

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення правління Держмолодьжитла

Протокол № 118 від 30.09.2021р.

Голова правління _____

МП

**ТИПОВІ ПРАВИЛА
фонду фінансування будівництва**

(назва фонду)

виду А

Об'єкти будівництва:

_____,
(назва, етажність, тип та інші технічні характеристики об'єкта будівництва)
що буде споруджений за адресою

_____;
(будівельна або поштова)

Забудовник: _____

I. Загальні положення

1. Ці Правила фонду фінансування будівництва (далі - Правила) розроблені відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (далі - Закон) та Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13 травня 2021 року № 274 (далі –Положення 274) та є системою норм, затвердженою та оприлюдненою Управителем цього фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ), якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном - отримання Довірителями ФФБ у власність об'єктів інвестування.
2. Правила є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі в ньому особи, яка бажає стати Довірителем цього ФФБ, на підставі визнання цих Правил, шляхом підписання Договору про участь у ФФБ. Управитель розміщує Правила ФФБ у вільному доступі у цілодобовому режимі на власному вебсайті <https://www.molod-kredit.gov.ua/> .
3. Правила є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла.
4. Управитель здійснює від свого імені та в інтересах Довірителів управління залученими коштами згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Законом, Правилами фонду та Договорами про участь у ФФБ. Управитель здійснює управління майном особисто та не може доручити управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом.
5. Правила фонду не містять умов, які суперечать одна одній, положень з неоднозначним трактуванням і різним тлумаченням і відповідають вимогам законодавства, а також не порушують та не обмежують права споживачів, визначені законодавством.
6. Управитель фонду виконує свої зобов'язання перед Довірителями у порядку та строки, установлені законодавством, укладеними з ними Договорами та Правилами фонду.
7. Відносини між Забудовником, Управителем, Довірителями та іншими суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання всіх зобов'язань перед Довірителями , крім випадків, установлених законом.

II. Визначення термінів

1. У цих Правилах терміни вживаються в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - одиниця виміру об'єкта інвестування, яка встановлюється цими Правилами та становить _____;
(1,00 кв. м. або ____ % (частина) об'єкта інвестування як єдиного цілого)

винагорода Управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до Закону та розділу XVI цих Правил Довірителі ФФБ сплачують Управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за Договорами про участь у ФФБ, а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують Управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, що визначені Договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених Законом.

відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя - припинення правовідносин, встановлених між Управителем ФФБ та Довірителем стосовно закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого Довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом та розділом XII цих Правил;

Довіритель ФФБ - особа, яка передає майно Управителю в довірчу власність на підставі Договору про участь у ФФБ;

Договір про участь у ФФБ (договір управління майном) - договір, за яким Довіритель ФФБ передає Управителю в довірчу власність майно з метою отримання Довірителем ФФБ у власність об'єкта інвестування та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя з управління цим майном;

Договір Управителя із Забудовником - договір, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовником об'єктів інвестування Довірителям ФФБ та укладається у випадках, передбачених Законом;

Забудовник - _____,
(повне найменування Забудовника)

що згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклав договір з Управителем ФФБ;

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

об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організовує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудоване в житловий будинок або окремо розташоване нежитлове приміщення, офісне приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;

облік прав вимоги Довірителів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать Довірителям;

перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Управителем ФФБ, що підтверджує право Управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі;

поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;

система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ - складений Управителем на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування;

Управитель ФФБ - _____, що є

(повне найменування фінансової компанії - Управителя)

юридичною особою (фінансовою установою), яка відповідає вимогам, встановленим Законом та Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», та на підставі ліцензії від свого імені діє в інтересах Довірителів ФФБ, здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, цими Правилами;

фінансування будівництва - використання Управителем отриманих в управління коштів ФФБ на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами Договору Управителя із Забудовником;

ФФБ - кошти, передані Управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах цих Правил та Договорів про участь у ФФБ.

Інші терміни, які використовуються в цих Правилах, вживаються відповідно до Закону, Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Положення та інших нормативно-правових актів, які регулюють діяльність Управителів.

III. Процедура створення ФФБ

1. Створення ФФБ здійснюється Управителем за власною ініціативою . ФФБ не є юридичною особою.
2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.
3. ФФБ, створений відповідно до цих Правил, згідно із Законом є ФФБ виду А.
4. Управитель відкриває у банку, кредитний рейтинг якого відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком ФФБ. У разі створення Управителем декількох ФФБ, Управитель відкриває такий рахунок для кожного ФФБ окремо.
5. ФФБ вважається створеним після здійснення всіх дій:
 - затвердження Управителем цих Правил та інших необхідних внутрішніх документів, що регламентують функціонування ФФБ;
 - укладання із Забудовником Договору;
 - відкриття в банку окремого рахунку ФФБ.
6. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні і юридичні особи, як резиденти України, так і нерезиденти.
7. Після визнання Довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів Управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до таких Правил без письмової згоди всіх Довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ Управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту Правил, які пропонується змінити, кожному Довірителю. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від Управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у

Договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

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

8. Правила фонду відповідають вимогам, встановленим Законом та передбачають обмеження права довірчої власності Управителя, встановлені Довірителем у Договорі про участь у ФФБ.

IV. Управління ФФБ та ведення внутрішньої системи обліку Управителя

1. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів у напрямках, зазначених у Правилах фонду.

2. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ. Довіритель при укладанні Договору про участь у ФФБ може визначити особу, яка має право набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).

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

4. Управитель при здійсненні управління:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями;

несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону та Договору про участь у ФФБ;

не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;

за дорученням Довірителів виступає в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування Довірителям у власність.

5. З урахуванням обмеження права довірчої власності, Управитель має здійснювати на свій розсуд у рамках чинного законодавства визначені цими Правилами заходи для:

передачі Довірителю, який здійснив у повному обсязі фінансування закріпленого за ним об'єкта інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;

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

6. Управитель для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих у довірчу власність коштів на фінансування будівництва у відповідності з Договором Управителя із Забудовником. Решта коштів складає оперативний резерв, який залишається в управлінні Управителя, та використовується для цілей, передбачених законодавством та цими Правилами.

Розмір оперативного резерву, який формується Управителями - не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних Довірителів певного ФФБ.

7. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

виплати коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу на умовах цих Правил;

перерозподіл отриманих у довірчу власність коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

Управитель формує та поповнює оперативний резерв за рахунок коштів Довірителів ФФБ протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення Управителем виплат Довірителям ФФБ з оперативного резерву на умовах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Правил ФФБ і Договору про участь у ФФБ Управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від Забудовника у випадках, передбачених Договором між Управителем і Забудовником.

Після введення певного об'єкта будівництва в експлуатацію Управитель перераховує Забудовнику кошти оперативного резерву, який був сформований під цей об'єкт будівництва, у порядку, визначеному Договором між

Управителем та Забудовником. Для ФФБ виду А оперативний резерв перераховується Забудовнику у повному обсязі.

8. Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління майном, крім Довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим Управителю за Договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

9. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними ФФБ.

10. Облік коштів, внесених Довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Управителем з ФФБ на фінансування будівництва, Управитель здійснює відокремлено від іншого майна Управителя, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Управитель веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс .

11. Управитель при здійсненні діяльності з управління майном щодо кожного створеного ним ФФБ має забезпечити ведення у розрізі об'єктів будівництва, фінансування будівництва яких Управитель здійснює за рахунок коштів відповідного ФФБ, обліку укладених Договорів про участь у ФФБ, Довірителів, належних їм прав вимоги, отриманих (виданих) коштів, виданих свідоцтв про участь у ФФБ тощо за допомогою внутрішньої системи обліку Управителя, яка ведеться у розрізі створених Управителем ФФБ згідно вимог НКЦПФР.

12. Договори про участь у ФФБ зберігаються протягом строку їх дії та п'яти років після виконання взаємних зобов'язань сторін Договору або відмови від Договору за згодою сторін, крім випадків, передбачених законодавством. У разі наявності додатків до Договорів вони зберігаються разом з відповідними Договорами. Про виконання взаємних зобов'язань сторін за Договором має складатись акт виконаних робіт, який підписується всіма сторонами Договору.

13. Дані внутрішньої системи обліку Управителя щодо кожного ФФБ мають зберігатися протягом усього строку існування ФФБ та п'яти років після припинення його функціонування.

V. Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном

1. Для Управителя встановлюються такі обмеження права довірчої власності:

- 1) Управитель не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;
- 2) Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у Договорі про участь у ФФБ;
- 3) Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном;
- 4) Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх його зобов'язань у разі, коли Управитель не виконує своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;
- 5) Управитель не може встановлювати умови, обов'язкові для Довірителя, з якими він не ознайомив Довірителя перед укладенням Договору про участь у ФФБ, за винятком норм, встановлених законодавством;
- 6) Управитель не може відповідати за своїми боргами активами фонду. У разі ліквідації Управителя активи фонду не включаються до ліквідаційної маси;
- 7) Управитель несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителем відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та Договору про участь у ФФБ;
- 8) Управитель не несе відповідальності активами фонду за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у фонді, якщо Управитель дотримався встановлених Правилами фонду процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з фонду на вимогу Довірителя.

VI. Порядок взаємодії Управителя, Забудовника та Довірителів

1. Управитель укладає із Забудовником договір, за яким Забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування Довірителям ФФБ у встановлені строки, а Управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах Договору.

У цьому Договорі має обов'язково міститися зобов'язання Забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність Довірителям ФФБ на умовах Закону та цих Правил.

За одним об'єктом будівництва Забудовник не має права укласти Договори з різними Управителями ФФБ.

2. Управитель визначає банк, кредитний рейтинг якого відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, 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.

3. Відповідно до Договору між Забудовником та Управителем ФФБ 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 Довірителям ФФБ на умовах цих Правил. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю, без письмової згоди Управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від Управителя до Довірителів - без письмової згоди Довірителів ФФБ.

4. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

5. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов Договору підтверджує Забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Довірителям ФФБ.

6. Виконання зобов'язань Забудовника за Договором, укладеним між ним та Управителем, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним Договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою Управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить Забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально засвідчений відповідно до закону.

7. У Договорі має бути передбачене зобов'язання Забудовника уступити Управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим Договором ризику невиконання Забудовником своїх зобов'язань перед Управителем.

8. За кожним об'єктом будівництва Забудовник та Управитель укладають:

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у 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.

9. У разі виявлення Управителем визначеного Договором ризику порушення Забудовником умов Договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і Забудовник повинен передати Управителю фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

10. У разі невиконання Забудовником умов Договору Управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

11. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя коштів.

12. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань за Договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;

збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

12.1. Управитель здійснює контроль за виконанням Забудовником зобов'язань за Договором Управителя із Забудовником, зокрема:

1) здійснення фінансування кожного об'єкта будівництва в порядку, визначеному Договором Управителя із Забудовником, та відповідно до графіка фінансування;

2) здійснення постійного контролю за достовірністю інформації, наданої у звітності Забудовника Управителю ФФБ, складання за кожним звітом акту виконання профінансованих робіт згідно вимог НКЦПФР.

Якщо в процесі здійснення Управителем контролю за виконанням Забудовником умов та обов'язків за Договором було виявлено факти нецільового використання Забудовником коштів, перерахованих Управителем для фінансування конкретного об'єкта будівництва, та/або ризику в роботі Забудовника, які можуть призвести до невиконання ним своїх обов'язків за Договором, Управитель має здійснити всі визначені законодавством заходи щодо захисту інтересів Довірителів та зменшення чи усунення факторів, що призвели до появи ризиків у роботі Забудовника, а також письмово повідомити про це:

- НКЦПФР - у п'ятиденний строк з моменту складання акта контролю;
- Довірителів та Забудовника за цим об'єктом будівництва - в місячний строк з моменту складання акта контролю.

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

На вимогу Управителя Забудовник зобов'язаний протягом _____ календарних днів повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, Управителю чи на інші предмети іпотеки Управителю з додержанням вимог статті 10 Закону, якщо інше не передбачено Договором.

14. У разі порушення Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків, передбачених пунктом 12 цього розділу, Довіритель має право вимагати від Управителя дострокового розірвання Договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити Довірителю кошти у сумі, що визначається відповідно до розділу XII цих Правил при відмові Довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до ФФБ. Довіритель не сплачує Управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо Довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цим пунктом Правил.

15. Управитель має право залучати до проведення технічного нагляду за спорудженням об'єкта будівництва відповідних спеціалістів або юридичних осіб шляхом укладання відповідних Договорів з ними.

16. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання коштів, спрямованих на фінансування будівництва, шляхом

аналізу звітності, яку Забудовник зобов'язаний вести за кожним об'єктом будівництва, за встановленою законодавством формою, та регулярно надавати її Управителю.

17. Перерахування коштів Забудовнику Управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого Управителем і Забудовником, після надання Забудовником звіту Управителю ФФБ за формою, встановленою законодавством.

18. У разі встановлення фактів нецільового використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, Управитель зобов'язаний звернутися до Забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

19. У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя ФФБ виду А повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з Довірителями ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків з Довірителями ФФБ виду А Забудовник несе відповідальність своїм майном.

20. Управитель в інтересах Довірителів може, а на письмову вимогу Довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

21. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:

протягом ____ днів Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування;

Управитель надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і протягом 10 днів з моменту отримання від Забудовника відповідного повідомлення та даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування повідомляє кожного Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію. На письмову вимогу Довірителя Управитель надає йому копію відповідного акта.

22. Забудовник організує спорудження об'єкта будівництва та передає Довірителям об'єкти інвестування з урахуванням комплексу робіт, передбачених проектною та технічною документацією на цей об'єкт будівництва. Весь комплекс будівельних робіт, які не зазначені в проектній і

технічній документації і в тому числі пов'язані з пристосуванням та переобладнанням нежитлових приміщень за їх функціональним призначенням, виконується Довірителем за його власний рахунок після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

23. Довіритель ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на об'єкт інвестування має право після сплати ним ____ % вартості об'єкта інвестування, за письмовим погодженням із Забудовником, здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

24. Всі зміни технічних характеристик об'єкта інвестування (перепланування, зміна інженерних комунікацій та інше) в закріпленому за Довірителем об'єкті інвестування Довіритель ФФБ погоджує із Забудовником і, за необхідності, з відповідними державними органами та укладає договір на проведення перепланування з Забудовником, з визначенням вартості даних робіт. Для виконання таких робіт до оформлення права власності на об'єкт інвестування Довіритель ФФБ не має права залучати інші підрядні організації або самостійно виконувати будь-які роботи на об'єкті інвестування щодо переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем ФФБ об'єкта інвестування.

25. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з відновленням первісного стану об'єкта інвестування згідно з проектом.

26. Управитель до відкриття фінансування об'єкта будівництва щодо кожного створеного ним ФФБ має отримати від Забудовника всі документи, які передбачені в Договорі між ними, у тому числі визначені статтею 16 Закону. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені Забудовником в установленому порядку:

- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника у відповідності з вимогами законодавства;
- документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;
- для Забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу Забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
- документ, що дає право на виконання будівельних робіт, отриманий відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;
- ліцензія підрядної організації.

У разі скасування (анулювання) документа, що дає право на виконання будівельних робіт, замовник повідомляє Управителя про необхідність

припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 10 банківських днів з дня набрання чинності рішенням про скасування (анулювання) такого документа. Після отримання повідомлення Управитель припиняє фінансування будівництва.

27. Управитель не проводить залучення коштів Довірителів до ФФБ у разі прийняття ним рішення щодо заміни Забудовника, який здійснює будівництво об'єктів будівництва за цим фондом, до укладання Договорів відповідно до вимог статей 9, 10 та 25 Закону.

VII. Порядок укладання Договорів про участь у ФФБ

1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління Управителю ФФБ та укладання з Управителем ФФБ Договору про участь у ФФБ, які повинні відповідати Типовому Договору про участь у фонді фінансування будівництва (додаток до Положення 274), з урахуванням особливостей та порядку укладання Договорів про надання фінансових послуг, визначених статтею 6 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» та статтею 18 Закону України «Про захист прав споживачів».

Управитель фонду, здійснюючи управління майном ФФБ, повідомляє осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є Управителем, а не власником майна.

2. Управитель для обліку переданих йому в управління коштів відкриває кожному Довірителю рахунок у системі обліку прав вимоги Довірителів ФФБ, яка створюється для кожного ФФБ окремо. Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ будується за принципом: один об'єкт інвестування закріплений за Довірителем - один його рахунок.

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

4. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ для інвестування об'єкта інвестування, який за ним не закріплений.

5.1. Договір про участь у ФФБ укладається :

- 1) виключно в письмовій формі у паперовому вигляді або у вигляді електронного документа, створеного згідно з вимогами, визначеними Законом України "Про електронні документи та електронний документообіг";
- 2) у формі єдиного документа, підписаного сторонами, або за згодою особи, яка має намір стати Довірителем, шляхом приєднання її до запропонованого Управителем Договору в цілому.

У разі якщо укладення Договору про участь у ФФБ відбувається шляхом приєднання осіб, які мають намір стати Довірителями, до запропонованого Управителем Договору, текст такого Договору та зміни до нього мають бути оприлюднені на вебсайті Управителя.

При укладенні Договору про участь у ФФБ шляхом приєднання Управитель зобов'язаний забезпечити інформування Довірителів про всі умови такого Договору, про порядок припинення дії Договору, а також про всі зміни до нього.

При укладенні Договору Управитель не має права обмежувати право особи, яка має намір стати Довірителем, на укладення Договору участь у ФФБ з Управителем у формі єдиного документа.

5.2. Договори про участь у ФФБ не можуть містити грошових зобов'язань сторін, визначених в іноземній валюті та/або в гривневому еквіваленті іноземної валюти.

5.3. Будь-які пропозиції Управителя Довірителю про зміну істотних умов Договору про участь у ФФБ повинні здійснюватися у строки, встановлені Договором, шляхом направлення Управителем Довірителю повідомлення у спосіб, що дає змогу встановити дату відправлення такого повідомлення. Умови Договору про надання Довірителю пропозицій про зміну істотних умов Договору про участь у ФФБ в інший спосіб, ніж той, що дає змогу встановити дату відправлення повідомлення такому Довірителю, без його письмової згоди є нікчемними.

5.4. Управителі зобов'язані ідентифікувати та верифікувати осіб, з якими укладаються Договори про участь у ФФБ, а також осіб, що мають повноваження діяти від їх імені, відповідно до законодавства України.

5.4.1. При поданні зазначеними особами копій документів, крім засвідчених у встановленому законодавством порядку (нотаріусом, посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення таких нотаріальних дій, або особою, яка видала оригінал такого документа), мають бути пред'явлені їх оригінали або нотаріально засвідчені копії. Уповноважений працівник Управителя, що приймає документи, звіряє копію з оригіналом або нотаріально засвідченою копією. У разі їх ідентичності копія документа засвідчується підписом цього працівника та печаткою Управителя (за наявності) відповідно як така, що відповідає оригіналу чи нотаріально засвідченій копії. Засвідчена таким чином копія документа залишається в Управителя, а оригінал документа чи його нотаріально засвідчена копія повертається особі.

5.4.2. Офіційні документи, що подаються Управителю, які були видані чи оформлені на території іноземної держави, мають бути легалізовані в установленому порядку, якщо міжнародними Договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, не передбачено інше.

Ці документи можуть бути засвідчені згідно із законодавством країни їх видачі, перекладені на українську мову (крім документів, створених російською мовою або перекладених на російську мову), їх переклад має бути засвідчений у порядку, встановленому законодавством щодо вчинення нотаріальних дій, та легалізовані в консульській установі України, або засвідчені в посольстві відповідної держави в Україні та легалізовані в Міністерстві закордонних справ України, або засвідчені шляхом проставлення апостиля, передбаченого Конвенцією, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів, від 05 жовтня 1961 року.

5.5. Для укладання Договору про участь у ФФБ особи, які мають намір укласти такий договір, мають надати Управителю такі документи, які ідентифікують цю особу:

1) для громадян України:

паспорт громадянина України або документ, який його замінює, для зняття копії та/або зчитування інформації за допомогою технічних засобів для зчитування інформації з безконтактного електронного носія паспорта у формі картки, що оформлений із застосуванням засобів Єдиного державного демографічного реєстру відповідно до закону;;

документ, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків (крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку в паспорті);

2) для іноземців та осіб без громадянства - документ, що посвідчує особу, та засвідчений у встановленому законодавством порядку переклад українською мовою цього документа;

3) для юридичних осіб - резидентів:

копії установчих документів юридичної особи або інформацію про код доступу до результатів надання адміністративних послуг, якщо установчий документ цієї особи оприлюднений на порталі електронних сервісів (через який здійснюється доступ до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань). У разі якщо юридична особа діє на підставі модельного статуту, подається копія рішення про її створення, яке підписується усіма засновниками / рішення уповноваженого органу управління юридичної особи про перехід на діяльність на підставі модельного статуту з доданням копій змін до нього (у разі їх внесення) або інформація про код доступу до результатів надання

адміністративних послуг, якщо установчий документ цієї особи оприлюднений на порталі електронних сервісів (через який здійснюється доступ до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань));

оригінал рішення вищого органу управління юридичної особи про призначення керівника цієї юридичної особи (оригінал доручення представника юридичної особи, яким представнику надається право на укладання Договору про участь у ФФБ, засвідчений підписом керівника та печаткою юридичної особи);

4) для юридичних осіб - нерезидентів:

легалізовані в установленому законодавством порядку копії установчих документів або копія витягу з торговельного, банківського, судового реєстру, або засвідчене нотаріально реєстраційне посвідчення уповноваженого органу іноземної держави про реєстрацію відповідної юридичної особи;

документ, що підтверджує повноваження особи, що підписує договір про участь у ФФБ.

6. Управитель має право знімати копії з документів, які надають йому фізичні і юридичні особи при укладанні Договорів про участь у ФФБ.

7. Договір про участь у ФФБ набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.

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

1. При укладенні Договору про участь у ФФБ Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції Управителя. Цей об'єкт інвестування Управитель закріплює за Довірителем після підписання Договору про участь у ФФБ та внесення Довірителем на рахунок Управителя коштів у розмірі, встановленому Договором про участь у ФФБ.

2. При внесенні коштів Довірителем до ФФБ Управитель зобов'язаний закріпити за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у Довірителя з моменту передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

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

4. При закріпленні об'єкта інвестування за Довірителем:

Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ відповідно до графіка внесення коштів, визначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;

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

5. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

ІХ. Порядок та умови розрахунків між Довірителями і Управителем

1. Довірителі вносять до ФФБ кошти в національній валюті України на рахунок, зазначений у Договорі про участь у ФФБ у готівковій чи безготівковій формі.

Після внесення довірителем ФФБ коштів до ФФБ управитель оформляє та надає довірителю ФФБ свідоцтво про участь у ФФБ, яке має містити такі дані:

повне найменування ФФБ;

вид ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб - найменування, місцезнаходження, код згідно з ЄДРПОУ (для резидентів). Для юридичних осіб - нерезидентів вказуються країна реєстрації та ідентифікаційний код з торговельного, судового або банківського

реєстру країни, де офіційно зареєстрований іноземний суб'єкт господарської діяльності;

для фізичних осіб - прізвище, ім'я, по батькові (для нерезидентів за наявності), громадянство, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб - платників податків (якщо фізична особа - резидент, яка через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомила про це відповідний орган державної податкової служби і в паспорті якої зроблено відмітку про право здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта, вказується серія та номер паспорта), місце проживання та/або адреса для поштових повідомлень;

дата видачі свідоцтва;

закріплений за довірителем об'єкт інвестування;

запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);

сума коштів, переданих довірителем в управління управителю для зарахування до ФФБ;

кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення довірителем коштів до ФФБ;

витяг з договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довіритель, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування.

2. Після кожного внесення Довірительом коштів до ФФБ Управитель оформляє Довірительу нове свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням нової кількості закріплених за Довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається Довірительу в обмін на попереднє.

Повернуті Довірителями ФФБ свідоцтва про участь у ФФБ підлягають погашенню, зберіганню протягом трьох років та знищенню після закінчення зазначеного строку.

3. Управитель повідомляє Довірительу про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у разі її зміни чи зменшення або збільшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування.

4. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування Довіритель не зобов'язаний вносити до фонду додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

5. У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування Довіритель не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

6. 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.

Х. Взаємодія Управителя, Забудовника і Довірителів після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

1. Протягом ____ календарних днів після введення (або дострокового введення) об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

2. Управитель, одержавши від Забудовника письмове повідомлення про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва і передає йому перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих Довірителями від Управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

3. Управитель повідомляє кожного Довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу Довірителя надає йому копію відповідного акта.

4. Довірителю для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем на таких умовах:

у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем, є більшою за проектну площу такого об'єкта більш як на ____ вимірних одиниць, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, Довіритель зобов'язаний протягом ____ банківських днів з дня отримання відповідного повідомлення від Управителя здійснити доплату різниці вартості об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної Управителем суми коштів на зазначений у Договорі про участь у ФФБ рахунок. Сума коштів, яку має додатково внести Довіритель, визначається Управителем виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків;

у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта на _____ вимірних одиниць, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, Управитель протягом ____ банківських днів повертає Довірителю на підставі його письмової заяви суму коштів, визначену виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилася загальна площа об'єкта інвестування, та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків;

у разі коли зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою Довірителя, повернення коштів не здійснюється.

5. Уточнення фактичної загальної площі об'єкта інвестування здійснюється на підставі матеріалів технічної інвентаризації.

6. Довіритель після здійснення остаточних розрахунків з Управителем отримує в Управителя в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування за формою, встановленою Управителем.

7. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою Управителя, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. У такій довідці обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані Управителя ФФБ;

дані Довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України.

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за Довірителем об'єкт інвестування:

вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);

номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;

номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

сума коштів, внесених Довірителем до ФФБ.

XI. Порядок передачі об'єктів інвестування та оформлення права власності

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

2. Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за Довірителем об'єкт інвестування Забудовник та Довіритель підписують складений Забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, у якому зазначаються:

перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі Довірителеві;

стислий перелік робіт, які Забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

3. Довіритель має право підписати із забудовником Акт прийняття-передачі закріпленого об'єкта інвестування або подати забудовнику в письмовій формі

свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань за об'єктом будівництва і об'єктом інвестування відповідно до статті 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

4. У разі наявності у Довірителя зауважень щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування Забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.

5. Після підписання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування Забудовник передає Довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність Довірителя.

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

7. Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

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

ХІІ. Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя та умови виплати Довірителю коштів

1. У разі невиконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ Управитель має право відкріпити від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування. При відкріпленні від Довірителя об'єкта інвестування Управитель також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

2. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування в таких випадках:

відмова Довірителя від участі у ФФБ;

порушення Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;

порушення Довірителем інших умов Договору про участь у ФФБ.

3. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю при відмові від участі у ФФБ, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ.

4. У разі якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування за недотримання Довірителем графіка внесення коштів до ФФБ, сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли Довіитель порушив графік внесення коштів до ФФБ.

5. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування.

6. Сума коштів, яка підлягає поверненню Довірителю у випадках, передбачених пунктами 3 - 5 цього розділу, повертається Довірителю протягом п'яти днів

(після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після

введення об'єкта будівництва в експлуатацію (необхідне зазначити))

7. Виплата коштів Довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна Управителя.

8. Кошти, які не були повернуті Довірителю з вини самого Довірителя, у тому числі у зв'язку з неможливістю знайти Довірителя за адресою, зазначеною ним у Договорі про участь у ФФБ, неявкою Довірителя без повідомлення причин, обліковується на рахунку Управителя.

9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від Довірителя, Управитель може укласти договір про участь у ФФБ з іншим Довірителем відповідно до розділу VII цих Правил та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовнику.

ХІІІ. Припинення управління майном

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

повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;

відмови Довірителя від участі у ФФБ;

смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;

відкріплення Управителем від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за Договором про участь у ФФБ;

в інших випадках, передбачених цим Правилами.

2. У разі відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель ФФБ зобов'язаний виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначених розділом ХІІ цих Правил.

3. У зв'язку зі смертю Довірителя ФФБ - фізичної особи або ліквідації Довірителя ФФБ - юридичної особи Управитель повертає кошти спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) Довірителя на підставі відповідної заяви та документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво), в сумі, що визначається виходячи з кількості оплачених Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на дату смерті Довірителя - фізичної особи або дату ліквідації Довірителя - юридичної особи за вирахуванням винагороди Управителю відповідно до цих Правил фонду та Договору про участь у ФФБ.

4. У разі дострокового припинення управління майном Забудовник, на вимогу Управителя ФФБ, зобов'язаний протягом ____ днів перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати Довірителю.

5. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до пункту 3 розділу ХІ цих Правил, управління майном припиняється.

У цьому випадку зобов'язання Управителя ФФБ перед Довірителем та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням Довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

6. Про відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування Управитель інформує Довірителя рекомендованим листом за адресою, зазначеною Довірителем при укладанні Договору про участь у ФФБ.

XIV. Уступка права вимоги за Договором про участь у ФФБ, зміна об'єкта інвестування

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

2. Довірителі, за якими закріплений об'єкт інвестування, за письмовою згодою Управителя мають право змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції за об'єктами будівництва цього ФФБ.

3. У разі якщо вартість нового об'єкта інвестування є меншою від попереднього, Довіритель має право частково отримати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що становить різницю між кількістю вимірних одиниць, які були закріплені за попереднім об'єктом інвестування, та кількістю закріплених вимірних одиниць за новим об'єктом інвестування, за ціною на день подання заяви про отримання коштів із ФФБ.

4. Умовою часткового отримання коштів з ФФБ є внесення відповідних змін до графіка внесення коштів та сплата Управителю винагороди відповідно до пункту 2 розділу XVI цих Правил.

XV. Отримання кредиту для участі у ФФБ

1. Для участі у ФФБ Довіритель може отримати кредит на умовах, визначених у Договорі про іпотечний кредит.

2. Предметом іпотеки за іпотечним Договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку. Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

3. Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ 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 ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.

4. Порухення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань Забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеного ними Договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.

5. Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного Договору, при цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

6. У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного Договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.

7. Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним Договором.

XVI. Винагорода Управителя

1. За перерахування коштів на фінансування будівництва Управитель отримує винагороду від Забудовника в розмірі, строки та в порядку, що погоджені із Забудовником при укладанні Договору. За погодженням Управителя та Забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва з фонду фінансування будівництва, Управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ.

2. Довіритель сплачує винагороду Управителю за надання послуг із:

здійснення управління коштами у розмірі ____ гривень та у вигляді відсотків, які нараховуються по залишкам на поточному рахунку ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління;

оформлення зміни об'єкта інвестування у розмірі ____ гривень, але не більш як 1 відсоток вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції зі зміни об'єкта інвестування;

оформлення уступки права вимоги за цим Договором третім особам у розмірі ____ гривень, але не більш як 5 відсотків вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції з уступки права вимоги за цим Договором;

оформлення відмови Довірителя від участі у фонді (за винятком випадків відмови у зв'язку з порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання Управителем своїх обов'язків) у розмірі ____ відсотків, але не більш як 5 відсотків вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову Довірителя від участі у фонді;

повернення коштів з фонду за ініціативою Довірителя у розмірі ____ гривень, але не більш як 5 відсотків вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви Довірителем.

3. Довіритель не сплачує Управителю винагороду у разі коли Довіритель відмовляється від участі у фонді у зв'язку з:

порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

неналежним здійсненням Управителем контролю за дотриманням Забудовником договірних умов та зобов'язань з метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;

погіршення споживчих властивостей об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;

підвищення вартості будівництва більш як на 20 відсотків;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів.

Управитель може в односторонньому порядку зменшити розмір своєї винагороди та письмово повідомити про це Довірителю.

4. Оплата винагороди за надання Управителем послуг здійснюється на зазначений у Договорі про участь у ФФБ рахунок.

5. Порядок внесення винагороди визначається Договором про участь у ФФБ.

XVII. Відповідальність Управителя і Забудовника за невиконання прийнятих за себе зобов'язань

1. Управитель і Забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором Управителя із Забудовником несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

2. Управитель при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання вимог Закону, Правил фонду та Договору про участь у ФФБ;

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Управителя, визначених цими Правилами та визнаних Довірителями ФФБ;

несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону та Договору про участь у ФФБ, а також за забезпечення інтересів установника управління, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним;

несе відповідальність власним майном, в разі несвоєчасного включення Довірителя до переліку довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірителями;

не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ у разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо Управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя.

3. Забудовник несе відповідальність згідно з чинним законодавством України та Договором Управителя із Забудовником за:

невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем;

нецільове використання коштів, отриманих від Управителя ФФБ.

4. Забудовник відповідає власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків із Довірителями ФФБ.

XVIII. Порядок та умови припинення функціонування ФФБ

1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд, після виконання зобов'язань перед усіма Довірителями ФФБ.
2. За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням Довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності Управителя, у зв'язку з порушенням Управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам Закону, відповідно до Порядку передачі фонду фінансування будівництва або фонду операцій з нерухомістю в управління іншій фінансовій установі за рішенням суду, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 N 490. До нового Управителя переходять усі права та обов'язки щодо Довірителів цього ФФБ та Забудовника.
3. Передача ФФБ іншій фінансовій установі не припиняє функціонування цього ФФБ.
4. У разі ліквідації Управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси Управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя ФФБ.
5. Вимоги Довірителів задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

XIX. Прикінцеві положення

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, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», Управитель здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідний уповноважений орган.
2. Надання інформації, у результаті здійснення Управителем первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку, не є порушенням комерційної таємниці.

3. Проценти, які нараховуються за залишкам на поточному рахунку ФФБ, залишаються у Управителя та є винагородою за здійснення управління коштами Довірителів.

4. Управитель ФФБ формує оперативний резерв у розмірі ____ % коштів, залучених від Довірителів. Оперативний резерв - Управитель ФФБ формує (поповнює) за рахунок коштів установників управління майном протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення Управителем виплат установникам управління майном з оперативного резерву на умовах Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Правил ФФБ і Договору про участь у ФФБ Управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від Забудовника у випадках, передбачених Договором між Управителем і Забудовником.

5. Виконання зобов'язань Забудовника за Договором, укладеним між ним та Управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному Договорі, яке прирівнюється до такого Договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

6. Поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва незалежно від обсягу фінансування.

7. Довіритель має право здійснювати добровільне страхування ризиків інвестування відповідно до видів страхування, у тому числі за несвоєчасне введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання або неналежного

виконання робіт, що надаються обраною ним страховою компанією. Кошти страхової виплати (відшкодування), отримані Довірителем, є власністю Довірителя.

8. З метою укладання Договору між Забудовником та Управителем ФФБ, Забудовник надає документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника у відповідності з вимогами законодавства, в тому числі:

- для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові, дату народження, номер (та за наявності - серію) паспорта громадянина України (або іншого документа, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів), дату видачі та орган, що його видав, реєстраційний номер облікової картки платника податків України (або ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів) або номер (та за наявності - серію) паспорта громадянина України, в якому проставлено відмітку про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України чи номер паспорта із записом про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України в електронному безконтактному носії;

- для фізичної особи - підприємця - прізвище, ім'я та по батькові, дату народження, номер (та за наявності - серію) паспорта громадянина України (або іншого документа, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів), дату видачі та орган, що його видав, реєстраційний номер облікової картки платника податків (або ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів) або номер (та за наявності - серію) паспорта громадянина України, в якому проставлено відмітку про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України чи номера паспорта із записом про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України в електронному безконтактному носії; дату та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців про проведення державної реєстрації; реквізити банку, в якому відкрито рахунок, і номер поточного рахунка (за наявності);

- для юридичної особи – належним чином завірена копія Статуту, ідентифікаційні дані осіб, які мають право розпоряджатися рахунками та/або майном, дані, що дають змогу встановити кінцевих бенефіціарних власників

(контролерів); ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України; реквізити банку, в якому відкрито рахунок, і номер поточного рахунка.

Документи, пов'язані з об'єктом будівництва :

- документи, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;
- для Забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу Забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
- результати експертизи проектної документації на будівництво об'єкта, проведеної відповідно до статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт;
- ліцензію підрядної організації, у разі якщо згідно законодавства вимагається її отримання;
- визначення характеристик об'єктів будівництва і об'єктів інвестування;
- графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі;
- стислий перелік будівельних робіт, які Забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування;
- перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею Довірителеві;
- стислий перелік робіт, які Забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території;
- перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників;
- графік будівництва та графік фінансування, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та необхідні технічні умови.

9. Повернення коштів Довірителю здійснюється Управителем за рахунок коштів оперативного резерву, коштів, повернутих Забудовником на письмову вимогу Управителя (у зв'язку із зменшення обсягу підтвердженого замовлення) та коштів після здійснення Управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Джерело повернення коштів визначається Управителем відповідно до цього пункту Правил.

10. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки Управителю. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Управителем розрахунків з Довірителями ФФБ Забудовник несе відповідальність своїм майном.

XX. Порядок припинення Управителем діяльності з управління майном

1. У разі прийняття НКЦПФР стосовно Управителя рішення про анулювання ліцензії за порушення вимог законодавства Управитель з дати набрання чинності таким рішенням (далі - дата початку припинення діяльності) має:

- припинити провадження діяльності з управління майном;
- протягом 5 робочих днів повідомити про це в письмовій формі всіх Довірителів ФФБ, Забудовників, з якими Управитель уклав договір щодо організації спорудження об'єктів будівництва, банки та страхові компанії, з якими Управителем укладені відповідні Договори;
- не пізніше 30 календарних днів укласти з іншим Управителем, кандидатура якого узгоджена з саморегулювальною організацією професійних учасників ринків капіталу, які провадять діяльність з управління майном, або з об'єднанням таких професійних учасників ринків капіталу у разі відсутності саморегулювальної організації (далі - новий Управитель), **Договір про подальше управління ФФБ**, управління якими здійснював Управитель (далі - **Договір**), та не пізніше трьох робочих днів з дня його укладання повідомити НКЦПФР про це;
- виконати передбачені цим розділом дії, необхідні для завершення провадження цього виду діяльності та передачі всіх ФФБ, управління якими він здійснює (далі - всіх ФФБ), новому Управителю.

2. Новий Управитель має відповідати таким вимогам:

- здійснює діяльність з управління майном не менше ніж 6 років;

- члени його виконавчого органу та наглядової ради (у разі її створення) мають ділову репутацію, яка відповідає вимогам до ділової репутації, встановленим НКЦПФР до таких осіб;
- протягом останніх 3 років не було зафіксовано факту порушення ним законодавства про фінансові послуги, нормативно-правових актів органу ліцензування та ліцензійних умов провадження діяльності з управління майном (за винятком, якщо справу щодо Управителя було закрито, постанову про накладення санкції за правопорушення було скасовано за ініціативою органу ліцензування, а також якщо санкцію було скасовано у судовому порядку);
- органом ліцензування протягом усього терміну провадження новим Управителем діяльності з управління майном не було накладено на нього санкцій у зв'язку з порушенням прав установників;
- новий Управитель забезпечує дотримання нормативних значень пруденційних показників, визначених законодавством.

3. Управитель ФФБ повинен:

- 1) передати новому Управителю інформацію, документи та майно всіх ФФБ, визначені цим Положенням, в установлені Договором строки та порядку;
- 2) Управитель не пізніше наступного робочого дня з дня укладання Договору має письмово повідомити нового Управителя щодо реквізитів банків, у яких відкрито рахунки всіх ФФБ, Забудовника(ів) та страхові компанії, якщо Управителем укладені із страховими компаніями Договори страхування, (повне та скорочене (за наявності) найменування, код згідно з ЄДРПОУ та місцезнаходження відповідної юридичної особи);
- 3) протягом 30 робочих днів з дня укладання Договору Управитель повинен передати, а новий Управитель повинен прийняти за відповідними актами приймання-передавання окремо за кожним ФФБ, підписаними їх керівниками або уповноваженими ними особами, майно, що входить до складу активів всіх ФФБ та перебуває в довірчій власності Управителя, та документи та інформацію, зазначені в підпунктах 4 - 6 цього пункту, із забезпеченням переказу коштів, що обліковуються на рахунках всіх ФФБ у банках, відкритих на ім'я Управителя, на рахунки цих фондів у банках, відкритих на ім'я нового Управителя;
- 4) Управитель ФФБ зобов'язаний передати новому Управителю щодо кожного ФФБ такі документи:
 - Договори про участь у ФФБ;
 - Правила ФФБ;
 - договір між Забудовником та Управителем ФФБ;
 - перелік об'єктів будівництва;

- перелік об'єктів інвестування в кожному об'єкті будівництва;
 - іпотечний договір, укладений між Управителем ФФБ та Забудовником;
 - договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;
 - договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю ФФБ у разі порушення Забудовником умов Договору доручається виконувати функції Забудовника, зокрема шляхом передоручення таких функцій іншим особам;
 - укладений між Управителем ФФБ та банком договір про відкриття рахунка(ків), на якому(их) обліковуються кошти фонду;
 - засвідчені Забудовником копії документів, які Забудовник зобов'язаний подати Управителю відповідно до укладеного між Забудовником та Управителем ФФБ Договору, у тому числі в обов'язковому порядку - копії документів, що визначені частиною четвертою статті 16 Закону;
 - графік фінансування будівельних робіт та звітність Забудовника за кожним об'єктом будівництва, що подається Управителю ФФБ відповідно до частини восьмої статті 16 Закону, а також (за наявності) інші документи, що підтверджують використання Забудовником коштів, отриманих від Управителя;
 - зведену інформацію про майно, передане Довірителями ФФБ в управління, за формою, встановленою положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, на дату початку припинення діяльності;
 - складений на дату початку припинення діяльності перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування, інші документи, на підставі яких створено систему обліку прав вимоги Довірителів фонду;
- 5) Управитель ФФБ зобов'язаний передати новому Управителю ФФБ щодо відповідного фонду всю інформацію з внутрішньої системи обліку Управителя, за допомогою якої він забезпечував ведення у розрізі об'єктів будівництва, фінансування будівництва яких Управитель здійснював за рахунок коштів відповідного ФФБ, обліку укладених Договорів про участь у ФФБ, Довірителів, належних їм прав вимоги, отриманих (виданих) коштів, виданих свідоцтв про участь у ФФБ тощо;
- 6) новий Управитель після підписання актів приймання-передавання майна, що входить до складу активів всіх ФФБ та перебуває в довірчій власності Управителя, та документів, зазначених в підпунктах 4 - 5 цього пункту, має:
- протягом трьох робочих днів письмово повідомити НКЦПФР про це з додаванням копій зазначених актів приймання-передавання;
 - оформити зміни до Договорів, укладених Управителем із Забудовником(ами), Довірителями ФФБ, страховими компаніями, пов'язані із

заміною сторони за Договором на нового Управителя, шляхом укладання додаткових Договорів до зазначених Договорів;

4. Після укладання Договору:

1) до нового Управителя переходять усі права та обов'язки щодо Довірителів всіх ФФБ, управління якими здійснював Управитель, та Забудовника(ів);

2) новий Управитель протягом п'яти робочих днів з дня укладання Договору має:

- оприлюднити на власному вебсайті та через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників ринків капіталу, повідомлення про укладання Договору;

- письмово повідомити банки, в яких відкрито рахунки всіх ФФБ, страхові компанії, з якими Управителем укладені Договори страхування, установників всіх ФФБ, а також органи, що здійснюють нагляд та регулювання діяльності Забудовників, про укладання Договору з додаванням копії такого Договору.

Повідомлення нового Управителя про укладання Договору обов'язково повинно містити його реквізити (повне та скорочене (за наявності) найменування, код згідно з ЄДРПОУ, місцезнаходження, адресу для поштових повідомлень, телефон та реквізити власного вебсайту);

3) новий Управитель протягом року з дня підписання актів приймання-передавання майна, що входить до складу активів всіх ФФБ та перебувало в довірчій власності Управителя, має привести показники, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном, у відповідність до вимог, встановлених нормативно-правовими актами НКЦПФР;

4) НКЦПФР у разі надходження від нового Управителя письмового запиту щодо надання інформації про Забудовників, банки та страхові компанії, з якими були укладені відповідні Договори Управителем, надає наявну в неї інформацію протягом трьох робочих днів з дня отримання запиту.