

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Наказ № 21-01/13 від 21 січня 2013

Генеральний директор ТОВ «ФК «ТОЛОКА»

С.О. Єрмакович



**ТИПОВІ ПРАВИЛА
ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (виду А)**

**Житловий комплекс
за будівельною адресою: Київська область, Києво-Святошинський район,
місто Вишневе, вул. Вітянська, будинок 2**

**Управитель: Товариство з обмеженою відповідальністю
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ТОЛОКА»**

Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи
серія ФК № 32 від 17.09.2004 року

м. Київ – 2013

1. Загальні положення

1.1. Ці правила є публічною пропозицією Товариства з обмеженою відповідальністю “Фінансова компанія “Толока”, код ЄДРПОУ 32955460, (далі – Управитель) за програмою Замовника (далі – Забудовник) для вступу до фонду фінансування будівництва виду А (далі – Фонд) особи, яка хоче стати установником управління (Довірителем) цього Фонду, на підставі визнання цих Правил шляхом підписання Договору про участь у Фонді.

1.2. Ці Правила – це система норм, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління (Довірителем).

1.3. До суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла належать – Довірителі, Забудовник, Управитель, Страхові компанії.

Управитель – юридична особа – Товариство з обмеженою відповідальністю “Фінансова компанія “Толока”, яка у встановленому законодавством порядку набула статусу фінансової установи (Свідоцтво від 17.09.2004 р. серія ФК № 32) та отримала ліцензію Держфінпослуг від [08.01.2013 р. серія АБ № 614873](#) на провадження діяльності із залучення коштів фізичних осіб-установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, а також залучення коштів юридичних осіб.

Довірителі – це фізичні або юридичні особи, які визнають ці Правила і з якими Управитель уклав Договір про участь у Фонді.

Забудовник – юридична особа, яка згідно з законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала з Управителем Договір про будівництво.

Страхові компанії – страховики, з якими Забудовник та/або його підрядник укладають договори обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ на користь Управителя як довірчого власника.

Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будуються на договірних засадах і припиняються після виконання усіх зобов'язань перед довірителями. Ці суб'єкти не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення ним управління майном.

1.4. Метою створення Фонду є отримання довірителями Фонду у власність житла.

1.5. Фонд не є юридичною особою.

1.6. Фонд є об'єктом управління майном, який знаходиться в управлінні Управителя. Управитель здійснює управління цим майном відповідно до законодавства України, цих Правил та Договору про участь у Фонді. Майно, набуте Управителем у результаті управління, включається до складу майна, отриманого в управління.

1.7. Після визнання Довірителями Правил Фонду та внесення до Фонду грошових коштів у порядку, визначеному Договором про участь у Фонді, Управитель Фонду не має права вносити зміни та доповнення до цих Правил без письмової згоди всіх Довірителів. Для отримання згоди Довірителів Управитель письмово повідомляє (із повідомленням про вручення) всіх Довірителів на їх адресу, вказану в договорі, про намір внести зміни та/або доповнення до Правил Фонду із зазначенням таких змін та/або доповнень. Якщо протягом 30 днів з дня надсилання Довірителю повідомлення Управителю не надійшла письмова відповідь Довірителя, його згода вважається отриманою.

1.8. Фонд діє до моменту виконання всіх зобов'язань перед Довірителями.

2. Процедура створення Фонду

2.1. Фонд створений товариством з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія “Толока” (далі – ТОВ “ФК “Толока”) відповідно до положень Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" N 978-IV (далі – Закон), нормативно-правових актів Держфінпослуг та цих Правил.

2.2. Управитель створив Фонд з власної ініціативи, уклав Договір про будівництво із Забудовником (що є програмою будівництва об'єкта будівництва) з оформленням забезпечення виконання зобов'язань Забудовника за договором відповідно до вимог Закону.

2.3. Управитель відкрив у банку на своє ім'я поточний рахунок, який є рахунком Фонду, що зазначається в договорі про участь у Фонді.

Фонд вважається створеним після затвердження Управителем Правил Фонду, укладання договору з Забудовником та відкриття рахунку Фонду.

3. Порядок участі у Фонді Довірителів

3.1. Для участі у Фонді фізична або юридична особа, яка бажає стати Довірителем, після визнання Правил ФФБ, укладає з Управителем Договір про участь у Фонді, який є договором на управління майном.

3.2. Управитель, для обліку переданих йому в управління коштів, відкриває кожному Довірителю рахунок у системі персоніфікованого обліку Довірителів Фонду, яка створюється для кожного Фонду окремо. Система персоніфікованого обліку будується за принципом: один об'єкт інвестування Довірителя – один його рахунок.

3.3. Договір про участь у Фонді укладається за умови надання Довірителем відомостей, які ідентифікують його особу, а саме:

3.3.1. Фізичні особи надають:

а) громадяни України:

копію паспорта громадянина України (сторінки 1, 2 та 11) з пред'явленням оригіналу паспорта;

довідку та копію Довідки про присвоєння ідентифікаційного номера у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

відомості про адреси реєстрації та постійного місця проживання і контактний телефон;

б) нерезиденти та особи без громадянства:

паспорт або інший документ, що посвідчує особу, та їх ксерокопії;

відомості про адресу постійного місця проживання за межами України або адресу проживання в Україні і номер контактного телефону.

3.3.2. Юридичні особи надають:

а) резиденти:

копію свідоцтва про державну реєстрацію;

банківські реквізити;

підтвердження повноважень особи, що підписує договір (витяг з наказу про призначення на посаду (довідка з місця роботи), протоколу зборів засновників про призначення (обрання) керівника);

відомості про засновників;

б) нерезиденти надають легалізовані в установленому законодавством порядку:

копії установчих документів або копію легалізованого витягу торговельного, банківського чи судового реєстру або засвідчене нотаріально реєстраційне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;

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 установчих документів тощо);

банківські та поштові реквізити;

відомості про засновників.

3.4. Усі документи подаються українською мовою.

3.5. Особа може бути Довірителем у кількох різних Фондах та в кожному Фонді мати кілька рахунків у системі персоніфікованого обліку відповідного Фонду.

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

4.1. Порядок встановлення і припинення управління майном

4.1.1. Управління майном здійснюється на підставі Договору про участь у Фонді, за яким Довіритель передає Управителю в управління грошові кошти з метою отримання у власність об'єкта інвестування визначеного Договором про участь у Фонді.

4.1.2. Договір про участь у Фонді може бути укладений лише за умови надання довірителем усіх документів, визначених у розділі 3.

4.1.3. Вільні кошти, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, залишаються в управлінні Управителя та використовуються для створення оперативного резерву згідно з законодавством України.

4.1.4. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем за рахунок отриманого в управління майна, Управитель використовує для виконання таких операцій:

- повного або часткового повернення коштів Довірителям з Фонду;

- перерозподілу коштів, отриманих в управління, між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

4.1.5. Кошти оперативного резерву Управитель може утримувати на депозитному банківському рахунку, якщо це передбачено договором із Довірителями.

4.1.6. Якщо Довіритель не виконав своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється. Управитель зобов'язаний повернути кошти Довірителю на його вимогу на умовах та в порядку, визначених пунктом 5.5.2 параграфу 5.5 розділу 5 цих Правил.

4.1.7. У випадку, коли 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, зобов'язання Управителя за договором про участь у Фонді вважаються виконаними, а управління майном припиняється.

4.1.8. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт приймання-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови договору про участь у Фонді 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.

Кошти, які не були повернуті Довірителю з вини самого Довірителя (у т. ч. через неможливість знайти Довірителя за адресою, вказаною ним у Договорі, неявка Довірителя без повідомлення причин тощо), обліковуються на рахунку Управителя.

4.2. Особливості здійснення управління майном

4.2.1. Управитель, управляючи майном, має право одночасно здійснювати управління кількома різними Фондами, не може відповідати за своїми боргами активами Фонду та несе відповідальність за дотримання вимог законодавства України та цих Правил.

4.2.2. Управитель, здійснюючи управління Фондом, несе відповідальність за дотримання вимог Закону та Правил.

4.2.3. Управитель, здійснюючи управління Фондом, 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.

4.2.4. У Договорі про участь у Фонді Довіритель встановлює такі обмеження прав управління майном:

а) управитель не може доручати здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

б) управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у Фонді;

в) інші обмеження, встановлені законом або договором управління майном.

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

4.2.6. Управитель зобов'язується вжити усіх заходів з 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.

4.2.7. 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.

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

5.1. Порядок організації взаємовідносин Управителя та Забудовника

5.1.1. Управитель укладає із Забудовником Договір, за яким замовляє Забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування Довірителям цього фонду на умовах, визначених Законом та Правилами фонду.

5.1.2. Управитель визначає банк, у 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'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані зі спорудженням об'єкта будівництва.

5.1.3. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення

його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

5.1.4. За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі їх Довірителям на умовах, встановлених пунктом 5.2.12 параграфу 5.2 цього розділу.

5.1.5. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.

5.1.6. У визначений в Договорі Управителя з Забудовником строк Забудовник зобов'язаний передати Управителю технічні характеристики з основними даними щодо споживчих якостей об'єкта будівництва в цілому та об'єктів інвестування окремо. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначаються в додатку до договору із Забудовником.

5.1.7. За договором Управителя Фонду виду А із Забудовником останній приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

5.1.8. За кожним об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають Договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами та договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю в разі порушення Забудовником умов Договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії Договору має право надавати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника в разі порушення останнім умов Договору з Управителем.

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

5.1.10. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за укладеним Договором Управителя з Забудовником шляхом проведення нагляду за будівництвом з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі

будівництва внаслідок дій чи бездіяльності Забудовника, що можуть призвести до:

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

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

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

5.1.13. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі Управителя з Забудовником, повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, Управителю, якщо інше не передбачено Договором Управителя з Забудовником.

5.2. Порядок організації взаємовідносин Управителя та Довірителів

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

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

- 1) назву договору;
- 2) найменування, адресу та реквізити Управителя;
- 3) прізвище, ім'я і по батькові Довірителя-фізичної особи та її адресу;

- 4) найменування, місцезнаходження Довірителя-юридичної особи;
- 5) предмет договору;
- 6) вид фонду фінансування будівництва;
- 7) розмір фінансового активу, зазначений у грошовому вираженні, порядок передачі Довірителем коштів в управління, строки внесення та умови взаєморозрахунків;
- 8) дані про закріпленій за Довірителем об'єкт інвестування;
- 9) строк дії договору;
- 10) обмеження права довірчої власності Управителя з управління майном, а саме:
 - управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто,
 - управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном,
 - інші обмеження, встановлені законом або договором управління майном;
- 11) порядок зміни і припинення дії договору;
- 12) права та обов'язки Управителя та Довірителів, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- 13) строки та механізм повернення Довірителю коштів на його вимогу;
- 14) порядок надання інформації Довірителю про хід виконання умов договору;
- 15) розмір та форму винагороди Управителя;
- 16) підписи сторін.

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

5.2.4. 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.

5.2.5. Порядок закріплення об'єкта інвестування за Довірителем:

а) Довіритель перераховує грошові кошти на поточний рахунок Фонду в розмірі, визначеному в Договорі про участь у фонді;

б) Управитель закріплює за довірительом відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування. Закріплена кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування вказується у Свідоцтві про участь у Фонді Довірителя та в системі персоніфікованого обліку Фонду;

в) Управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірительом та зобов'язується, за умови виконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у Фонді, включити Довірителя до переліку довірительів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

5.2.6. 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).

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

5.2.8. Після кожного внесення Довірителем коштів до Фонду згідно з графіком фінансування, визначеним у Свідоцтві про участь у Фонді, відповідно до умов, визначених Договором про участь у Фонді, Управитель робить відповідний запис у Свідоцтво про участь у Фонді - документ, що підтверджує участь Довірителя у Фонді та кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування.

5.2.9. 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;

загальні відомості для всіх осіб:

дата видачі свідоцтва;

закріплений за довірительом об'єкт інвестування;

запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

сума коштів, переданих Довірительом в управління Управителю;

кількість закріплених за Довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення Довірительом коштів до Фонду;

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

5.2.10. Довірительі вносять кошти згідно з Договором про участь у Фонді в національній валюті України в готівковій чи безготівковій формі на рахунок Управителя, відкритий для Фонду.

5.2.11. Довіритель має право вносити до Фонду як власні кошти, так і кошти, отримані в кредит для будівництва житла. Умови, порядок надання і використання кредиту та порядок його повернення визначаються відповідним кредитним договором.

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

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

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

- а) відмови Довірителя від участі в 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) невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду після введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- г) припинення Договору про участь у Фонді за заявою однієї зі сторін у зв'язку з закінченням його строку дії;
- д) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем за Договором про участь у Фонді;
- е) дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено Договором про участь у Фонді;
- є) за рішенням суду.

5.3.2. 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, визначеного в параграфі 5.5 цього розділу. При цьому зобов'язання перед Довірителем відповідно до умов Договору про участь у Фонді вважаються виконаними.

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

5.4.1. 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.

Управитель протягом 10 робочих днів з дати виявленого порушення письмово повідомляє цього Довірителя (із повідомленням про отримання) на його адресу, вказану в договорі, про розгляд питання щодо відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді.

Рішення щодо відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за Договором про участь у Фонді приймається Управителем через 30 робочих днів з дати направлення Довірителю повідомлення. Про винесення вище зазначеного рішення Управитель повідомляє Довірителя письмово протягом 3 робочих днів з дати прийняття відповідного рішення.

5.4.2. Цей порядок застосовується в таких випадках:

- 1) недотримання Довірителем Графіка 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 Акта приймання-передачі об'єкта інвестування.

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

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

5.5.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, Довіритель має право відмовитися від участі у Фонді та подати Управителю відповідну заяву про дострокове припинення Договору про участь у Фонді, але не пізніше ніж за 90 днів до дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Про намір достроково припинити Договір про участь у Фонді Довіритель повинен письмово попередити Управителя за 10 днів до запропонованої дати припинення дії Договору.

5.5.2. Повернення коштів Довірителю здійснюється Управителем за рахунок коштів оперативного резерву та коштів, повернених Забудовником на вимогу Управителя (у зв'язку зі зменшенні обсягу замовлення внаслідок відмови Довірителя від участі у Фонді), протягом 30 банківських днів з дня подання заяви про припинення Договору про участь у Фонді та після сплати Довірителем винагороди Управителю у порядку та розмірі, визначених у розділі 8 цих Правил, за оформлення такої операції.

Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, визначається Управителем з урахуванням кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід із Фонду.

5.5.3. У разі недостатності коштів оперативного резерву для виплати (повернення) їх Довірителю, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний перерахувати на рахунок Фонду для виплати Довірителю кошти в необхідному обсязі. Про недостатність коштів оперативного резерву для виплати (повернення) коштів Довірителю Управитель письмово повідомляє Забудовника протягом 5 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 суму грошових коштів, вказану в повідомленні Управителя на рахунок Фонду протягом 5 днів з дати отримання повідомлення від Управителя.

5.5.4. До моменту припинення Договору про участь у Фонді Управитель протягом 10 днів з дня отримання заяви Довірителя розглядає заяву Довірителя про припинення Договору про участь у Фонді та приймає рішення про відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування і письмово повідомляє про таке рішення Забудовника протягом 5 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.

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

5.6.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному в розділі 8 цих Правил, Довірителі, 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 в порядку, встановленому законодавством України, після подання Управителю Довірителем документів, визначених цими Правилами, і отримання письмової згоди від Управителя. Управитель зобов'язаний розглянути надані документи, прийняти відповідне рішення та надати письмову відповідь Довірителю про прийняте рішення протягом 10 днів з дати надходження документів.

5.6.2. Довіритель, за яким закріплений об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя має право до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію (за умови сплати Довірителем винагороди Управителю у розмірі, визначеному в розділі 8 цих Правил):

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є в пропозиції Управителя, шляхом підписання додатка до Договору про участь у Фонді, який є невід'ємною частиною такого Договору;

- у разі подання заяви Довірителем про часткове отримання коштів без припинення управління майном, кошти можуть бути видані Довірителю у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування за ціною 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 не менше 50 відсотків загальної площі об'єкта інвестування та за умови дотримання вимоги щодо 100 відсоткового внесення коштів до ФФБ за 90 календарних днів до дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Довіритель може отримати кошти протягом 30 банківських днів з дня подання заяви про часткове отримання коштів з ФФБ, після сплати винагороди Управителю за оформлення такої операції в розмірі, визначеному цими Правилами.

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

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

5.7.1. 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.

5.7.2. 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.

5.7.3. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування Довірителі, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, здійснюють остаточні розрахунки з Управителем та отримують від Управителя довідку встановленої форми про внесення 100 % коштів в оплату обраного та закріпленого за ним об'єкта інвестування (далі – Довідка). Довідка видається кожному Довірителю окремо в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді. Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

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

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

5.7.6. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителями самостійно та за свій рахунок на підставі необхідних для цього документів, отриманих від Забудовника та Управителя. При цьому обов'язки Забудовника з передачі об'єкта інвестування Довірителю будуть вважатися виконаними в разі підписання і передачі Довірителю акта приймання-передачі об'єкта інвестування за умови здачі-прийняття всього об'єкта будівництва з вбудованими (прибудованими) приміщеннями в експлуатацію приймальною комісією.

5.7.7. Зовнішньо-будинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання і водовідведення (до вузла вводу у житловий будинок) і окремо розташовані та вбудовано-прибудовані бойлерні, індивідуальні теплові пункти (ТПП) і насосні з обладнанням передаються у комунальну власність територіальної громади населеного пункту.

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

5.8.1. Після здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними обміру БТІ на умовах цих Правил та Договору про участь у Фонді, отримання Забудовником документів про право власності на об'єкт інвестування та отримання від Управителя Довідки про 100 % інвестування об'єкта інвестування Довірителем, Довіритель в обмін на Довідку отримує в Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 3 днів повинен підписати Акт прийому-передачі об'єкта інвестування і передати його Забудовнику.

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

5.8.3. Забудовник на підставі отриманого пакета документів від Управителя та Довірителів, а саме:

- переліку Довірителів, учасників Фонду, які повністю проінвестували об'єкти інвестування – остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво;

- актів приймання-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями;
- довідок, отриманих від Довірителів про 100 % інвестування об'єкта інвестування;
- інших документів згідно з законодавством України;

за власний рахунок здійснює оформлення Свідоцтва на право власності на квартиру кожному Довірителю.

5.8.4. Якщо для участі у Фонді Довіритель використав кошти, отримані від банку в кредит, зобов'язання за яким забезпечені іпотекою об'єкта інвестування та/або майнових прав на нього, після закінчення будівництва та отримання Довірителем правостановлюючих документів на цей об'єкт інвестування, 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. Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не передбачено договором або законом.

5.8.5. За наявності неусунених Забудовником недоліків та недоробок, виявлених Довірителем під час огляду об'єкта інвестування, підписання Довірителем Акта прийому-передачі об'єкта інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує 10 днів від запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. У такому випадку Забудовник письмово попереджає Довірителя про подовження терміну підписання Акта прийому-передачі квартири, що тягне за собою подовження оформлення права власності на квартиру.

5.8.6. Підписання акта приймання-передачі об'єкта інвестування здійснюється одночасно з підписанням Довірителем договору з експлуатаційною організацією, яка взяла на себе зобов'язання з обслуговування житлового комплексу.

6. Особливості використання залучених коштів

6.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів Фонду виду А Управитель здійснює в межах отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву.

6.2. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів. 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, Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок Фонду для розрахунків з Довірителями.

6.4. Управитель, в інтересах Довірителів, може перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

6.5. Управитель не може використовувати залучені в управління кошти, у тому числі кошти оперативного резерву, не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у Фонді, укладеним з Довірителем, та не може відповідати цими коштами за свої борги.

7. Типи вимірних одиниць об'єктів інвестування

7.1. Вимірна одиниця об'єкта інвестування встановлюється цими Правилами Фонду фінансування будівництва.

Вимірна одиниця об'єкта будівництва:

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

- для стоянки автомобілів під дахом – 1 машиномісце.

7.2. 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.

7.3. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування Фонду виду А 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.

7.4. За цими Правилами поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування – це встановлена Забудовником (для Фонду виду А) на момент проведення Довірителем розрахунків ціна права вимоги Довірителя на одну вимірну одиницю об'єкта інвестування (1 кв. м. або одного машиномісця).

7.5. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього об'єкта будівництва.

7.6. 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.

8. Розмір винагороди Управителя

8.1. За перерахування коштів на фінансування будівництва:

Управитель Фонду виду А отримує винагороду від Забудовника у розмірі 2 відсотків від обсягу фінансування будівництва, в порядку та в строки, погоджені під час укладання Договору Управителя з Забудовником про спорудження об'єкта будівництва. За погодженням Управителя та Забудовника при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із Фонду Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів Фонду.

8.2. Управитель не може вимагати від Довірителя іншої винагороди, крім передбаченої Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та Договором про участь у Фонді.

8.3. 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, часткового повернення коштів з Фонду та оформлення відмови від участі у Фонді.

8.4. За надання Управителем послуг, зазначених в пункті 8.3, Довіритель сплачує Управителю винагороду:

- за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі 0,8 відсотка від середньої вартості об'єктів інвестування що замінюються;
- за оформлення уступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб – у розмірі 0,8 відсотків від вартості об'єкта інвестування;
- за повернення Довірителю коштів – у розмірі 4,1 відсотка від суми коштів, що повертаються.

8.5. Вказані винагороди Довіритель (Забудовник) вносить на поточний рахунок Управителя відповідно до умов договору.

9. Інші умови функціонування Фонду

9.1. За рішенням суду Фонд може бути переданий в управління іншій фінансовій установі.

9.2. У разі ліквідації Управителя кошти на рахунку Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя.

9.3. Відповідно до вимог законодавства України Управитель під час здійснення управління Фондом створює оперативний резерв. Розмір оперативного резерву визначається нормативно-правовими актами Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України.

10. Порядок та умови припинення функціонування Фонду

10.1. Фонд припиняє своє функціонування за рішенням Управителя Фонду у разі досягнення мети, з якою був створений Фонд, після виконання зобов'язань перед усіма довірителями Фонду.