

«ЗАТВЕРДЖУЮ»:

Директор комунального  
комерційного унітарного підприємства  
«Фінансова компанія «Житло-інвест»

наказ № 12 від 23 квітня 2007 року

  М.Сірий

КОМУНАЛЬНЕ КОМЕРЦІЙНЕ УНІТАРНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»  
ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ  
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)

## П РА В И Л А

*ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (виду А)  
житлового будинку №4 у 12 кварталі м-ну Бортничі  
у Дарницькому районі м. Києва*

Забудовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «КЖБК»

м. Київ - 2007

## I. Загальні положення

- 1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва (надалі – Правила ФФБ) розроблені комунальним комерційним унітарним підприємством «Фінансова компанія «Житло-інвест» Головного управління житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) (надалі – *Фінансова компанія*) відповідно до Закону України від 19.06.03 за №978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України від 12.07.01 №2664-III «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України від 05.06.03 №898-IV за «Про іпотеку», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших нормативно-правових актів.
- 1.2. Ці Правила ФФБ визначають процедуру створення Фонду фінансування будівництва виду А (надалі – ФФБ), порядок організації взаємовідносин *Фінансової компанії*, *Забудовника* та *Довірителів*, порядок встановлення управління коштами, особливості та обмеження здійснення управління залученими коштами, напрями та порядок їх використання, порядок участі у ФФБ та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за *Довірителем*, розмір винагороди *Фінансової компанії* та інші умови функціонування ФФБ.
- 1.3. Правила ФФБ є системою затверджених та оприлюднених *Фінансовою компанією* норм, яких мають дотримуватись всі учасники системи кредитно-фінансових механізмів при будівництві житла (*Фінансова компанія*, *Забудовник*, *Довірителі*, *Страхові компанії*, *Банки* тощо). Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до ФФБ особи, яка бажає стати *Довірителем* цього ФФБ, за умов визнання нею цих Правил ФФБ.
- 1.4. Терміни Правил ФФБ вживаються у такому значенні:
- ✓ **Довіритель (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 *Фінансовій компанії* за умови визнання цих Правил ФФБ та на підставі договору про участь у ФФБ з метою особистого отримання або отримання *Вигодонабувачем* у власність об'єкта інвестування;
  - ✓ **Вигодонабувач** – фізична або юридична особа, в інтересах якої на підставі закону або відповідного договору діє *Довіритель* ФФБ та який отримує у власність закріплений за *Довірителем* об'єкт інвестування, за умови виконання останнім цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ;
  - ✓ **Фінансова компанія (управитель)** – комунальне комерційне унітарне підприємство «Фінансова компанія «Житло-інвест» Головного управління житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації), яке внесено до реєстру фінансових установ (свідцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК №2 від 04.03.2004р.), надає фінансові послуги на підставі ліцензії Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України серії АБ № 118355 від 01.09.2004р., що діє від свого імені в інтересах *Довірителів* та здійснює управління залученими грошовими коштами, отриманими від *Довірителів* за договорами про участь у ФФБ;
  - ✓ **Забудовник** – товариство з обмеженою відповідальністю «КЖБК», що має право на виконання функцій замовника будівництва згідно з договором доручення від 18 квітня 2007 року на будівництво житлового будинку №4 комплексу житлових будинків в 12 мікрорайоні Бортничі у Дарницькому районі м.Києва, укладеним з Дарницькою державною районною в м.Києві радою, якій відповідно до рішення Київської міської ради від 07.07.2005 за №513/3089 «Про передачу Дарницькій районній у м.Києві раді земельної ділянки для будівництва комплексу житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення у 12-му кварталі мікрорайону Бортничі у Дарницькому районі м.Києва» відведено земельну ділянку для спорудження об'єкта будівництва, та уклало з *Фінансовою компанією* договір на організацію спорудження об'єкта будівництва;
  - ✓ **Страховик** – акціонерне товариство «Українська пожежно-страхова компанія», з якою *Забудовник*, відповідно до закону, укладає договір 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;
  - ✓ **Позичальник** – *Довіритель* ФФБ, який отримав в банківській установі кредит для участі в ФФБ;
  - ✓ **Договір про участь у ФФБ** – договір, за яким *Довіритель* передає *Фінансовій компанії* в управління грошові кошти з метою досягнення визначених цим договором цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій *Фінансової компанії* з управління залученими коштами;

- ✓ **Договір на організацію спорудження об'єкта будівництва** - договір, який регулює взаємовідносини *Фінансової компанії* з *Забудовником* щодо організації, здійснення та фінансування спорудження об'єкта будівництва з використанням залучених *Фінансовою компанією* коштів та подальшої передачі об'єктів інвестування *Довірителям*;
  - ✓ **Об'єкт будівництва** - житловий будинок №4 у 12 кварталі м-ну Бортничі у Дарницькому районі м. Києва, будівництво якого організує *Забудовник* та фінансування будівництва якого здійснює *Фінансова компанія* за рахунок отриманих в управлінні коштів;
  - ✓ **Об'єкт інвестування** - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване чи прибудоване нежитлове приміщення, машиномісце в паркінгу) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном (об'єктом нерухомості);
  - ✓ **Вимірна одиниця об'єкта інвестування** - одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначена у метричних одиницях - квадратних метрах;
  - ✓ **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;
  - ✓ **Фонд фінансування будівництва** - кошти, передані *Довірителями Фінансовій компанії* в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються *Фінансовою компанією* окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються *Фінансовою компанією* на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ.
- 1.5. Дані Правила ФФБ регламентують наступні процедури:
- відкриття *Фінансовою компанією* фінансування спорудження об'єкта будівництва;
  - внесення *Довірителем* грошових коштів до ФФБ та передачу їх *Фінансовій компанії* в управління за договором про участь у ФФБ;
  - закріплення за *Довірителем* обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва (внесення об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення);
  - можливість дострокового припинення управління коштами за ініціативою *Довірителя*, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення *Довірителю* коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого обсягу замовлення на будівництво;
  - можливість здійснення *Довірителем* на умовах цих Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва, відступлення права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам; повернення частини коштів *Довірителю* з ФФБ;
  - організацію спорудження *Забудовником* об'єкта будівництва відповідно до наданої за договором на організацію спорудження об'єкта будівництва документації;
  - фінансування *Фінансовою компанією* спорудження об'єкта будівництва;
  - формування *Фінансовою компанією* оперативного резерву;
  - здійснення *Фінансовою компанією* контролю за цільовим використанням *Забудовником* спрямованих на будівництво коштів;
  - повернення *Забудовником* коштів до ФФБ на вимогу *Фінансової компанії* у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови *Довірителя* від участі у ФФБ та в інших випадках, визначених договором на організацію спорудження об'єкта будівництва;
  - здійснення *Фінансовою компанією* контролю за виконанням *Забудовником* своїх зобов'язань за договором на організацію спорудження об'єкта будівництва;
  - введення *Забудовником* об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це *Фінансовій компанії*, замовлення *Замовником* технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу *Фінансовій компанії* даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування;
  - здійснення *Довірителем* остаточних розрахунків з *Фінансовою компанією* за даними щодо фактичної площі об'єкта інвестування;
  - передачу *Фінансовою компанією* *Довірителям*, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування;
  - отримання *Довірителями* у власність закріплених за ними об'єктів інвестування;
  - закриття фінансування об'єкта будівництва і припинення дій за договором на організацію спорудження об'єкта будівництва.

## II. Створення ФФБ

- 2.1. Метою створення цього ФФБ є отримання *Довірителями* ФФБ у власність об'єктів інвестування. Для досягнення цієї мети *Фінансова компанія* за власною ініціативою створює ФФБ та здійснює управління залученими від *Довірителів* коштами у межах своїх повноважень, визначених цими Правилами ФФБ і договорами про участь у ФФБ, та фінансує спорудження об'єкта будівництва і об'єктів інвестування в його складі на підставі відповідного договору з *Забудовником*. Після виконання *Довірителями* своїх зобов'язань *Фінансова компанія* передає *Довірителю* майнові права на об'єкти інвестування для подальшого отримання *Довірителями* цих об'єктів у власність.
- 2.2. ФФБ вважається створеним після затвердження *Фінансовою компанією* цих Правил ФФБ, укладення *Фінансовою компанією* із *Забудовником* договору на організацію спорудження об'єкта будівництва та відкриття *Фінансовою компанією* у ВАТ КБ „Хрещатик” окремого поточного рахунку, який є рахунком ФФБ, для зберігання і обліку залучених від *Довірителів* коштів та управління ними на умовах Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.
- 2.3. ФФБ не є юридичною особою.
- 2.4. Для цього ФФБ поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає *Забудовник*.
- 2.5. ФФБ діє до моменту виконання зобов'язань перед всіма *Довірителями* ФФБ.

## III. Умови, особливості та обмеження здійснення управління залученими коштами

- 3.1. *Фінансова компанія* здійснює управління залученими коштами відповідно до цих Правил ФФБ та укладених з *Довірителями* договорів про участь у ФФБ.
- 3.2. *Фінансова компанія* здійснює облік коштів *Довірителів*, залучених до ФФБ, окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ.
- 3.3. *Фінансова компанія* здійснює управління ФФБ особисто та використовує отримані в управління кошти лише за цільовим призначенням, визначеним в договорах про участь у ФФБ. *Фінансова компанія* не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та має здійснювати управління коштами особисто.
- 3.4. *Фінансова компанія* здійснює фінансування спорудження об'єкта будівництва за рахунок коштів ФФБ (за винятком оперативного резерву) в порядку, визначеному договором на організацію спорудження об'єкта будівництва.
- 3.5. Для досягнення визначеної *Довірителями* мети управління коштами ФФБ *Фінансова компанія* перераховує частину отриманих від *Довірителів* грошових коштів на фінансування будівництва. Решта грошових коштів - оперативний резерв, який формується *Фінансовою компанією* у розмірі 10% від залучених в управління коштів *Довірителів*, залишається в управлінні *Фінансовою компанією* та використовується для виконання наступних операцій:
  - виплати *Довірителям* на їх вимогу коштів з ФФБ на умовах Правил ФФБ;
  - перерозподілу отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення *Довірителями* операцій по зміні об'єктів інвестування.
- 3.6. *Довірителі*, *Забудовник* та *Страховик* не мають права втручатись у дії *Фінансової компанії* щодо здійснення нею управління ФФБ.
- 3.7. *Довірителі*, що укладають з *Фінансовою компанією* договори про участь у ФФБ на підставі цих Правил ФФБ, визначають, що проценти які сплачуються банком за користування грошовими коштами, що знаходяться на рахунку ФФБ, належать *Фінансовій компанії*.
- 3.8. Всі *Довірителі*, що уклали з *Фінансовою компанією* договори про участь у ФФБ та внесли кошти до ФФБ, при здійсненні своїх прав та виконанні взятих на себе зобов'язань не мають права вчиняти будь-які дії (змінювати в односторонньому порядку умови договору, вимагати внесення до нього змін та інш.), які зашкодять або зможуть зашкодити у майбутньому загальним інтересам всіх *Довірителів* або інтересам будь-кого з *Довірителів*.
- 3.9. Після визнання *Довірителями* цих Правил ФФБ та внесення ними до ФФБ коштів *Фінансова компанія* 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 листа *Фінансової компанії* про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану в договорі про участь у ФФБ адресу *Довірителя* *Фінансова компанія* не отримала письмової відповіді. Днем надходження листа вважається дата, вказана в повідомленні про вручення рекомендованого поштового відправлення.
- 3.10. *Фінансова компанія* не відповідає по своїх боргах коштами ФФБ та не має права використовувати кошти ФФБ для забезпечення виконання власних зобов'язань.

- 3.11. В разі ліквідації *Фінансової компанії* грошові кошти ФФБ не включаються до її ліквідаційної маси та спрямовуються тільки на задоволення вимог *Довірителів* до *Фінансової компанії* або за рішенням суду передаються в управління до іншої фінансової установи.
- 3.12. *Фінансова компанія* має право без доручення представляти інтереси *Довірителів*, які беруть участь у ФФБ, перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту їх інтересів, в межах, передбачених чинним законодавством та Правилами ФФБ.
- 3.13. *Фінансова компанія* при здійсненні управління коштами несе відповідальність за дотримання вимог та обмежень, встановлених чинним законодавством та цими Правилами ФФБ, зокрема щодо виконання встановлених цими правилами наступних процедур:
- забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріпленій за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від *Забудовника*;
  - забезпечення можливості отримання *Довірителем* на умовах цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ коштів на вимогу *Довірителя* в разі його відмови від участі у фонді.

#### IV. Порядок взаємодії *Фінансової компанії*, *Забудовника* та *Довірителів*

- 4.1. *Фінансова компанія* укладає з *Забудовником* договір на організацію спорудження об'єкта будівництва, відповідно до якого *Забудовник* бере на себе зобов'язання організувати спорудження об'єкта будівництва відповідно до затвердженої у встановленому порядку проектно-кошторисної документації, ввести його в експлуатацію та передати об'єкти інвестування *Довірителям* /*Вигодонабувачам*/ у встановлені договором строки та в порядку, передбаченому ним, а *Фінансова компанія* зобов'язується своєчасно здійснити фінансування обсягу підтвердженого замовлення на будівництво за рахунок залучених до ФФБ коштів *Довірителів* (за винятком коштів оперативного резерву) на умовах, визначених цими Правилами ФФБ та договором на організацію спорудження об'єкта будівництва.
- 4.2. *Забудовник*, відповідно до чинного законодавства України, є замовником будівництва. *Забудовник/замовник* замовляє розроблення проектно-кошторисної документації, орієнтовний термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію, організує спорудження об'єкта будівництва, для чого укладає з підрядними, субпідрядними організаціями необхідні договори, відповідно до яких надає підрядникам будівельний майданчик та затверджену проектно-кошторисну документацію, здійснює контроль та технічний нагляд за будівництвом, перевіряє хід та якість будівельних робіт, приймає закінчений будівництвом об'єкт та оплачує виконані роботи за рахунок залучених *Фінансовою компанією* коштів відповідно до обсягу підтвердженого замовлення.
- 4.3. *Фінансова компанія* визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок *Забудовника*, а також поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва – ВАТ КБ „Хрещатик” або інший банк, визначений або погоджений *Фінансовою компанією*. Ця умова обов'язково вноситься *Забудовником* у договори підряду та інші договори, пов'язані зі спорудженням об'єкта будівництва.
- 4.4. Виконання *Забудовником* своїх зобов'язань за договором на організацію спорудження об'єкта будівництва забезпечується відповідно до чинного законодавства встановленням іпотеки щодо об'єкта будівництва, а також укладанням між *Забудовником* та *Фінансовою компанією* наступних договорів:
- договору відступлення майнових прав на об'єкт будівництва з відкладальними умовами;
  - договору доручення з відкладальними умовами на виконання *Фінансовою компанією* функцій *Забудовника* з наданням безвідкличної довіреності на право делегування третім особам функцій *Забудовника*.
- 4.5. При підписанні договору на організацію спорудження об'єкта будівництва *Забудовник* передає *Фінансовій компанії*:
- документацію з технічною характеристикою та основними даними щодо споживчих якостей об'єктів інвестування в об'єкті будівництва;
  - документацію з технічною характеристикою та основними даними щодо споживчих якостей об'єктів інвестування в об'єкті будівництва;
  - об'єкти інвестування в об'єкті будівництва, що є попереднім обсягом замовлення на будівництво, для подальшого їх закріплення за *Довірителями*;
  - іншу необхідну документацію;
  - майнові права на об'єкти інвестування для подальшої передачі їх *Довірителям* на умовах цих Правил ФФБ.

- 4.6. Без письмової згоди *Фінансової компанії* *Забудовник* не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані *Фінансовій компанії*.
- 4.7. За об'єктом будівництва *Забудовник* зобов'язаний укласти зі *Страховиком*, визначеним *Фінансовою компанією*, договір страхування будівельно-монтажних робіт – від ризику пошкодження або знищення об'єкта будівництва внаслідок техногенних аварій та природних явищ – на користь *Фінансової компанії*.
- 4.8. Протягом періоду будівництва *Фінансова компанія*, відповідно до умов договору на організацію спорудження об'єкта будівництва, підтверджує *Забудовнику* обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані *Довірителем* на умовах Правил ФФБ. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво *Забудовник* зобов'язаний, на вимогу *Фінансової компанії*, повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з *Довірителем*, в порядку та терміни, встановлені цими Правилами ФФБ.
- 4.9. Вимірний одиниця об'єкта будівництва становить 1,00 (один) кв.м.  
 Вимірний одиниця об'єкта інвестування становить 1,00 (один) кв.м.  
 Вимірний одиниця об'єкта інвестування для розрахунків - 0,01 (нуль цілих одна сота) кв.м.
- 4.10. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності встановлюються *Забудовником* та можуть змінюватись в залежності від стану ринкових та інфляційних процесів на умовах, визначених договором на організацію спорудження об'єкта будівництва.
- 4.11. *Забудовник* приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.
- 4.12. *Фінансова компанія* на умовах цих Правил:
- укладає з фізичними та юридичними особами договори про участь у ФФБ;
  - залучає кошти *Довірителів* на рахунок ФФБ;
  - закріплює за *Довірителем* обраний ним об'єкт інвестування;
  - видає *Довірителем* свідоцтва про участь у ФФБ;
  - здійснює фінансування будівництва в межах отриманих в управління коштів (за винятком оперативного резерву) та здійснює в інтересах *Довірителів* контроль цільового використання *Забудовником* коштів ФФБ;
  - передає *Довірителем*, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування.
- 4.13. *Довіritel* протягом терміну дії договору про участь у ФФБ не має права без відповідного дозволу *Забудовника* виконувати власними силами на об'єкті інвестування будь-які будівельні та/або оздоблювальні роботи. Коригування проектно-кошторисної документації по будівництву об'єкта інвестування з ініціативи *Довірителя* можливе лише за умов звернення *Довірителя* до *Фінансової компанії* з відповідною заявою не пізніше ніж за 5 місяців до планового терміну введення будинку в експлуатацію, дострокової сплати *Довірителем* на момент звернення не менше 80% вартості об'єкта інвестування та погодження з *Фінансовою компанією* і *Забудовником* внесення запропонованих *Довірителем* змін до проектно-кошторисної документації. У разі надання *Довірителю* позитивного висновку, в договір про участь у ФФБ вносяться зміни, які передбачають особливості взаємодії сторін у такому випадку. Витрати, пов'язані з внесенням за ініціативою *Довірителя* змін до проектно-кошторисної документації та необхідністю виконання додаткового обсягу будівельних та/або оздоблювальних робіт, *Довіritel* несе за власний рахунок.
- 4.14. У разі відмови від участі у ФФБ *Довіritel*, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати *Фінансовій компанії* витрати, пов'язані з приведенням об'єкту інвестування у первісний стан відповідно до проекту. Зазначені витрати утримуються *Фінансовою компанією* з суми коштів, що підлягає поверненню *Довірителю* або самостійно сплачуються *Довірителем* на рахунок, вказаний *Фінансовою компанією*.
- 4.15. *Довіritel*, за яким закріплений об'єкт інвестування – нежитлове приміщення, функціональне призначення якого не визначене, самостійно визначає його функціональне призначення за погодженням з відповідною районною у м.Києві державною адміністрацією у передбаченому законодавством порядку та у строк, передбачений договором про участь у ФФБ - не пізніше ніж за 5 місяців до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.
- 4.16. Після визначення та погодження функціонального призначення об'єкта інвестування – нежитлового приміщення *Довіritel* самостійно укладає угоду з Головним управлінням економіки та інвестицій про додаткову сплату суми пайового внеску, що становить різницю між сумою сплаченого пайового внеску, та розміром пайового внеску, визначеного відповідно до рішення Київської міської ради з урахуванням функціонального призначення об'єкта інвестування.

- 4.17. У разі своєчасного виконання *Довірителем* всіх вимог цих Правил ФФБ та договору про участь у ФФБ, до закінчення планового терміну введення об'єкта будівництва в експлуатацію, об'єкт інвестування – нежитлове приміщення вводиться в експлуатацію *Забудовником* разом з об'єктом будівництва, в якому він розташований. В протилежному випадку, об'єкт інвестування – нежитлове приміщення вводиться в експлуатацію *Довірителем* самостійно та за власний рахунок в порядку, передбаченому чинним законодавством.

## V. Участь у ФФБ

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

- 5.1.1. Фізична або юридична особа стає *Довірителем* ФФБ за умови укладання з *Фінансовою компанією* договору про участь у ФФБ та внесення на рахунок ФФБ мінімального грошового внеску, розмір якого передбачений укладеним договором.
- 5.1.2. *Фінансова компанія* укладає з *Довірителем* договір про участь у ФФБ лише після здійснення його ідентифікації. *Фінансова компанія* має право витребувати, а *Довіритель* зобов'язаний надати передбачені законодавством відомості, необхідні для з'ясування його особи відповідно до вимог чинного законодавства.
- 5.1.3. *Довіритель*-фізична особа перед укладанням договору надає *Фінансовій компанії* наступні документи, які ідентифікують особу:
- паспорт (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, інформацію про громадянство, дату народження, реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу), або з дозволу *Фінансової компанії* - інший документ, що посвідчує особу, виданий уповноваженим державним органом і за яким є можливість здійснення однозначної ідентифікації особи;
  - копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера, згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);
  - заяву фізичної особи, з підтвердженням, що вказана особа є дієздатною, відсутні будь-які рішення суду, що обмежують дієздатність особи чи визнають її недієздатною;
  - інші документи, що підтверджують дієздатність фізичної особи - за необхідності (наприклад, свідоцтво про реєстрацію шлюбу, або трудовий договір, або свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності – для осіб, що не досягли 18 років) та інше.

Копії документів надаються разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником *Фінансової компанії* на предмет відповідності, повертаються *Довірителю*. На копіях документів ставиться відмітка "з оригіналом вірно", проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника *Фінансової компанії*, а також підпис *Довірителя*.

- 5.1.4. *Довіритель* – юридична особа при укладанні договору надає *Фінансовій компанії* нотаріально засвідчені копії наступних документів, які ідентифікують юридичну особу і підтверджують її правосдатність та дієздатність:
- установчі документи юридичної особи (статут та/чи установчий договір, або установчий акт);
  - свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи;
  - довідку про включення до ЄДРПОУ;
  - довідку про взяття юридичної особи на податковий облік;
  - за необхідності на вимогу *Фінансової компанії* - інші документи, що встановлюють дієздатність юридичної особи.

Крім того, юридична особа надає документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноважених фізичних осіб:

- копію паспорта керівника або іншої уповноваженої на укладання договору особи (копію сторінок, що містять останнє фото, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), інформацію про дату видачі та орган, що видав паспорт, громадянство та дату народження, інформацію про реєстрацію місця проживання та реєстрацію шлюбу);
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром

- фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів (для резидентів);
- протокол уповноваженого органу та наказ про призначення керівника або довіреність уповноваженої особи;
  - протокол уповноваженого органу на укладення або затвердження договору (якщо передбачено установчими документами юридичної особи);
  - інші документи, що підтверджують повноваження органу управління та дієздатність уповноваженої фізичної особи - за необхідності, що визначається *Фінансовою компанією* в залежності від конкретних обставин.

Копії цих документів надаються разом з оригіналами, які після звіряння уповноваженим працівником *Фінансової компанії* на предмет відповідності, повертаються *Довірителю*. На копіях документів ставиться відмітка „з оригіналом вірно”, проставляється дата та підпис вищезазначеного працівника *Фінансової компанії*, а також підпис *Довірителя*.

- 5.1.5. У разі якщо *Довіритель* виступає в інтересах третьої особи (*Вигодонабувача*), *Фінансова компанія* ідентифікує також осіб, в інтересах яких здійснюється залучення коштів, в порядку, передбаченому п. 5.1.3. або 5.1.4. цих Правил ФФБ.
- 5.1.6. При проведенні ідентифікації особи працівник *Фінансової компанії* складає анкету, в порядку та за формою, що передбачені Програмою здійснення фінансового моніторингу *Фінансової компанії*.
- 5.1.7. У разі ненадання *Довірителем* необхідних документів та передбачених законодавством відомостей або умисного подання неправдивих відомостей про себе (*Вигодонабувача*) *Фінансова компанія* відмовляє йому в укладанні договору про участь у ФФБ, а у разі, якщо договір вже укладено, розриває договір в односторонньому порядку, письмово повідомивши *Довірителя* за 5 днів до припинення договору.
- 5.1.8. Договір про участь у ФФБ вважається укладеним між сторонами після його підписання, за умови документального письмового підтвердження *Довірителем* факту особистого ознайомлення з цими Правилами ФФБ та їх визнання в повному обсязі.

## 5.2. Порядок та умови внесення до ФФБ грошових коштів

- 5.2.1. *Довірителі* вносять до ФФБ кошти в національній валюті України готівкою або у безготівковій формі через установи банків.
- 5.2.2. Днем внесення грошових коштів вважається день перерахування грошових коштів *Довірителя* на рахунок ФФБ, зазначений в договорі про участь у ФФБ, якщо платіж здійснено протягом операційного часу банку, що підтверджується копією платіжного документу. Переказ коштів вважається завершеним з моменту зарахування коштів на рахунок ФФБ.

## 5.3. Порядок та умови закріплення за *Довірителем* об'єкту інвестування та здійснення розрахунків

- 5.3.1. При укладанні договору про участь у ФФБ *Довіритель* обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими *Довірителями* об'єктів інвестування, що є у пропозиції *Фінансової компанії*, та може закріпити його за собою за умови внесення до ФФБ грошових коштів у сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, яка становить не менше 30% загальної площі цього об'єкта інвестування.
- 5.3.2. *Фінансова компанія* закріплює за *Довірителем* обраний ним об'єкт інвестування за умови, що *Довіритель* бере на себе зобов'язання перед *Фінансовою компанією* дотримуватись зазначеного в свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів. За недотримання *Довірителем* цієї умови *Фінансова компанія* має право відкріпити від нього відповідний об'єкт інвестування та закріпити його за іншим *Довірителем*.
- 5.3.3. У разі закріплення за *Довірителем* об'єкту інвестування *Фінансова компанія* вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є в публічній пропозиції, та за умови виконання *Довірителем* своїх договірних зобов'язань зобов'язується включити його до переліку *Довірителів/Вигодонабувачів*, яким *Забудовник* у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 5.3.4. Закріплення об'єкта інвестування за *Довірителем* є підтвердженням замовлення *Забудовнику* на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.



- 5.3.5. Після внесення *Довірителем* грошових коштів на рахунок ФФБ *Фінансова компанія* закріплює за *Довірителем* відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування. Розмір вимог *Довірителя* на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за ним (оплачених) вимірних одиниць об'єкта інвестування.
- 5.3.6. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкту інвестування встановлюється *Забудовником*.
- 5.3.7. 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 оплачені вимірні одиниці об'єкта інвестування.
- 5.3.8. Після внесення *Довірителем* грошових коштів на рахунок ФФБ *Фінансова компанія* видає йому свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка, яке підтверджує участь *Довірителя* у ФФБ та внесення ним коштів.
- 5.3.9. Свідоцтво про участь у ФФБ підписується *Фінансовою компанією* і *Довірителем* та містить такі відомості:
- вид ФФБ (ФФБ виду А);
  - дані *Довірителя*;
  - дату видачі свідоцтва;
  - закріплений за *Довірителем* об'єкт інвестування;
  - заплановану дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
  - суму коштів, внесених *Довірителем* до ФФБ;
  - кількість закріплених за *Довірителем* вимірних одиниць об'єкта інвестування;
  - графік подальшого внесення *Довірителем* грошових коштів (за потребою);
  - витяг з договору на організацію спорудження об'єкта будівництва про зобов'язання *Забудовника* щодо своєчасного спорудження об'єкта будівництва та передачі *Довірителю* об'єкта інвестування.
- 5.3.10. Після того, як *Довіритель* в повному обсязі проінвестує закріплений за ним об'єкт інвестування, *Фінансова компанія* передає *Довірителю* майнові права на цей об'єкт, на підставі укладеного між ними договору про відступлення майнових прав.

#### 5.4. Порядок та умови припинення управління коштами, відкріплення від *Довірителя* об'єкта інвестування та повернення внесених до ФФБ коштів, здійснення зміни об'єкта інвестування та відступлення права вимоги на участь у ФФБ третім особам

- 5.4.1. Управління коштами, яке *Фінансова компанія* здійснює за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:
- повного виконання *Фінансовою компанією* зобов'язань перед *Довірителем*;
  - відмови *Довірителя* від участі у ФФБ;
  - розірвання *Фінансовою компанією* договору про участь у ФФБ у разі невиконання *Довірителем* своїх зобов'язань перед *Фінансовою компанією* щодо строків внесення коштів до ФФБ до моменту введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
  - розірвання договору про участь у ФФБ *Фінансовою компанією* через несподівані *Довірителем* без поважних причин протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію акту прийому-передачі об'єкта інвестування;
  - розірвання *Фінансовою компанією* договору про участь у ФФБ у випадку, передбаченому п.5.1.7. цих Правил ФФБ;
  - смерті фізичної особи – *Довірителя/Вигодонабувача* чи визнання юридичної особи – *Довірителя* банкрутом або ліквідації юридичної особи – *Довірителя/Вигодонабувача*;
  - накладення органами попереднього слідства або судом арешту на внесені до ФФБ кошти *Довірителя* – фізичної особи у разі порушення щодо неї кримінальної справи чи винесення щодо неї вироку суду / притягнення до кримінальної відповідальності керівників *Довірителя* юридичної особи.
  - в інших випадках, передбачених чинним законодавством.
- Довіритель* має право за власною ініціативою до дати підписання державною комісією акту введення об'єкта будівництва в експлуатацію достроково припинити управління коштами, відмовитись від участі в ФФБ шляхом розірвання договору про участь у ФФБ та отримати з ФФБ суму коштів, розраховану відповідно до п.5.4.4. Правил ФФБ.

- 5.4.2. У разі дострокового припинення управління коштами та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, *Забудовник* на вимогу *Фінансової компанії* зобов'язаний протягом 10-ти днів з дня отримання відповідного повідомлення перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшого повернення *Довірителю*.
- 5.4.3. *Фінансова компанія* повертає *Довірителю* (у відповідних випадках - його спадкоємцям, правонаступникам, кредиторам чи державі) внесені ним кошти, суму яких розраховано відповідно до п.5.4.4. Правил ФФБ, за умови сплати *Довірителем* винагороди в порядку та розмірі, передбаченому розділом VI цих Правил ФФБ, або після утримання суми винагороди з коштів, що повертаються *Довірителю*. *Довіритель* може отримати ці кошти протягом 20-ти банківських днів з дня подання заяви про відмову від участі у ФФБ або з дня розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи *Фінансової компанії* у випадках, передбачених цими Правилами ФФБ та договором з *Довірителем*, за умови сплати *Довірителем* винагороди *Фінансовій компанії* за оформлення відповідної операції.
- 5.4.4. Сума коштів, що підлягає поверненню *Довірителю*, визначається *Фінансовою компанією* виходячи з поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування, встановленої *Забудовником* на день подання *Довірителем* заяви про вихід з ФФБ або на день розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи *Фінансової компанії* у випадках, передбачених цими Правилами ФФБ та договором з *Довірителем*. У випадку необхідності повернення коштів *Довірителю* у більшому розмірі, ніж сума внесених ним коштів у ФФБ в результаті збільшення *Забудовником* поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, різниця виплачується *Довірителю* *Фінансовою компанією* за рахунок коштів оперативного резерву. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для повернення *Довірителю* коштів, *Забудовник* на письмову вимогу *Фінансової компанії* зобов'язаний в 10-денний термін перерахувати на рахунок ФФБ відповідну суму коштів в обсязі, необхідному для виплати *Довірителю*.
- 5.4.5. Повернення коштів *Довірителю* ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власних коштів *Фінансової компанії*.
- 5.4.6. *Довіритель* має право до дати введення об'єкта будівництва або об'єкта інвестування в експлуатацію змінити об'єкт інвестування, частково отримати кошти з ФФБ, уступити право вимоги та свої зобов'язання за договором про участь у ФФБ третім особам або відмовитися від участі у ФФБ. У разі здійснення *Фінансовою компанією* в інтересах *Довірителів* таких послуг, *Довіритель* сплачує винагороду *Фінансовій компанії* у порядку та розмірі, передбаченому цими Правилами ФФБ.
- 5.4.7. В разі отримання *Довірителем* - фізичною особою з ФФБ доходів, що становлять позитивну різницю між сумою фактично внесених коштів та сумою повернутих *Довірителю* коштів з ФФБ, *Фінансова компанія* утримує з суми отриманих *Довірителем* доходів податок в порядку і розмірі, передбаченому чинним законодавством, за винятком випадку, коли *Довіритель* отримані з ФФБ кошти одночасно передає в управління *Фінансовій компанії* в цей же або інший ФФБ.

### 5.5 Взаємодія *Фінансової компанії*, *Забудовника* та *Довірителів* після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

- 5.5.1. *Забудовник* забезпечує введення державною приймальною комісією завершеного спорудженням об'єкта будівництва в експлуатацію. Після підписання державною комісією акту про прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва *Забудовник* у 3-денний термін письмово повідомляє про це *Фінансову компанію*, замовляє в БТІ проведення технічних обмірів та не пізніше одного місяця з дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію передає *Фінансовій компанії* дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва для проведення з *Довірителями* кінцевих розрахунків.
- 5.5.2. *Фінансова компанія* протягом 10-ти днів з дати отримання повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію надає *Забудовнику* остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво та передає йому перелік *Довірителів/Вигодонабувачів*, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 5.5.3. *Фінансова компанія* проводить перерахунок взаємних з *Довірителями* грошових зобов'язань за договорами про участь у ФФБ в залежності від даних щодо фактичної площі кожного об'єкта інвестування (кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування), виходячи з встановленої поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування на момент проведення кінцевих розрахунків. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього об'єкта будівництва.

- 5.5.4. У разі якщо фактична загальна площа об'єкта інвестування не співпадає з його проектною площею, яку зазначено в договорі про участь у ФФБ, *Фінансова компанія* укладає з *Довірителем* додаткову угоду про внесення змін до договору про участь у ФФБ, в якій передбачається розмір зобов'язань сторін щодо доплати або повернення коштів за різницю в площі, строки проведення кінцевих розрахунків та інші додаткові умови.
- 5.5.5. У разі якщо фактична загальна площа об'єкту інвестування виявиться більшою, ніж проектна площа, яку зазначено в договорі про участь у ФФБ, *Довіритель* на підставі внесених змін та доповнень до договору про участь у ФФБ сплачує до ФФБ кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування. У разі якщо фактична загальна площа об'єкту інвестування виявиться меншою за проектну, *Фінансова компанія* повертає *Довірителю* на вказаний ним поточний рахунок кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування.
- 5.5.6. У випадках, коли зменшення фактичної площі є наслідком встановлення за рахунок та з ініціативи *Довірителя* додаткових перегородок або проведення інших опоряджувальних робіт, повернення коштів за зменшення площі не здійснюється.
- 5.5.7. Після здійснення між сторонами кінцевих розрахунків та виконання *Довірителем* у повному обсязі умов договору про участь у ФФБ, в тому числі сплати винагороди за управління коштами, *Фінансова компанія* у 5-ти денний термін видає *Довірителю* довідку про повну сплату вартості об'єкту інвестування встановленого зразка в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ встановленого зразка. Вказана довідка засвідчує внесення *Довірителем* до ФФБ коштів у повному обсязі та підтверджує право *Довірителя* на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.
- 5.5.8. Не пізніше двох місяців після введення жилого будинку в експлуатацію *Забудовник* спільно з генпідрядною організацією та за участю представника *Фінансової компанії* зобов'язаний передати *Довірителю* по акту прийому-передачі закріпленій за *Довірителем* об'єкт інвестування за умови пред'явлення *Довірителем* довідки, яка посвідчує його право на отримання у власність об'єкта інвестування.
- 5.5.9. У разі неможливості підписання *Довірителем* у вищезазначений строк акту прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування за наявності поважних обставин, строк підписання може бути продовжено на два місяці. У такому випадку *Довіритель* письмово попереджає про це *Забудовника* та *Фінансову компанію* з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати акт прийому-передачі об'єкта інвестування та представленням офіційного підтвердження цих причин.
- 5.5.10. У разі не підписання *Довірителем* без поважних причин акту прийому-передачі протягом встановленого двохмісячного строку, вважається, що *Довіритель* відмовляється від участі у ФФБ, у зв'язку з чим він втрачає право на закріпленій за ним об'єкт інвестування. В такому випадку *Фінансова компанія* відкріплює від *Довірителя* закріпленій за ним об'єкт інвестування та розриває договір про участь у ФФБ, про що інформує *Довірителя* за 10 днів до припинення договору рекомендованим листом за адресою, вказаною *Довірителем* при укладанні договору про участь у ФФБ, вилучає об'єкт інвестування з переліку об'єктів інвестування, після чого *Забудовник* перераховує до ФФБ кошти для їх подальшої повернення *Довірителю*, в порядку передбаченому шми Правилами ФФБ.
- 5.5.11. У разі виявлення *Довірителем* при підписанні акту прийому-передачі об'єкта інвестування недоліків виконаних будівельно-монтажних робіт або їх невиконання у повному обсязі, *Довіритель* може звернутись до *Забудовника* з відповідною претензією. У такому випадку *Забудовник* протягом терміну, визначеного в договорі на організацію спорудження об'єкта будівництва, зобов'язаний на вимогу *Довірителя* усунути за власний рахунок виявлені недоліки або відшкодувати *Довірителю* понесені останнім витрати на усунення недоліків власними силами.
- 5.5.12. *Забудовник* зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.
- 5.5.13. З метою забезпечення централізованого обслуговування інженерних мереж об'єктів житлового фонду після вводу об'єкта будівництва в експлуатацію *Довіритель* погоджується передати у комунальну власність територіальної громади м. Києва зовнішньобудинкові інженерні мережі тепло-, енерго-, водопостачання та водовідведення із окремо розташованими і вбудованими бойлерними, насосними з обладнанням, індивідуальними тепловими пунктами (ІТП), до яких приєднаний об'єкт будівництва.

- 5.5.14. Протягом одного місяця після передачі будинку експлуатуючій організації *Довіритель/Вигодонабувач* зобов'язаний укласти з експлуатуючою організацією договір про участь у витратах на утримання будинку та при будинкової території, а також сплачувати вартість комунальних послуг та квартплату, нараховані з моменту прийняття будинку.

#### 5.6. Порядок оформлення права власності на закріплені за Довірителями об'єкти інвестування

- 5.6.1. Оформлення права власності на закріплені за *Довірителями* об'єкти інвестування здійснюється уповноваженим державним органом у встановленому законодавством порядку.
- 5.6.2. Подання до відповідного уповноваженого органу документів, необхідних для оформлення *Довірителем/Вигодонабувачем* права власності на житлові приміщення (квартири), здійснюється *Забудовником* своїми силами та за свій рахунок. *Забудовник* замовляє відповідному уповноваженому органу оформлення свідоцтва про право власності на житлові приміщення (квартири) на підставі наданого *Фінансовою компанією* переліку *Довірителів/Вигодонабувачів*, актів прийому-передачі квартир, підписаних *Забудовником* та *Довірителем* за участю представників *гендиректора* та *Фінансової компанії*, довідок про повну сплату вартості об'єктів інвестування та технічних паспортів на квартири.
- 5.6.3. Правовстановлюючі документи на квартири *Довірителі/Вигодонабувачі* отримують від *Забудовника*, який забезпечив їх оформлення, або від уповноваженої *Забудовником* особи (за винятком випадку, передбаченого п. 5.6.5. цих Правил).
- 5.6.4. Подання до відповідного уповноваженого органу документів, необхідних для оформлення *Довірителем/Вигодонабувачем* права власності на нежитлові приміщення, здійснюється *Довірителем* самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від *Забудовника* та *Фінансової компанії*. Інформацію про порядок та умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення *Довірителю/Вигодонабувачу* надає *Фінансова компанія*.
- 5.6.5. Якщо для участі у ФФБ *Довіритель* використав кошти, які отримав в банку у кредит, орган, який здійснив оформлення свідоцтва про право власності на об'єкт інвестування, або уповноважена цим органом особа, на підставі довіреності, наданої *Довірителем/Позичальником/* при укладанні з банком іпотечного договору, передає правовстановлюючі документи на об'єкт інвестування уповноваженій особі банку для їх передачі *Довірителю/Вигодонабувачу* після припинення іпотечного договору.

#### 5.7. Участь Довірителя у ФФБ за рахунок кредитних коштів

- 5.7.1. Для виконання своїх зобов'язань перед *Фінансовою компанією* щодо внесення коштів до ФФБ *Довіритель* може отримати в банківських установах на підставі відповідного кредитного договору іпотечний кредит з урахуванням вимог цих Правил ФФБ.
- 5.7.2. Для забезпечення виконання перед банком власних зобов'язань за кредитним договором *Довіритель/Позичальник/* укладає з банком іпотечний договір, за яким передає банку в іпотеку об'єкт інвестування, який стане власністю *Довірителя/Позичальника/* у майбутньому та/або майнові права на нього. Обтяження об'єкта інвестування іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку.
- 5.7.3. Одночасно з укладанням з банком кредитного та іпотечного договорів *Довіритель/Позичальник/* укладає з *Фінансовою компанією* додаткову угоду до договору про участь у ФФБ або *Довіритель* та *Фінансова компанія* залучають Банк до відносин, оформлених Договором про участь у ФФБ, шляхом укладення додаткової угоди, згідно з якою обмежуються певні дії *Позичальника* щодо Об'єкта інвестування, а саме:
- змінювати об'єкт інвестування;
  - уступати право вимоги за договором третім особам;
  - відмовлятися від участі в ФФБ;
  - вимагати часткового повернення коштів з ФФБ.
- 5.7.4. Після завершення будівництва та введення об'єкта будівництва в експлуатацію 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. Якщо іпотечним договором передбачено, нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованого об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки.

- 5.7.5. *Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не впливає на правовідносини, що виникли між Довірителем/Позичальником/ та банком, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителем/Позичальником/ перед банком.*
- 5.7.6. *У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо) нотаріус на підставі правостановлюючого документа на збудований об'єкт інвестування зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, який належить банку або укласти додатковий договір до іпотечного договору щодо заміни предмета іпотеки, яким є майнові права на Об'єкт інвестування та внести відповідні зміни до характеристик Об'єкта інвестування.*

#### VI. Винагорода Фінансової компанії

- 6.1. *За здійснення управління коштами Довірителя за договором про участь у ФФБ Довіритель сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі 1% від суми грошових коштів, переданих в управління, шляхом перерахування коштів винагороди на поточний рахунок Фінансової компанії в порядку та строки, передбачені договором про участь у ФФБ.*
- 6.2. *За перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі 5 % (не є об'єктом оподаткування ПДВ) від суми фактично перерахованих грошових коштів, у строки та у порядку, передбачених договором на організацію спорудження об'єкта будівництва.*
- 6.3. *У разі дострокового розірвання договору про участь у ФФБ з ініціативи Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами ФФБ, відкріплення від Довірителя об'єкту інвестування та відповідного зменшення обсягу підтверженого замовлення на будівництво, Фінансова компанія повертає Довірителю внесені ним на рахунок ФФБ кошти в порядку і на умовах, передбачених цими Правилами.*
- 6.4. *Фінансова компанія може надавати Довірителю на умовах цих Правил ФФБ додаткові платні послуги щодо зміни об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва, відступлення права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ, оформлення відмови від участі у ФФБ, видачі дублікатів втраченого договору та/або свідоцтва про участь у ФФБ та/або довідки про повну сплату вартості об'єкта інвестування.*
- 6.5. *За надання Фінансовою компанією додаткових послуг за договором про участь у ФФБ, Довіритель сплачує Фінансовій компанії винагороду:*
- 6.5.1. *за оформлення зміни об'єкту інвестування – 1% від вартості закріплених за Довірителем оплачених вимірних одиниць в об'єкті інвестування, за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про зміну об'єкта інвестування;*
- 6.5.2. *за оформлення відступлення права вимоги Довірителя на користь третіх осіб:*
- *1% від вартості закріплених за Довірителем оплачених вимірних одиниць в об'єкті інвестування, що відступаються, за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про відступлення права вимоги - при відступленні Довірителем права вимоги чоловіку, дружині, батьку, матері, дітям, онукам, рідним (повнорідним та неповнорідним) братові або сестрі Довірителя,*
  - *3% від вартості закріплених за Довірителем оплачених вимірних одиниць в об'єкті інвестування, що відступаються, за ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі заяви про відступлення права вимоги – при відступленні права вимоги іншим особам;*
- 6.5.3. *за часткове повернення Довірителю коштів – 1% від суми коштів, які повертаються Довірителю;*
- 6.5.4. *за оформлення відмови від участі у ФФБ:*
- *4% від суми коштів, які повертаються Довірителю (крім нижчезазначених випадків, коли сплачується 1% або 0,5 %);*
  - *1% від суми коштів, які повертаються Довірителю – при відмові від участі у цьому ФФБ з одночасним укладанням Довірителем договору про участь у іншому ФФБ, в тому числі створеному цією Фінансовою компанією;*
  - *0,5% від суми коштів, які повертаються Довірителю, у зв'язку з незгодою Довірителя зі зміною умов договору про участь у ФФБ щодо перенесення терміну введення об'єкта будівництва в експлуатацію тощо);*
- 6.5.5. *за видачу дублікатів втраченого договору та/або свідоцтва про участь у ФФБ та/або довідки про повну сплату вартості об'єкта інвестування - 50 грн. за кожний виданий дублікат документа.*

- 6.6. Передбачену цим розділом Правил ФФБ додаткову винагороду *Довіритель* вносить на поточний рахунок *Фінансової компанії* до моменту фактичного здійснення операцій, передбачених конкретним підпунктом пункту 6.5. цих Правил ФФБ.
- 6.7. При сплаті винагороди за надання *Фінансовою компанією* послуг за договором про участь у ФФБ *Довіритель* додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до чинного законодавства.

#### **VII. Припинення функціонування ФФБ**

- 7.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням *Фінансової компанії* у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.
- 7.2. Після виконання *Фінансовою компанією* зобов'язань перед усіма *Довірителями*, ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

#### **VIII. Взаємодія Фінансової компанії з суб'єктами державного фінансового моніторингу та уповноваженими державними органами**

- 8.1. З метою дотримання законодавства у сфері запобігання та протидії запровадженню в легальний обіг доходів, одержаних злочинним шляхом, та боротьби з фінансуванням тероризму відповідно до Закону України „Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом” *Фінансова компанія* здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідному уповноваженому органу.
- 8.2. Надання інформації у результаті здійснення *Фінансовою компанією* первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку не є порушенням комерційної таємниці.
- 8.3. Нагляд і регулювання діяльності *Фінансової компанії* здійснює Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України.

#### **IX. Заключні положення**

- 9.1. Ці Правила ФФБ набувають чинності після їх затвердження уповноваженим органом *Фінансової компанії* та діють до моменту припинення правовідносин між всіма суб'єктами ФФБ. У Правила ФФБ можуть вноситися зміни і доповнення в порядку передбаченому п. 3.9. цих Правил ФФБ, які після їх затвердження та погодження стають невід'ємною частиною цих Правил ФФБ.
- 9.2. Ці Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування ФФБ незалежно від змін законодавства, що регулює правовідносини щодо діяльності ФФБ, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.
- 9.3. Правила ФФБ оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду клієнтами місці в приміщенні *Фінансової компанії*, а також на Web-сайті *Фінансової компанії*.
- 9.4. Оригінал цих Правил ФФБ зберігається у головного бухгалтера, копії – у відповідних структурних підрозділах *Фінансової компанії*, до діяльності яких вони відносяться (у кількості – за необхідністю).
- 9.5. Один примірник цих Правил ФФБ протягом десяти робочих днів з дати їх затвердження надається Державній комісії з регулювання ринків фінансових послуг України.

Директор ККУП  
„Фінансова компанія „Житло-інвест”

