучів;

б) визнання Довірителя – фізичної особи недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності, якщо в Договорі про участь у Фонді не передбачено збереження договору щодо інших вигодонабучів;

в) відмови вигодонабучів від одержання вигоди за Договором про участь у Фонді;

г) визнання фізичної особи – Довірителя банкрутом;

д) за рішенням суду чи іншого контролюючого органу.

2.6.2. Про прийняття рішення Управителя щодо припинення управління майном Довіритель (чи визначена в Договорі про участь у Фонді довірена особа Довірителя) та Забудовник повідомляються Управителем письмово протягом 5 робочих днів з дати прийняття такого рішення. Забудовнику одночасно направляється повідомлення про зменшення підтверженого обсягу замовлення на будівництво.

2.7. Порядок здійснення заміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам, часткового отримання коштів з Фонду

2.7.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом IX цих Правил, за письмовою згодою Управителя, мають право уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання за Договором про участь у Фонді на користь третіх осіб.

Уступка права вимоги за Договором про участь у Фонді оформляється у встановленому чинним законодавством України порядку після подання Управителю Довірителем документів, визначених цими Правилами і отримання письмової згоди від Управителя. Управитель зобов'язаний розглянути надані документи і прийняти відповідне рішення протягом 15 робочих днів з дати отримання таких документів і надати письмову відповідь Довірителю протягом 5 робочих днів з дати прийняття відповідного рішення.

2.7.2. Довіритель, за яким закріплений об'єкт інвестування – квартира, за письмовою згодою Управителя має право до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію (за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному розділом IX цих Правил):

- змінити об'єкт інвестування, згідно з переліком об'єктів інвестування, які є в Управителя у пропозиції цього ФФБ;

- частково отримати кошти з Фонду у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості про інвестованих вимірних одиниць обраного та закріпленого об'єкту інвестування за поточною ціною вимірної одиниці, діючої на день подання Довірителем заяви про отримання коштів з Фонду. При цьому сума коштів що залишилася на рахунку ФФБ повинна становити 30% або більше загальної вартості обраного об'єкта інвестування. При цьому, у Довірителя залишається зобов'язання внести до Фонду повну суму коштів, згідно з Договором про участь у Фонді не пізніше ніж за 30 календарних днів до запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію та згідно графіку подальшого внесення коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді.

3. Взаємодія Управителя Фонду, Забудовника та Довірителя після введення об'єкта в експлуатацію.

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, отримані Забудовником від державних органів, які здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.

3.2. Управитель надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за конкретним об'єктом будівництва та передає йому перелік Довірителів, які повністю виконали свої зобов'язання за Договором про участь у Фонді і мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

3.3. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, Довірителі, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, здійснюють остаточні розрахунки з Фондом та отримують в Управителя Фонду Довідку за встановленою формою про внесення 100% коштів по оплаті обраного та закріпленого за ним об'єкта інвестування. Довідка видається кожному Довірителю окремо в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді (далі – Довідка). Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

3.4. Отриману від Управителя Фонду Довідку, Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення Забудовником права власності Довірителю на закріплений за ним об'єкт інвестування.

3.5. Оформлення права власності Довірителя на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

3.6. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителями самостійно та за свій рахунок на підставі необхідних для цього документів, отриманих від Забудовника. При цьому обов'язки Забудовника щодо передачі об'єкта інвестування Довірителю будуть вважатися виконаними при підписанні і передачі Довірителю Акту прийому-передачі об'єкта інвестування за умови здачі-прийняття всього об'єкту будівництва з вбудованими (прибудованими) приміщеннями в експлуатацію приймальною комісією, згідно ДБН та Сніп.

3.7. Довірителі – власники нежитлових приміщень своїми силами і за власний рахунок перераховують кошти на розвиток інфраструктури міста після отримання Акту прийому-передачі цих об'єктів їм Забудовником після завершення будівництва. Забудовник зобов'язаний повідомити Довірителю реквізити для перерахування коштів, визначених в цьому пункті.

3.8. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців 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 на цей об'єкт будівництва.

3.1. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування – квартири

3.1.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними обміру БТІ на умовах цих Правил та Договорів про участь у Фонді, оформлення і передачі Забудовнику Довіреності на замовлення та отримання документів про право власності на квартиру у відповідних службах міста та отримання від Управителя Довідки про 100% внесення коштів за об'єкти інвестування, Довіритель, в обмін на Довідку, отримує у Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 10 календарних днів повинен підписати Акт прийому-передачі об'єкту інвестування і передати його Забудовнику.

3.1.2. Оформлення права власності на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

3.1.3. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

3.1.4. Забудовник зобов'язаний, до підписання Акту прийому-передачі об'єкту інвестування, усунути за власні кошти недоліки, дефекти та недоробки, в разі їх виявлення Довірителем.

3.1.5. Забудовник, на підставі отриманого пакету документів від Управителя та Довірителів, а саме:

- переліку Довірителів, учасників Фонду, які повністю про інвестували об'єкти інвестування остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво;
- актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- довідок, отриманих від Довірителів про 100% внесення коштів за об'єкти інвестування;
- інших документів, згідно чинного законодавства України;

за власний рахунок замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтва про право власності на квартиру.

3.1.6. Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на квартиру, Забудовник через Управителя передає ці правостановлюючі документи на житлові приміщення Довірителям.

3.1.7. За наявності поважних обставин, строк підписання Довірителем Акту прийому-передачі квартири може бути продовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців (60 днів) від запланованої дати введення об'єкта будівництва і експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі квартири, що тягне за собою подовження оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких Довіритель не має можливості підписати Акт прийому-передачі об'єкту інвестування та представленням Забудовнику офіційного підтвердження цих причин.

3.1.8 Довіритель зобов'язаний укласти з експлуатуючою організацією Договір, згідно з умовами якого за рахунок власних коштів нести щомісячні витрати по утриманню об'єкта інвестування (в т.ч. оплачувати вартість наданих комунальних послуг) пропорційно своїй долі у ньому.

3.1.9. У разі порушення Довірителем цієї умови, до Довірителя застосовуються норми підпункту 2.4. пункту 2 розділу V цих Правил.

VI. Особливості використання залучених коштів

6.1. В межах отриманих в управління грошових коштів, за винятком оперативного резерву, Управитель здійснює фінансування будівництва .

6.2.. Забудовник, в свою чергу, зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманого від Управителя майна. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих Управителем на фінансування будівництва.

6.3. У разі зменшення Управителем обсягу підтвердженого замовлення на будівництво через відмову Довірителя від Договору про участь у Фонді, зміну об'єкту інвестування, уступку права вимоги тощо, Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом 25 банківських днів повернути кошти на рахунок Фонду для розрахунку з такими Довірителями.

6.4. Управитель, в інтересах Довірителів, та за рахунок Забудовника може перевіряти фінансовий стан Забудовника та інших суб'єктів підприємницької діяльності, визначених Законом України « Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю» і які приймають участь у реалізації проекту будівництва, а також вимагати від них надання фінансових та аудиторських звітів.

6.5. Вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, Управитель має право використовувати при здійсненні банківських операцій. При цьому Управитель несе відповідальність за їх збереження власними коштами.

VII. Типи вимірних одиниць об'єктів інвестування

1. Вимірні одиниці об'єкта інвестування встановлюються цими Правилами Фонду Фінансування Будівництва.

Вимірні одиниці об'єкта будівництва:

- для об'єктів житлового та нежитлового будівництва – 0,01 кв.м.
 - /для гаражних боксів (машиномісць) – 25% одного боксу (машиномісця)/
1. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених Управителем за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Управитель після внесення Довірителем коштів до Фонду закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.
 2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається Забудовником, 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 Фонду. Забудовник приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

3. За цими Правилами **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** – це встановлена Забудовником на момент проведення Довірителем розрахунків ціна права вимоги Довірителя на 0,01кв.м. об'єкту інвестування або 25% одного боксу (машиномісця)
4. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього об'єкта будівництва.
5. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за закріплені ним раніше вимірні одиниці об'єкта інвестування.

VIII. Умови кредитування Довірителя

1. Довіритель має право вносити у Фонд як власні, так і залучені кошти.
2. У випадку внесення Довірителем кредитних коштів, всі права і обов'язки за кредитним договором виникають тільки у Довірителя. Умови надання і використання кредиту та порядок його повернення визначаються відповідним кредитним договором.

IX. Розмір винагороди Управителя

1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду від Забудовника, розмір якої, строк та порядок виплати погоджуються із Забудовником при укладанні Угоди Управителя з Забудовником.
2. За надання фінансової послуги з управління майном Довіритель винагороду Управителю не сплачує.
3. Управитель Фонду, до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, може надати Довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам. За здійснення таких послуг Довіритель сплачує Управителю Фонду додаткову винагороду в розмірі **1%**.
4. Повернення коштів на вимогу Довірителя - **5%** від раніше перерахованої Довірителем на рахунок ФФБ суми.
5. Вказані винагороди Довіритель та Забудовник вносять на поточний рахунок Управителя відповідно до умов, укладених з ними договорів. Управитель має право самостійно перераховувати належну йому винагороду з рахунку Фонду на власний поточний рахунок.

X. Інші умови функціонування Фонду

1. За рішенням суду Фонд може бути переданий в управління іншій фінансовій установі.
2. В разі ліквідації Управителя, кошти на рахунку Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя.
3. Вимоги Довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до Фонду.
4. В разі неможливості задоволення вимог довірителів, Управитель має право відступити (передати) майнові права на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції Управителя, а в разі відсутності фінансової установи, яка б виконувала функції Управителя – Довірителю.
5. Відповідно до вимог чинного законодавства України Управитель під час здійснення управління Фондом створює оперативний резерв. Розмір оперативного резерву визначається відповідним нормативним актом контролюючого органу.
6. За повернення коштів на підставі відмови Довірителя від подальшої участі у Фонді, Довіритель сплачує Управителю компенсацію у розмірі **5%** від суми та за рахунок суми, що повертається. Компенсація перераховується Управителем з рахунку Фонду на власний поточний рахунок одночасно з поверненням коштів Довірителю.

7. У разі невиконання Довірителем своїх зобов'язань щодо внесення коштів до Фонду Довіритель сплачує Управителю штраф у розмірі **5%** від суми та за рахунок суми, що повертається Довірителю.
8. Умови та розмір винагороди Управителя коригується Управителем самостійно.

XI. Порядок та умови припинення функціонування Фонду.

1. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями Фонд вважається таким, що припинив своє функціонування.
2. Фонд припиняє своє функціонування з моменту прийняття про це рішення (наказу) Управителя.

XII. Нагляд та регулювання діяльності Управителя Фонду.

1. Нагляд та регулювання діяльності Управителя здійснює Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України.
2. Метою нагляду та регулювання діяльності Управителя є контроль за дотримання Управителем вимог чинного законодавства України та захист прав та інтересів Довірителів.
3. Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності Управителя є:
 - контроль за дотриманням Управителем обмежень, встановлених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Правилами Фонду;
 - виконання зобов'язань Управителем щодо включення Довірителів до переліку, який Управитель надає Забудовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірительям;
 - виконання Управителем зобов'язань перед Довірителями.