

**“ЗАТВЕРДЖЕНО”**

Рішенням Правління АКБ «Аркада»  
Протокол № 32 від 10.07.2009р.  
Голова Правління

Паливода К.В.

**Зміни та доповнення до Правил Фонду фінансування будівництва виду А  
за програмою ТОВ «Корпорація розвитку Київської області»,  
затверджено рішенням Правління АКБ «Аркада» протокол №5 від 31.01.2007р.**

**1. Доповнити розділ 2 Правил наступними термінами:**

- **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;
- **Проектна декларація** - документ, який має містити:
  - інформацію про Забудовника: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, реквізити ліцензії, інформація про керівників, досвід роботи, відомості про представників Забудовника (у тому числі телефон), до яких, у разі необхідності, можуть звернутися Довірителі ФФБ;
  - інформацію про підрядну організацію: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензій, необхідних для виконання всіх робіт, пов'язаних з будівництвом, інформація про керівників, досвід роботи;
  - інформацію про Управителя ФФБ: найменування, місцезнаходження та фактична адреса, дані та реквізити ліцензії, необхідної для управління коштами та іншим майном, інформація про керівників, досвід роботи;
  - інформацію про об'єкт будівництва та об'єкти інвестування: стислий опис об'єкта будівництва (кількість під'їздів, кількість поверхів, для житлового будинку - наявність вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень, наявність паркінгу тощо); стисла технічна характеристика об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, стислий перелік обладнання, що буде встановлено на об'єктах інвестування; строки початку та закінчення будівництва;

Відповідно до Закону України № 978-IV:

- проектна декларація підлягає обов'язковій реєстрації в органах державного архітектурно-будівельного контролю та опублікуванню у засобах масової інформації;
- у разі зміни будь-яких даних, що містяться у проектній декларації, Забудовник зобов'язаний зареєструвати в органах державного архітектурно-будівельного контролю зміни до проектної декларації та протягом десяти днів з дня реєстрації оприлюднити проектну декларацію з внесеними змінами у засобах масової інформації, визначених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва та архітектури, з зазначенням обґрунтування внесення змін, та надати Банку опубліковану проектну декларацію з внесеними змінами.

**2. Термін «Будинок представник» із розділу 2 Правил виключити.**

**3. Викласти пункт 3.5 розділу 3 Правил в наступній редакції:**

«3.5. Банк на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до Закону України №978-IV, цих Правил та *Договорів про участь у ФФБ*.»

**4. Доповнити пункт 3.8 розділу 3 Правил підпунктами 3), 4), 5), 6) наступного змісту:**

- « 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.»

**5. Підпункт 3.10 розділу 3 Правил викласти в наступній редакції:**

« 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 визнаних 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.»

**6. Пункт 3.12 розділу 3 Правил викласти в наступній редакції:**

«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.»

**7. Розділ 4 Правил викласти в наступній редакції:**

**«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 проектній декларації.
- 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.»

**8. Підпункт 5.2.4 пункту 5.2 розділу 5 Правил виключити.**

**9. Розділ 5.4 викласти в наступній редакції:**

**« 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).»

**10. Доповнити пункт 5.5.6 розділу 5.5 Правил окремим абзацом наступного змісту:**

«У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у *Свідоцтві про участь у ФФБ*, *Свідоцтво про участь у ФФБ* підлягає заміні.»

**11. Пункт 5.6 розділу 5 Правил викласти в наступній редакції:**

**«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 закріплений за ним об'єкт 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 на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правовстановлювальних 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.»

## 12. Пункт 5.7 розділу 5 Правил викласти в наступній редакції:

### **«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.»

### **13. Пункт 6.6 розділу 6 Правил викласти в наступній редакції:**

«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.»

### **14. Розділ 7 Правил викласти в наступній редакції:**

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

- 7.1. Для оформлення правовстановлюючих документів у порядку, встановленому у Договорі по 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 правовстановлювальні 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 правовстановлювальні 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.»

### **15. Підпункт 2) пункту 8.1 розділу 8 Правил викласти в наступній редакції:**

- «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»