

«Затверджено»
Рішенням Правління АКБ «Форум»
Протокол №23 від 26 червня 2007 року
Голова Правління
_____ Колесник Я. В.

П р а в и л а

Фонду фінансування будівництва виду А
житлового комплексу з торгово-офісним центром
за адресою: м. Херсон, вул. Філатова 31-а

Правила Фонду фінансування будівництва виду А

1. Загальні положення.

1.1. Ці **Правила Фонду фінансування будівництва виду А** (далі - **Правила ФФБ**) розроблені у відповідності до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" № 978-IV від 19.06.2003 року (далі - Закон України № 978-IV), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів України.

1.2. Ці **Правила ФФБ** регламентують процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довіритель, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довіритель, розмір винагороди управителя та інші умови функціонування ФФБ

1.3. **Правила ФФБ** є системою норм, затверджених та оприлюднених управителем цього фонду, яких мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва (Управитель, Забудовник, Довірителі, Страхові компанії). **Правила ФФБ** є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому Довірителів за умов визнання ними цих Правил.

1.4. **Правила ФФБ** є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок ФФБ.

1.5. Відповідно Закону України № 978-IV терміни Правил ФФБ вживаються у такому значенні:

- **Фонд фінансування будівництва виду А** (далі - **ФФБ**) - кошти, передані Довірителями Управителю в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються Управителем окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються Управителем на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ ;

- **Управитель** - АКБ «Форум», який є управителем ФФБ відповідно Закону України № 978-IV та здійснює довірче управління коштами (далі - управління);

- **Забудовник** – Товариство з обмеженою відповідальністю «Генстрой ЛТД», 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;

- **Довіритель ФФБ (установник управління майном)** - фізична або юридична особа, яка діє від власного імені або в інтересах третіх осіб – Вигодонабувачів (а у відповідних випадках – з дозволу опікунів, піклувальників або уповноваженого органу, за згодою одного з подружжя) та передає власні або отримані у кредит грошові кошти в управління **Управителю** за умови визнання цих Правил ФФБ та на підставі договору про участь в ФФБ з метою особистого отримання або отримання Вигодонабувачем у власність об'єкта інвестування;

- **Договір про участь у ФФБ** - правочин між Управителем та Довірителем, який, відповідно Закону України № 978-IV, є договором управління майном, за яким Довіritel ь передає Управителю у довірчу власність грошові кошти з метою отримання у власність відповідного об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління залученими коштами. Договір про участь у ФФБ є договором приєднання;
- **Фінансування будівництва** - використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами договору;
- **Об'єкт будівництва** - житловий комплекс з торгово-офісним центром за адресою: м. Херсон, вул. Філатова 31-а, будівництво якого організує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів;
- **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 (об'єктом нерухомості). Майнові права на об'єкти інвестування Забудовник передає Управителю для подальшої передачі Довірителям на умовах **Правил ФФБ**;
- **Вимірна одиниця об'єкта будівництва**:
 - для об'єктів житлового та не житлового будівництва - 1,00 кв.м;
 - для гаражних боксів (машиномісць) - гаражний бокс (машиномісце);
- **Вимірна одиниця об'єкта інвестування**:
 - для об'єктів житлового та не житлового будівництва - 0,01 кв.м;
 - для гаражних боксів (машиномісць) - 25 % одного боксу (машиномісця);

2. Створення ФФБ.

- 2.1. Управитель за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва в порядку, визначеному Законом України № 978-IV.
- 2.2. ФФБ не є юридичною особою.
- 2.3. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування.
- 2.4. ФФБ є фондом фінансування будівництва виду А, відповідно до Закону України № 978-IV.
- 2.5. ФФБ вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладання з Забудовником Генерального договору та відкриття в своєму балансі рахунку ФФБ.
- 2.6. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.
- 2.7. Після визнання Довірителями цих Правил та внесення до ФФБ коштів, Управитель не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил без письмової згоди всіх Довіritel ь. Згода Довіritel ь вважається отриманою, якщо протягом 30 (тридцяти) днів з дня надходження повідомлення про внесення змін та доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довіritel ь Управитель не отримав письмової відповіді Довіritel ь.
- 2.8. Відносини між Забудовником, Управителем, Довіritel ьми ФФБ та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів, а також дія ФФБ припиняються за рішенням Управителя після виконання усіх зобов'язань перед Довіritel ьми ФФБ.
- 2.9. У разі ліквідації Управителя ФФБ:
 - 1) всі права та зобов'язання Управителя ФФБ перед Довіritel ьми переходять до нового Управителя;
 - 2) кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя і

спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя ФФБ;

3) ці Правила залишаються чинними, в т. ч. - для нового Управителя.

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

3. Особливості управління ФФБ та обмеження права довірчої власності.

3.1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до цих Правил та договорів про участь у ФФБ для досягнення мети, визначеної Довірителем.

3.2. Метою здійснення управління ФФБ є отримання Довірителями вигоди від здійснення управління майном, а саме - отримання у власність об'єктів інвестування.

3.3. Управителем ФФБ та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ, є Управитель. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ. Управитель при здійсненні управління:

1) несе відповідальність за дотримання вимог Закону України № 978-IV та цих Правил;

2) несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності, визначених цими Правилами та визначених Довірителями;

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

3.5. Правила ФФБ передбачають обмеження права довірчої власності Управителя, з урахуванням

Управитель має здійснювати на свій розсуд в рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

1) передачі Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;

2) отримання Довірителем, на умовах Правил ФФБ та Договору про участь у ФФБ, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

3.6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих у довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

1) повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;

2) перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

3.7. Управитель здійснює управління ФФБ особисто та не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам.

3.8. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ та не може використовувати кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь в ФФБ.

3.9. Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління ФФБ.

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

4. Порядок взаємодії Управителя, Забудовника та Довірителів.

4.1 Управитель укладає з Забудовником Генеральний договір, за яким замовляє Забудовнику збудувати житловий комплекс з торгово-офісним центром, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ на умовах, визначених Законом України № 978 – IV та цими Правилами.

4.2 У разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний негайно, на протязі одного календарного дня, письмово повідомити про це Управителя із зазначенням підстав

для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів ФФБ та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та похідних документів.

За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю Технічну характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва і об'єктів інвестування, 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.

4.3 Управитель на умовах цих Правил:

- 1) укладає з фізичними та юридичними особами Договори про участь у ФФБ;
- 2) залучає кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок ФФБ;
- 3) на умовах цих Правил закріплює за Довірителями обрані ними об'єкти інвестування;
- 4) передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.

4.5. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва.

4.6. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

- Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає йому дані бюро технічної інвентаризації (БТІ) щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;
- Управитель надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва та передає йому перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

4.7. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених Технічною характеристикою на цей об'єкт будівництва.

4.8. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в Технічній характеристиці, в т.ч. із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується Довірителем за його (Довірителя) власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

4.9. Довіритель не може без погоджень з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування.

5. Встановлення управління майном, участь у ФФБ.

5.1. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ

5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ та передачі коштів в управління Управителю.

5.1.2. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами документів, які ідентифікують цю особу.

5.1.3. При укладанні Договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя, які Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем на умовах цих Правил.

5.1.4. Довіритель не має права вносити кошти у ФФБ на інвестування об'єкта інвестування, не закріплюючи його за собою.

5.1.5. Довірителем за Договором про участь у ФФБ може бути виключно одна особа.

5.1.6. Для укладання Договору про участь у ФФБ фізична особа - резидент України має

особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, та оригінал картки фізичної особи-платника податків (довідка про присвоєння ідентифікаційного номеру у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів(ДРФО) або інший документ відповідного державного органу, що має силу зазначеної картки.

5.1.7. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ з неповнолітніми особами, фізичними особами-нерезидентами України та юридичними особами визначається внутрішніми документами Управителя.

5.2. Порядок та умови внесення коштів.

5.2.1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи/та безготівковій формі.

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

- для безготівкових розрахунків - днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день, встановлений НБУ для безготівкових розрахунків;

- для готівкових розрахунків - днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день Управителя з 9.00 до 16.00 годин. У випадку внесення коштів до каси після 16.00 години, днем надходження коштів буде вважатись наступний день.

5.3. Порядок та умови закріплення за Довірителем об'єкта інвестування, встановлення зобов'язань Довірителя щодо подальшого внесення коштів.

5.3.1. 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.

5.3.2. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови внесення коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення - не менше 30 % (тридцять процентів) і не більше 100 % (сто процентів) загальної площі цього об'єкта інвестування;

- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу – 25 % (двадцять п'ять процентів), 50 % (п'ятдесят процентів), 75 % (сімдесят п'ять процентів) або 100 % (сто процентів) гаражного боксу, машино- місця у паркінгу.

5.3.3. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.3.4. При закріпленні за Довірителем об'єкта інвестування 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 в ФФБ, графіку внесення до ФФБ коштів включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

5.4. Порядок та умови розрахунків.

5.4.1. Після внесення Довірителем коштів на рахунок ФФБ, Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням

поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

5.4.2. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник.

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

5.4.4. Після кожного внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю **Свідоцтво про участь у ФФБ** - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Управителя, в якому зазначені:

- вид ФФБ;
- прізвище, ім'я, по батькові;
- адреса постійного місця проживання;
- ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб-платників податків та інших обов'язкових платежів;
- дата видачі Свідоцтва;
- об'єкт інвестування, закріплений за Довірителем;-
- 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 ФФБ;
- витяг з Генерального договору про зобов'язання Забудовника перед Управителем , який діє в інтересах Довірителів щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

5.4.5 При відмові Довірителя від участі у ФФБ Управитель здійснює повернення внесених коштів за мінусом 15% (п'ятнадцяти відсотків) та винагороди банку.

5.5. Взаємодія сторін після введення будівництва в експлуатацію.

5.5.1. Забудовник, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування у цьому об'єкті будівництва.

5.5.2. Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:

1) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 3% (трьох відсотків) від загальної площі об'єкту інвестування, Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць інвестування, на яку зменшилась загальна площа інвестування;

2) у разі, якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування більша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 3% (трьох відсотків) від загальної площі об'єкту інвестування, 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 за даними БТІ 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) у випадку, якщо Забудовник не надав Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, остаточні розрахунки з Довірителями за даними БТІ здійснює Забудовник.

5.5.3. Довіритель протягом 20 (двадцять) днів після введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та обмінює в Управителя Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку за встановленою формою. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

5.5.4. Отриману від Управителя ФФБ Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним об'єкт інвестування.

5.5.5. Оформлення права власності Довірителя на житло здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок у порядку, визначеному розділом 7 цих Правил.

5.5.6. Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок, на підставі документів, отриманих від Забудовника. Інформацію про умови оформлення правовстановлювальних документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.

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

- для об'єкта інвестування – квартира - 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;

- для об'єкта інвестування – нежитлове приміщення - укласти відповідний договір на експлуатацію блоку нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією, визначеною Забудовником та зазначеною в акті державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

5.5.8. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

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

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) смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- 3) уступки (відступки) права вимоги та своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ на користь АКБ «Форум»;

5.7.2. Якщо Довіритель виконав всі 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.

6. Отримання Довірителем кредиту для участі у ФФБ.

6.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до

ФФБ, може отримати в Управителя кредит на умовах, визначених Управителем.

6.2. Для забезпечення виконання Позичальником зобов'язань за Договором про іпотечний кредит між Управителем та Позичальником укладається іпотечний договір, предметом іпотеки, за яким є об'єкт інвестування, який стане власністю Позичальника у майбутньому та/або майнові права на нього. Іпотечний договір підлягає нотаріальному посвідченню.

6.3. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

6.4. Управитель реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності Позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.

6.5. Позичальник при укладанні з Управителем іпотечного договору надає Управителю Довіреність на право отримання у Забудовника правостановлювальних документів на квартиру для подальшого отримання їх Позичальником від Управителя.

6.6. Одночасно з укладанням іпотечного договору Довіритель укладає з Управителем додаткову угоду до Договору про участь у ФФБ, згідно якої Довіритель, до моменту виконання своїх зобов'язань перед Управителем за Договором про іпотечний кредит, не має права:

- замінити об'єкт інвестування;
- уступити (відступити) права вимоги третій особі;
- частково отримати кошти з ФФБ;
- відмовитись від участі в ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ.

6.7. Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між Управителем та Позичальником, відповідно до укладеного ними Договору про іпотечний кредит і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Позичальником.

6.8. 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 разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, які 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 Управителю.

7. Порядок оформлення документів про право власності на об'єкти інвестування - квартири.

7.1. Після здійснення Довірительом остаточних розрахунків, за даними БТІ, на умовах цих Правил, оформлення в приміщенні Управителя Довіреності на замовлення та отримання документів про право власності на квартиру у відповідних службах міста та отримання від Управителя Довідки, Довіритель, в обмін на Довідку, отримує у Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 10 (десять) днів має підписати Акт прийому-передачі квартири для подальшого оформлення правостановлювальних документів.

7.2. Забудовник на підставі:

- переліку Довірительів, наданого Управителем;
- Актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- Довідок, отриманих від Довірительів,

замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на квартиру.

7.3. Після отримання від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на квартири, Забудовник передає правостановлювальні документи на квартири Довірителям.

7.4. Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Управителя у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні іпотечного договору, передає правостановлювальні документи на квартиру уповноваженій особі Управителя для подальшої передачі Довірителю.

7.5. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі квартири може бути подовжено на строк, що не перевищує двох місяців від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника про подовження терміну оформлення права власності на квартиру, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі квартири, та представленням офіційного підтвердження цих причин.

7.6. У разі порушення Довірителем цієї умови він втрачає право на закріплену за ним квартиру. Управитель відкріплює від Довірителя закріпленій за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

7.7. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цю квартиру з Переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва та перераховує до ФФБ кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

8. Винагорода Управителя.

8.1. За здійснення управління ФФБ Довіритель Управителю винагороду не сплачує.

8.2. Довіритель сплачує Управителю винагороду за надання послуг з оформлення таких операцій:

а) за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі 0,8 % (нуль цілих вісім десятих процента) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;

б) за оформлення уступки (відступлення) права вимоги Довірителя на користь третіх осіб - родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти, брати, сестри) - у розмірі 0,8 % (нуль цілих вісім десятих процента), інших осіб 2% (два відсотки) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг, Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;

в) за виплату Довірителю коштів:

- у розмірі 0,8 % (нуль цілих вісім десятих процента) від суми коштів, що повертаються Довірителю, якщо він став учасником ФФБ протягом одного місяця після підписання між Управителем і Забудовником договору на організацію спорудження об'єкту будівництва;

- у розмірі 4,1 % (чотири цілих одна десята процента) від суми коштів, що повертаються Довірителю.

При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства.

8.3. Вказану винагороду Довіритель вносить на вказаний Управителем рахунок до моменту фактичного вчинення дій, наведених в п. 8.2:

- фізичні особи - в готівковій формі;
- юридичні особи - в безготівковій формі.

9. Заключні положення.

- 9.1. Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил.
- 9.2. Ці Правила є обов'язковими для виконання всіма учасниками ФФБ.
- 9.3. Після визнання Довірителями цих Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

*Директор Юридичного департаменту
Начальник Управління
капітальних інвестицій*

Штелик В. Н.

Третьяков В. А.