

**Правила Фонду фінансування будівництва виду А «Чисті сосни-2»  
за програмою ТОВ «УІБК «Укржитлоінвест»**

**1. Загальні положення**

- 1.1. Ці Правила Фонду фінансування будівництва виду А «Чисті сосни-2» за програмою ТОВ «УІБК «Укржитлоінвест» (далі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності до Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” № 978-IV від 19.06.2003р. (далі – Закон України № 978-IV), з урахуванням вимог Цивільного кодексу України та інших законодавчих актів.
- 1.2. Ці *Правила* регламентують порядок взаємодії Забудовника, Банку та Довірителів ФФБ, встановлюють порядок, умови, особливості і обмеження управління ФФБ та регулюють інші умови функціонування ФФБ.
- 1.3. Ці *Правила* є публічною пропозицією (офертою) для вступу до ФФБ та участі у ньому Довірителів на підставі визнання цих Правил.
- 1.4. Ці *Правила* є обов’язковими для виконання всіма суб’єктами системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок ФФБ.

**2. Терміни, що використовуються у цих Правилах**

Відповідно Закону України №978-IV у цих *Правилах*:

➤ **Фонд фінансування будівництва виду А «Чисті сосни-2» за програмою ТОВ «УІБК «Укржитлоінвест»** (далі – ФФБ) – кошти, отримані Банком, відповідно цих Правил та *Договорів про участь у ФФБ*, від фізичних та юридичних осіб в довірчу власність, які використані чи будуть використані Банком в майбутньому на фінансування будівництва об’єктів будівництва за програмою ТОВ «УІБК «Укржитлоінвест» на умовах цих Правил та *Договорів про участь у ФФБ*;

➤ **Банк** – Публічне акціонерне товариство Акціонерний комерційний банк “Аркада”, який є Управителем ФФБ відповідно Закону України № 978-IV та здійснює управління коштами на підставі відповідного дозволу Національного Банку України;

➤ **Забудовник** – Товариство з обмеженою відповідальністю «УІБК «Укржитлоінвест», яке організовує спорудження об’єктів будівництва у відповідності з проектною документацією, у встановлені строки та належної якості, на умовах цих Правил передає у власність Довірителям ФФБ закріплені за ними об’єкти інвестування разом з правостановлювальними документами;

➤ **Довіритель ФФБ** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону України №978-IV є установником управління майном та учасником ФФБ, передає кошти Банку у довірчу власність на підставі *Договору про участь у ФФБ* та визнає і дотримується цих Правил;

➤ **Договір про участь у ФФБ** – угода між Банком та Довірителем, яка відповідно до Закону України №978-IV є договором управління майном, за якою Довіритель передає Банку у довірчу власність кошти для інвестування будівництва об’єкта будівництва, у складі якого споруджується закріплений за Довірителем об’єкт інвестування, з метою подальшого отримання від Забудовника у власність цього об’єкта інвестування. *Договір про участь у ФФБ* є договором приєднання;

➤ **Позичальник** – Довіритель ФФБ, який отримав у Банку кредит для участі в ФФБ;

➤ **Об’єкт будівництва** – конкретна житлова або нежитлова будівля, споруда або комплекс споруд (у т.ч. – містечко малоповерхової/змішаної забудови), будівництво яких організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Банк за рахунок ФФБ;

➤ **Містечко малоповерхової/змішаної забудови** – житловий комплекс з єдиною архітектурною концепцією забудови, соціально-побутовою і спортивно-оздоровчою інфраструктурою та системами інженерного забезпечення і постійної охорони. Містечко малоповерхової/змішаної забудови є одним з видів об’єкта будівництва малоповерхової/змішаної забудови;

➤ **Об’єкт інвестування** – приміщення відповідного функціонального призначення в

об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

Об'єктом інвестування може бути (види об'єктів інвестування):

- квартира;
- приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення);
- гаражний бокс/машиномісце;
- житловий/садибний (одноквартирний) будинок;
- апартаменти та інше.

➤ **Вимірна одиниця об'єкта інвестування** для розрахунків - встановлена у *Договорі про участь у ФФБ* одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого.

➤ **Перелік об'єктів інвестування** - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний Забудовником та Банком, що підтверджує право Банку 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;

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

➤ **Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ** - складений Банком на відповідну дату перелік Довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування.

### 3. Особливості управління ФФБ та обмеження права довірчої власності

- 3.1. Банк за власною ініціативою створює Фонд фінансування будівництва. ФФБ не є юридичною особою.
- 3.2. Метою створення ФФБ є отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування.
- 3.3. Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.
- 3.4. ФФБ «Чисті сосни-2» за програмою ТОВ «УІБК «Укржитлоінвест» є **ФФБ виду А**, відповідно до Закону України №978-IV.
- 3.5. Банк на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до Закону України №978-IV, цих Правил та *Договорів про участь у ФФБ*.
- 3.6. Метою здійснення управління ФФБ є отримання Довірителями вигоди від здійснення управління майном, а саме – отримання у власність об'єктів інвестування.
- 3.7. Управителем ФФБ та довірчим власником коштів, внесених Довірителями до ФФБ, є Банк. Вигодонабувачами від здійснення управління є Довірителі ФФБ. Довіritel ь при укладанні *Договору про участь у ФФБ* не може вказати вигодонабувачем іншу особу.
- 3.8. Ці Правила передбачають обмеження права довірчої власності Банку як Управителя ФФБ:
  - 1) Управитель ФФБ не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління ФФБ особисто;
  - 2) Управитель ФФБ не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ та не може використовувати кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у цих Правилах та *Договорі про участь у ФФБ*;
  - 3) Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати *Договір про участь у ФФБ*, крім випадків невиконання Довірителями своїх зобов'язань, передбачених *Договором про участь у ФФБ*;
  - 4) Управитель не може вимагати від Довірителя ФФБ виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за *Договором про участь у ФФБ*;
  - 5) Управитель не може встановлювати обов'язкові для Довірителя умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням *Договору про участь у ФФБ*, за винятком норм, встановлених законодавством;
  - 6) Управитель зобов'язаний виконувати процедури щодо:
    - забезпечення передачі Довірителю ФФБ, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
    - забезпечення можливості отримання Довірителем ФФБ, на умовах Правил ФФБ та *Договору про участь у ФФБ*, коштів з ФФБ на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

- 3.9.** Банк для досягнення мети управління ФФБ, перераховує частину отриманих в довірчу власність коштів на фінансування будівництва. Решта коштів складає *оперативний резерв*, який залишається в управлінні Банку. Кошти *оперативного резерву* Банк використовує для виконання таких операцій:
- 1) виплати коштів Довірителям з ФФБ на їх вимогу, на умовах *Договору про участь у ФФБ*;
  - 2) перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкта інвестування.
- 3.10.** Банк при здійсненні управління ФФБ:
- 1) несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителями ФФБ у межах Закону України №978-IV, цих Правил та *Договорів про участь у ФФБ*;
  - 2) несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності Банку як Управителя ФФБ, визначених цими Правилами ФФБ та визначених Довірителями ФФБ;
  - 3) не несе відповідальності власним майном за виплату коштів Довірителю ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо Банк дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя;
  - 4) за дорученням Довірителів ФФБ 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.
- 3.11.** Банк має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.
- 3.12.** Довірителі ФФБ, Забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися у дії Банку щодо здійснення управління ФФБ, окрім випадків, передбачених Законом України №978-IV.

#### **4. Загальний порядок взаємодії Банку, Забудовника та Довірителів**

- 4.1.** Банк укладає із Забудовником договір, який регулює взаємовідносини Банку і Забудовника щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням коштів ФФБ, за яким Забудовник зобов'язується організувати спорудження одного або декількох об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування у власність Довірителям ФФБ у строки та на умовах, визначених Законом України №978-IV, цими Правилами та *Договором про участь у ФФБ*, а Банк зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цього об'єкта будівництва на умовах укладеного із Забудовником договору.
- Технічні характеристики збудованого об'єкта будівництва та об'єктів інвестування мають відповідати Технічній характеристиці на об'єкт будівництва.
- 4.2.** За кожним об'єктом будівництва Забудовник передає Банку 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 та *Договорів про участь у ФФБ*. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Банку, без письмової згоди Банку, а після переходу прав на об'єкти інвестування від Банку до Довірителів ФФБ - без письмової згоди Довірителів.
- 4.3.** Банк, на умовах цих Правил та *Договору про участь у ФФБ*:
- 1) укладає з фізичними та юридичними особами *Договори про участь у ФФБ*;
  - 2) приймає кошти Довірителів в управління, зараховує кошти до ФФБ;
  - 3) закріплює за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва, та вимірні одиниці об'єкта інвестування;
  - 4) передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування за *Договором про уступку майнових прав*;
- 4.4.** Банк спрямовує кошти Довірителів, залучені до ФФБ, на фінансування спорудження об'єктів будівництва. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Банк веде за об'єктами будівництва.
- 4.5.** Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію:
- Забудовник офіційно повідомляє про це Банк та надає йому дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в цьому об'єкті будівництва для проведення остаточних розрахунків з Довірителями;
  - Банк надає Забудовнику перелік Довірителів ФФБ, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

## **5. Встановлення управління майном, участь у ФФБ**

### **5.1. Порядок укладання Договору про участь у ФФБ**

- 5.1.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем ФФБ після укладання з Банком *Договору про участь у ФФБ* та передачі коштів в управління Банку.
- 5.1.2. *Договір про участь у ФФБ* укладається за умови надання особою визначених цими Правилами документів, які ідентифікують цю особу.
- 5.1.3. Для укладання *Договору про участь у ФФБ* фізична особа – резидент України має особисто пред'явити паспорт та оригінал картки фізичної особи-платника податків (довідка про присвоєння ідентифікаційного номеру) або інший документ відповідного державного органу, що має силу зазначеної картки.
- 5.1.4. Порядок укладання *Договорів про участь у ФФБ* з неповнолітніми особами, фізичними особами-нерезидентами України, юридичними особами визначається внутрішніми документами Банку.

### **5.2. Особливості участі у ФФБ та порядку укладання Договору про участь у ФФБ**

- 5.2.1. *Договір про участь у ФФБ є договором приєднання* відповідно до ст.634 Цивільного кодексу України, а саме:  
«*Договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із сторін у ... стандартних формах, який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.*»
- 5.2.2. Довірителем за *Договором про участь у ФФБ* може бути виключно одна особа.
- 5.2.3. При укладанні *Договору про участь у ФФБ* Довіритель обирає об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування та може закріпити його за собою на умовах цих Правил та *Договору про участь у ФФБ*.

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

- 5.3.1. Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем - встановлення правовідносин між Довірителем та Банком на підставі *Договору про участь у ФФБ*, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.
- 5.3.2. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції Банку. Для закріплення цього об'єкта інвестування Довіритель зобов'язаний передати в управління Банку кошти у порядку та на умовах, визначених у *Договорі про участь у ФФБ*.
- 5.3.3. Банк закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Банком дотримуватися визначеного у *Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів*, за яким Довіритель зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше строку, визначеного у *Договорі про участь у ФФБ*.
- 5.3.4. Після 100% інвестування Довірителем закріпленого за ним об'єкта інвестування Банк передає Довірителю майнові права на цей об'єкт інвестування за *Договором про уступку майнових прав*.

### **5.4. Система обліку прав вимоги Довірителів ФФБ**

- 5.4.1. Облік Довірителів та належних їм прав вимоги Банк веде у системі обліку прав вимоги Довірителів відповідного ФФБ.
- 5.4.2. Банк вносить зміни до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ при оформленні ним таких операцій:
  - 1) прийняття майнових прав на об'єкти інвестування від Забудовника.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є підписаний Банком та Забудовником *Перелік об'єктів інвестування* за відповідним об'єктом будівництва;
  - 2) відкриття рахунку Довірителю.

- Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є підписаний Банком та Довірителем *Договір про участь у ФФБ*;
- 3) закріплення за Довірителем об'єкта інвестування.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є підписане Банком та Довірителем *Свідоцтво про участь у ФФБ*, дата видачі якого відповідає даті першого внесення Довірителем коштів в управління Банку;
- 4) закріплення за Довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є підписане Банком та Довірителем *Свідоцтво про участь у ФФБ* із зазначенням кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;
- 5) оформлення операції зміни об'єкта інвестування.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є:
- заява Довірителя на оформлення операції зміни об'єкта інвестування;
  - підписане Банком та Довірителем *Свідоцтво про участь у ФФБ* із зазначенням нового об'єкта інвестування, дата видачі якого відповідає даті оформлення операції зміни об'єкта інвестування;
- 6) оформлення операції уступки права вимоги Довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є:
- заява Довірителя на оформлення операції уступки права вимоги;
  - підписаний Банком, Довірителем та особою-набувачем *Договір уступки права вимоги*;
  - підписане Банком та новим Довірителем (особою-набувачем прав вимоги) *Свідоцтво про участь у ФФБ*, дата видачі якого відповідає даті оформлення операції уступки права вимоги;
- 7) оформлення відмови Довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є:
- заява Довірителя на оформлення операції відмови Довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування;
  - підписане Банком та Довірителем *Свідоцтво про участь у ФФБ* із зазначенням кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, що залишилися після оформлення операції;
- 8) оформлення відмови Довірителя від прав вимоги на всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування за ініціативою Довірителя.  
Підставою для оформлення Банком цих операцій та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є: заява Довірителя на оформлення операції відмови Довірителя від прав вимоги на об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування та відкріплення від нього об'єкта інвестування;
- 9) відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування за ініціативою Банку.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є Рішення Банку як Управителя ФФБ про відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя за недотримання Довірителем своїх зобов'язань, встановлених *Договором про участь у ФФБ*;
- 10) передача Довірителю майнових прав на закріплений за ним об'єкт інвестування.  
Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є підписаний Банком та Довірителем *Договір про уступку майнових прав на об'єкт інвестування*;
- 11) закриття фінансування об'єкта будівництва.

Підставою для оформлення Банком цієї операції та внесення змін до системи обліку прав вимоги Довірителів ФФБ є документи, визначені у договорі між Банком та Забудовником (підписаний Банком та Забудовником Акт між Банком та Забудовником про закриття фінансування та завершення дій за об'єктом будівництва).

## **5.5. Порядок та умови передачі коштів в управління Банку. Порядок розрахунків**

- 5.5.1.** Довірителі передають кошти в управління Банку у порядку, визначеному *Договором про участь у ФФБ*, в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.
- 5.5.2.** Довірителі-фізичні особи можуть передавати в управління Банку тільки особисті кошти.
- 5.5.3.** Днем внесення коштів буде вважатись день надходження коштів до ФФБ:
- для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день, встановлений НБУ для безготівкових розрахунків;
  - для готівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день Банку з 9.00 до 16.00. В разі внесення коштів до каси Банку після 16.00, днем надходження коштів буде вважатись наступний операційний день.
- 5.5.4.** Відповідно до зарахованої до ФФБ суми коштів, Банк закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування.
- 5.5.5.** Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних Банк розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.  
Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник.
- 5.5.6.** Після кожного внесення Довірителем коштів в управління Банку Банк оформлює *Свідоцтво про участь у ФФБ* - документ, що підписують Довіритель та уповноважена особа Банку, в якому зазначений закріплений за Довірителем об'єкт інвестування, запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію, сума коштів, зарахованих до ФФБ, кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування, *Графік внесення Довірителем коштів* та інші дані згідно вимог законодавства.  
У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у *Свідоцтві про участь у ФФБ*, *Свідоцтво про участь у ФФБ* підлягає заміні.
- 5.5.7.** В межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) Банк на умовах *Договору про участь у ФФБ* в інтересах Довірителя, за його ініціативою та за його рахунок може надати Довірителю послуги щодо оформлення операції зміни Довірителем об'єкта інвестування, уступки права вимоги Довірителя за *Договором про участь у ФФБ* третім особам, відмови Довірителя від прав вимоги на закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, відмови Довірителя від участі у ФФБ, повернення Довірителю коштів з ФФБ.

## **5.6. Взаємодія сторін після введення об'єкта будівництва в експлуатацію**

- 5.6.1.** Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник письмово повідомляє про це Банк та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.
- 5.6.2.** На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування на умовах, визначених у *Договорі про участь у ФФБ*, Довіритель здійснює остаточні розрахунки з Банком та отримує у Банка в обмін на *Свідоцтво про участь у ФФБ* *Довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування*.
- 5.6.3.** Банк надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.
- 5.6.4.** Отриману від Банку *Довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування* Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплені за ним об'єкти інвестування.
- 5.6.5.** Оформлення права власності Довірителя на житло та гаражні бокси або машиномісця у паркінгу здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок з дотриманням вимог, встановлених розділом 7 цих Правил.

**5.6.6.** Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правостановлювальних документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, Довірителю надає Забудовник.

При цьому, в разі, якщо об'єкт інвестування – нежитлове приміщення (вбудоване в житловий будинок або прибудоване) і його функціональне призначення не визначено проектною документацією, таке нежитлове приміщення вводиться в експлуатацію окремо від об'єкта будівництва.

Інформацію про порядок визначення функціонального призначення нежитлового приміщення, про порядок введення його в експлуатацію та про порядок оформлення права власності на нежитлове приміщення Довірителю надає Забудовник.

## **5.7. Припинення управління майном та Договору про участь у ФФБ, відмова від участі у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя, умови виплати Довірителю коштів з ФФБ**

**5.7.1.** Управління майном, яке здійснюється за *Договором про участь у ФФБ*, припиняється у разі:

- повного виконання Банком зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- відкріплення Банком від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання Довірителем своїх зобов'язань за *Договором про участь у ФФБ*;
- інших випадках, передбачених *Договором про участь у ФФБ*.

**5.7.2.** Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя - припинення правовідносин, встановлених між Банком 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 України №978-IV, цими Правилами та *Договором про участь у ФФБ*;

**5.7.3.** Банк відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у випадках, передбачених *Договором про участь у ФФБ*.

**5.7.4.** Довіритель може відмовитися від участі у ФФБ на умовах та у порядку, визначеному у *Договорі про участь у ФФБ*. У разі відмови Довірителя від участі у ФФБ Банк відкріплює від Довірителя об'єкт інвестування, виплачує Довірителю кошти на умовах Закону України №978-IV, цих Правил і *Договору про участь у ФФБ* та вилучає у Довірителя *Свідоцтво про участь у ФФБ* і укладений з Довірителем *Договір про уступку майнових прав* (за наявності).

**5.7.5.** При відкріпленні від Довірителя об'єкта інвестування Банк також відкріплює від Довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя управління майном припиняється.

**5.7.6.** Відкріплення від Довірителя об'єкта інвестування вважається зменшенням обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, за виключенням випадку, коли об'єкт інвестування відкріплюється від Довірителя при оформленні операції зміни об'єкта інвестування на інший об'єкт інвестування у цьому ж об'єкті будівництва.

**5.7.7.** У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Банку повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з Довірителями. Відповідно до Закону України №978-IV, за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення Банком розрахунків з Довірителями ФФБ виду А Забудовник несе відповідальність своїм майном.

## **6. Отримання Довірителем кредиту в Банку для участі у ФФБ**

**6.1.** Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до ФФБ, може отримати в Банку кредит на умовах, визначених Банком.

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

- 6.3.** Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.
- 6.4.** Банк реєструє у встановленому законом порядку обтяження права власності Позичальника на об'єкт інвестування та накладає заборону на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки.
- 6.5.** Позичальник при укладанні з Банком *Іпотечного договору* надає Банку *Довіреність на право отримання у Забудовника правостановлювальних документів на квартиру* для подальшого отримання їх Позичальником від Банку.
- 6.6.** Встановлюються такі додаткові вимоги до участі у ФФБ Довірителя, який є Позичальником:
- 6.6.1.** Одночасно з укладанням *Іпотечного договору* Довіритель укладає з Банком *Додаткову угоду до Договору про участь у ФФБ*, згідно якої до моменту виконання своїх зобов'язань перед Банком за *Договором про іпотечний кредит*:
- 1) обмежуються встановлені у *Договорі про участь у ФФБ* права Довірителя щодо зміни об'єкта інвестування, уступки (відступлення) права вимоги за *Договором про участь у ФФБ* третім особам, відмови від участі у ФФБ, отримання коштів з ФФБ;
  - 2) в разі порушення Довірителем-Позичальником своїх зобов'язань за *Договором про іпотечний кредит*, Банк має право звернути стягнення на предмет іпотеки - майнові права на об'єкт інвестування шляхом відкріплення закріпленого за Довірителем-Позичальником об'єкта інвестування та за рахунок внесених до ФФБ коштів погасити заборгованість Довірителя-Позичальника перед Банком, який є Управителем ФФБ, за *Договором про іпотечний кредит* (кредит, відсотки, штрафи, пені).
- 6.6.2.** Примірник Довірителя *Договору про уступку майнових прав* зберігається в Банку, на умовах такого Договору.
- 6.7.** Порушення термінів спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань 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.
- 6.8.** Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов *Іпотечного договору*, при цьому *Іпотечний договір* є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.
- 6.9.** У разі зміни в процесі будівництва характеристик об'єкта інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Позичальника на збудований об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірнику *Іпотечного договору*, який належить Банку.

## **7. Оформлення Забудовником документів про право власності на житло та гаражні бокси або машиномісця у паркінгу**

- 7.1.** Для оформлення правостановлюючих документів у порядку, встановленому у *Договорі* про участь у ФФБ, відповідно до вимог Закону України №978-IV, Забудовник та Довіритель підписують складений Забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування.
- 7.2.** На вимогу Забудовника, відповідно до умов *Договору про участь у ФФБ*, Довіритель за власний рахунок оформляє нотаріально посвідчену *Довіреність на замовлення та отримання документів про право власності на квартиру у відповідних службах міста*. В разі відмови Довірителя виконати цю вимогу Забудовника, документи про право власності Довіритель замовляє і отримує у відповідних службах міста власними силами та за власний рахунок.
- 7.3.** Після отримання від відповідних служб міста *Свідоцтв про право власності* Забудовник передає правостановлювальні документи Довірителям.
- 7.4.** Якщо для участі у ФФБ Довіритель використав кошти, отримані від Банку у кредит, Забудовник, на підставі Довіреності, наданої Довірителем при укладанні *Договору про іпотечний кредит*, передає правостановлювальні документи уповноваженій особі Банку для подальшої передачі Довірителю.
- 7.5.** Для об'єктів інвестування - житловий/садибний (одноквартирний) будинок право Довірителя користування прибудинковою територією оформлюється відповідно законодавства, на підставі наданих Забудовником документів.



## 8. Винагорода Банка

8.1. Довіритель сплачує Банку винагороду у розмірі та порядку, визначених у *Договорі про участь у ФФБ*:

- 1) за управління активами (коштами ФФБ);
- 2) за надання Банком послуг в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ) з оформлення операцій зміни об'єкта інвестування, уступки (відступлення) права вимоги Довірителя на користь третіх осіб, відмови Довірителя від прав вимоги на закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, відмови Довірителя від участі у ФФБ, виплати (повернення) Довірителю коштів з ФФБ;
- 3) в інших випадках, визначених *Договором про участь у ФФБ*.