

**Відкрите акціонерне товариство “Банк Універсальний”**

*«Погоджено»*

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2007 року

Директор ТзОВ «БК «Нове місто»

---

*«Затверджено»*

*Протокол засідання Правління  
ВАТ “Банк Універсальний”  
№ 33 від «20» червня 2007 року*

Голова правління  
ВАТ “Банк Універсальний”

\_\_\_\_\_ Власюк П.М

\_\_\_\_\_ Стратонов С.А.

## **ПРАВИЛА**

**ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ВИДУ А**  
багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними  
приміщеннями та підземними стоянками автомобілів  
м.Львів вул. П.Панча 18-б.

**« Нове Місто »**

**УПРАВИТЕЛЬ:**

Відкрите акціонерне товариство «Банк Універсальний»

**ЗАБУДОВНИК:**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія  
«Нове місто»

**м. Львів – 2007**

## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

Відкрите акціонерне товариство «Банк Універсальний» (надалі – **Управитель**) створило та розробило дані Правила фонду фінансування будівництва (виду А) багатопверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками автомобілів на вул. П.Панча 18-б «Нове Місто» - **надалі «Фонд»** .

Правила розроблено з врахуванням вимог Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19.06.2003 р. № 978-IV, Закону України „Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг” від 12.07.2001 року № 2664-III, Цивільного кодексу України та інших нормативно-правових актів України.

1.1. Дані Правила Фонду визначають вид Фонду, порядок створення Фонду, порядок організації взаємовідносин Управителя, Забудовника та Довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених до Фонду коштів, порядок формування та використання оперативного резерву Фонду, порядок участі у Фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць Об’єктів інвестування, порядок та умови закріплення Об’єктів інвестування за Довірителями, контроль виконання зобов’язань Забудовника за угодою, умови кредитування Довірителя для участі у Фонді, розмір винагороди Управителя, порядок передачі у власність Довірителям Об’єктів інвестування, припинення управління майном та Договору про участь у Фонді, порядок повернення коштів із Фонду Довірителям, припинення функціонування Фонду, зміна Управителя Фонду та інші умови функціонування Фонду.

1.2. Правила Фонду є публічною пропозицією для вступу до Фонду осіб, які бажають стати Довірителями цього фонду, на підставі визнання цих Правил.

1.3. Метою створення Фонду є отримання Довірителями Фонду у власність Об’єктів інвестування.

1.4. В цих Правилах терміни вживаються в такому значенні:

**Фонд фінансування будівництва** (далі - **Фонд**) - кошти, передані Управителю Фонду в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил Фонду та Договорів про участь у Фонді;

**Управитель** – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном (Довірителів) і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію;

**Правила Фонду** – система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб’єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління;

**Забудовник** – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження Об’єктів будівництва житла та уклала договір з Управителем;

**Установник (Довіритель)** – фізична або юридична особа, яка відповідно до Закону є установником управління майном та учасником Фонду, і передає майно (грошові кошти) Управителю в довірчу власність на підставі Договору про участь у Фонді, визнає і дотримується цих Правил;

**Вимірні одиниця Об’єкту інвестування** – встановлена Правилами Фонду одиниця виміру Об’єкту інвестування, яка визначається в метричних одиницях, а саме:

- для Об’єктів житлового та нежитлового будівництва становить 1,00 (один) кв.м.;
- для гаражних боксів (машиномісце) – гаражний бокс (машиномісце);
- вимірні одиниця для розрахунків 0,01 (нуль цілих одна сота) кв.м.

**Поточна ціна вимірної одиниці Об’єкта інвестування** - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього Об’єкта інвестування;

**Договір про участь у Фонді** – Договір між Довірителем та Управителем, за яким Довіритель

передає Управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених Управителем цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій останнього з управління цим майном;

**Об'єкт будівництва** – будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує Забудовник та фінансування будівництва яких здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

**Об'єкт інвестування** – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в Об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном (об'єктом нерухомості);

**Позичальник** - Довіритель, який отримав в банківській установі кредит для участі у Фонді;

**Договір Управителя з Забудовником** - Договір про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, який регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження Об'єкта будівництва з використанням отриманих в управління Управителем грошових коштів та подальшої передачі Забудовником Об'єктів інвестування Довірителям;

**Фінансування будівництва** – використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження Об'єкту будівництва за умовами Договору про участь у Фонді;

**Закріплення Об'єкту інвестування за Довірителем** – встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі Договору про участь у Фонді фінансування будівництва, за якими у Довірителя виникає право вимоги на Об'єкт інвестування в майбутньому;

**Перелік Об'єктів інвестування (Обсяг замовлення на будівництво)** – документ встановленої форми, в якому міститься інформація про Об'єкти інвестування в Об'єктах будівництва.

**Підтверджений обсяг замовлення** – документ встановленої форми, до якого вносяться дані щодо закріплення за Довірителями Об'єктів інвестування;

**Остаточний підтверджений обсяг замовлення** – документ встановленої форми, що містить перелік Об'єктів інвестування, закріплених за Довірителями, по яким здійснені остаточні розрахунки і які підлягають передачі у власність цим Довірителям;

**Перелік Довірителів** - документ встановленої форми, в якому міститься інформація про особу Довірителя, розмір внесених нею до Фонду коштів, та закріплений за нею Об'єкт інвестування;

**Акт приймання-передачі Об'єкта інвестування** - документ встановленої форми, узгодженої Забудовником з Управителем, який підтверджує отримання Довірителем Об'єкта інвестування;

**Іпотека** - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном.

1.4. Дані про Управителя та Забудовника Фонду:

1.4.1. **Управителем Фонду виступає Відкрите акціонерне товариство "Банк Універсальний" (надалі - Управитель):**

Код ЄДРПОУ - 21133352

Юридична адреса – Україна, 79005, м. Львів, проспект Шевченка, 27

Фактична адреса – Україна, 79056, м. Львів, вул. Тургенева 72.

Дані про ліцензію/дозвіл: Банківська ліцензія № 92 від 20 січня 1994 року за номером 226, Дозвіл №92-1 від 04 грудня 2001 року, Додаток до Дозволу № 92-1 від 04 грудня 2001 року.

1.4.2. **Забудовником Фонду виступає: Товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Нове місто» (надалі – Забудовник):**

код ЄДРПОУ – 30994450

Юридична адреса – м.Львів вул.Валова 3/2.

Фактична адреса – м.Львів вул.Валова 3/2.

1.5. Об'єкт будівництва - житловий будинок № 18-б, на земельній ділянці, розташованій за адресою: м.Львів, вул. П.Панча, будівництво якого організує Забудовник відповідно до:

- **Проекту відведення земельної ділянки** на вулиці П.Панча 18-б у м. Львові площею 0,2030 га. затвердженого ухвалою Львівської міської ради прийнятої на 13-тій сесії 4-го скликання від 11 січня 2005р. № 2022;

- **Рішення Виконавчого комітету Львівської міської ради від 20 жовтня 2006 року № 1155 – дозвіл на проектування та будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземними стоянками автомобілів** на вул. П.Панча, 18-б

- **Дозволу** Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю Львівської міської ради на виконання будівельних робіт №130/07 від 23 травня 2007 року .

- **Дозволу на влаштування будівельного майданчика № 629** від 17 травня 2007 року. виданий Шевченківською районною адміністрацією.

Земельна ділянка за адресою: м. Львів, вул.П.Панча, 18-б, надана Забудовнику на правах власності згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку серія ЯГ № 512698 та **Договору купівлі-продажу земельної ділянки** від 20 квітня 2006 року ВСТ №306006, реєстр.№ 1225.

1.6. Ці Правила є публічною пропозицією для вступу до Фонду осіб, які бажають стати Довірителями цього Фонду. Довірителями Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи.

1.7. Умови викладені в даних Правилах мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла та іншої нерухомості, спорудження якої здійснюється за рахунок Фонду.

1.8. Після визнання Довірителями Правил Фонду та внесення до Фонду коштів, Управитель не має права вносити зміни та доповнення до Правил Фонду без письмової згоди всіх Довірителів.

Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя до Довірителя про внесення змін та доповнень до Правил Фонду на вказану у Договорі про участь у Фонді адресу Довірителя, Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

Всі повідомлення будуть вважатися зробленими належним чином у випадку, якщо вони здійснені у письмовій формі та надіслані рекомендованим листом за зазначеними адресами Сторін. Датою отримання таких повідомлень буде вважатися дата поштового штемпеля відділення зв'язку одержувача.

## **2. ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ФОНДУ**

2.1. Управитель відповідно до рішення Правління ВАТ “Банк Універсальний” (протокол № 33 від «20 червня 2007 року) створив даний Фонд.

Фонд відноситься до виду А.

Фонд не є юридичною особою і здійснює свою діяльність на підставі цих Правил.

2.2. Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкта будівництва, споживчі властивості Об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження Об'єкта будівництва.

2.3. Основними завданнями діяльності Фонду є:

- підвищення ефективності житлових заощаджень;
- забезпечення контролю за цільовим використанням коштів Довірителів;
- захист прав і інтересів Довірителів при отриманні нового житла.

2.4. Принципами діяльності Фонду:

- добровільні вступ до Фонду, участь у Фонді і вихід з нього;
- самоокупність і самофінансування;
- відкритість інформації про діяльність Фонду для всіх довірителів які приймають участь у цьому Фонді (за винятком інформації особистого характеру).

2.5. Фонд вважається створеним після затвердження Управителем цих Правил, укладення із Забудовником Договору про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію та відкриття рахунку Фонду. Управитель відкриває у ВАТ “Банк Універсальний”, МФО 325707 на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком Фонду.

Фонд у своїй діяльності користується печаткою з назвою фонду з ідентифікаційним кодом ВАТ “Банк Універсальний”.

2.6. Фонд діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями і відповідає перед ними тільки майном, наданим в довірче управління.

2.7. Фонд не відповідає за зобов'язаннями Довірителів перед третіми особами.

### **3. ОСОБЛИВОСТІ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ ФОНДУ**

3.1. Управитель на правах довірчої власності здійснює управління Фондом відповідно до цих Правил та Договорів про участь у Фонді фінансування будівництва.

Управитель здійснює облік коштів Довірителів, залучених до Фонду, та активів Фонду окремо від обліку результатів своєї господарської діяльності та складає відокремлений баланс Фонду.

3.2. Управитель здійснює довірче управління Фондом особисто та має право без довіреності представляти інтереси Довірителів Фонду перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту їх інтересів відповідно до законодавства та цих Правил.

3.3. Ці Правила передбачають обмеження права довірчої власності, з урахуванням яких Управитель Фонду має здійснювати на свій розсуд, в рамках законодавства України, визначені цими Правилами заходи для:

- передачі Довірителю, який повністю профінансував закріплений за ним Об'єкт інвестування, майнових прав на цей Об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від Забудовника, на умовах визначених даними Правилами та чинним законодавством України;

- отримання Довірителем коштів з Фонду, що відповідають частині площі Об'єкту інвестування, закріпленого за Довірителем на вимогу Довірителя, на умовах визначених даними Правилами та чинним законодавством України;

- отримання Довірителем коштів з Фонду на вимогу Довірителя в разі його відмови від участі у Фонді, на умовах визначених даними Правилами та чинним законодавством України.

3.4. Управитель на підставі довірчої власності здійснює управління Фондом та для досягнення мети управління Фондом, перераховує частину отриманих в довірчу власність грошових коштів на фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управителя відповідно до цих Правил.

3.5. Управитель здійснює управління Фондом особисто та не може доручити здійснення управління Фондом іншим особам.

3.6. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами Фонду та не може використовувати кошти Фонду не за цільовим призначенням, визначеним у цих Правилах.

3.7. Управитель при реалізації права довірчої власності:

- несе відповідальність за дотримання вимог Закону та цих Правил;
- має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами;
- може виступати в інтересах Довірителів позивачем у випадку невиконання Забудовником своїх обов'язків щодо строків спорудження Об'єкту будівництва та передачі Довірителям у власність Об'єктів інвестування, а також щодо якості Об'єкту будівництва;

- несе відповідальність за дотриманням процедур здійснення управління грошовими коштами, переданих Довірителем Управителю у довірчу власність, в межах своїх повноважень, визначених цими Правилами та Договором про участь у Фонді;

- несе відповідальність перед Довірителями в межах, визначених Договором про участь у Фонді;

- не несе відповідальності перед Довірителями щодо термінів спорудження і якості Об'єкту будівництва та передачі Довірителям у власність Об'єктів інвестування;

- зобов'язаний забезпечити можливість повернення Довірителям за ініціативою Довірителя грошових коштів, переданих Довірителем Управителю у довірчу власність, в межах резервного фонду, на умовах Договору про участь у Фонді, на умовах визначених даними Правилами та чинним законодавством України.

3.8. Довірителі, Забудовник та інші суб'єкти не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління Фондом.

## **4. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ВЗАЄМОДІЇ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА, ДОВІРИТЕЛІВ ФОНДУ**

4.1. Між Управителем та Забудовником укладається Договір про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, за яким Управитель замовляє Забудовнику організувати спорудження Об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати Об'єкти інвестування Довірителям у власність у встановлені в Договорі між Управителем та Забудовником строки та на умовах визначених даними Правилами та чинним законодавством України. Забудовник в свою чергу, відповідно до умов Договору між Управителем та Забудовником, незалежно від обсягів фінансування, здійснює спорудження Об'єктів будівництва з наданням Управителю технічної характеристики Об'єкту будівництва з основними даними щодо споживчих якостей Об'єкта будівництва та Об'єктів інвестування, переліку Об'єктів інвестування для закріплення Об'єктів інвестування за Довірителями на умовах цих Правил та майнових прав на ці Об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям.

4.2. Обов'язковою умовою укладення Договору між Управителем фонду та Забудовником має бути забезпечення виконання зобов'язань Забудовника встановленням іпотеки.

Предметом іпотеки за договором іпотеки можуть бути майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, або за згодою Управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. Договір іпотеки має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений. Умови договору іпотеки розробляє Управитель.

4.3. Одночасно з договором іпотеки та/або не пізніше 10 (десяти) календарних днів з моменту укладення даного Договору, Забудовник зобов'язаний:

- Укласти з Страховою компанією, акредитованою для роботи з ВАТ "Банк Універсальний", Договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь Управителя як довірчого власника;

- Укласти з Управителем договір іпотеки на Об'єкт будівництва. Договір іпотеки укладається одночасно з укладенням Договору між Управителем фонду та Забудовником.

- Укласти з Управителем договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва, з відкладальними умовами та відступити на користь Управителя майнові права на конкретні Об'єкти інвестування шляхом підписання Акту про відступлення майнових прав на Об'єкти інвестування;

- Укласти з Управителем договір доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю, у разі порушення Забудовником умов даного Договору, доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому Забудовник на час дії договору зобов'язаний надати безвідкличну довіреність Управителю на право делегування третім особам функцій Забудовника у разі порушення Забудовником умов даного Договору.

Договори обов'язкового страхування укладаються Забудовником з Страховими компаніями, акредитованими для роботи з ВАТ "Банк Універсальний".

4.4. В разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителя шляхом направлення на адресу Управителя повідомлення із зазначенням обґрунтованих підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів та внесення відповідних змін до Договорів про участь у Фонді та пов'язаних з ними документів.

4.5. Управитель визначає Банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника, а також поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні Об'єкта будівництва - ВАТ "Банк Універсальний" або інший Банк, погоджений з Управителем. Забудовник вносить зазначену умову у договори підряду та інші угоди, пов'язані із спорудженням Об'єкта будівництва.

4.6. Забудовник не має права без письмової згоди Управителя відчужувати або обтяжувати

будь-яким способом Об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю.

4.7. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Договором про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого Управителем.

4.8. З метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником виконання умов та зобов'язань за Договором про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, що можуть призвести до:

- змін основних технічних характеристик Об'єктів будівництва;
- погіршення споживчих властивостей Об'єктів будівництва та/або Об'єктів інвестування;
- зростання вартості Об'єкта будівництва більше, ніж на 20 (двадцять) відсотків;
- збільшення строків будівництва більш ніж на 90 (дев'яносто) днів.

4.9. У разі виявлення Управителем порушень Забудовником умов Договору про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, які можуть призвести до зміни основної технічної характеристики Об'єкту будівництва, а також у разі виявлення нецільового використання коштів або у разі недотримання Забудовником, з його вини, погоджених із Управителем строків будівництва більше ніж на 90 днів, Управитель зобов'язаний направити Забудовнику письмову вимогу про усунення порушень з вказанням строку усунення порушень.

З моменту виявлення порушень, які визначені вище, Управитель матиме право:

- припинити фінансування будівництва.
- вимагати розірвання Договору про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію та повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього Об'єкта коштів, у випадку невиконання письмової вимоги Управителя Забудовником протягом терміну вказаному у вимозі;

- здійснювати інші заходи щодо виконання Забудовником своїх зобов'язань за Договором, зокрема вимагати повернути придбані та не використані будівельні матеріали та кошти, які були перераховані Управителем на фінансування будівництва, всю технічну та іншу документацію необхідну для ведення будівництва.

У випадку неусунення Забудовником порушень, передбачених вище у п.4.9 Правил, Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом 30 (тридцяти) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок Фонду або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва з дотриманням вимог передбаченим Даним Договором. У разі невиконання Забудовником цих зобов'язань, в Управителя, на 31 (тридцять перший) календарний день, виникне право звернути стягнення, згідно Договору іпотеки, на предмет іпотеки відповідно до законодавства. Крім того, з цього моменту :

- Договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і Забудовник повинен передати Управителю Фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва;
- Договір доручення з відкладальними умовами вступає в силу і Управителю доручається виконувати функції Забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам.

4.10. У випадку неусунення Забудовником порушень, передбачених у п.п.4.8, 4.9 Правил, Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом 30 (тридцяти) календарних днів повернути грошові кошти на рахунок Фонду, або уступити майнові права на нерухомість, яка є Об'єктом будівництва з дотриманням вимог передбаченим Договором про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію.

4.11. Управитель, на умовах цих Правил:

- за умови надання документів, визначених цими Правилами, які ідентифікують Довірителя та підтверджують його правоздатність, укладає з Довірителями Договори про участь у Фонді;
- залучає грошові кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок Фонду;
- на умовах цих Правил закріплює за Довірителем обраний ним Об'єкт інвестування, видає Довірителям Свідоцтво про участь у Фонді;
- фінансує спорудження Об'єктів будівництва в межах залучених до Фонду коштів, здійснює

контроль цільового використання Забудовником коштів Фонду, спрямованих на фінансування будівництва. Формує оперативний резерв в порядку, визначеному даними Правилами;

- у випадку недостатності залучених від Довірителів коштів Управитель може кредитувати Забудовника (до 30 % вартості будівництва);

- передає Довірителям, які повністю профінансували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав.

4.12. Управитель, на умовах цих Правил:

- за умови надання документів, визначених цими Правилами, які ідентифікують Довірителя та підтверджують його правоздатність, укладає з Довірителями Договори про участь у Фонді;

- залучає грошові кошти Довірителів в управління та зараховує їх на рахунок Фонду;

- на умовах цих Правил закріплює за Довірителем обраний ним Об'єкт інвестування, видає Довірителям Свідоцтво про участь у Фонді;

- фінансує спорудження Об'єктів будівництва в межах залучених до Фонду коштів, здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів Фонду, спрямованих на фінансування будівництва. Формує оперативний резерв в порядку, визначеному даними Правилами;

- передає Довірителям, які повністю профінансували закріплені за ними Об'єкти інвестування, майнові права на ці Об'єкти інвестування за Договором про уступку майнових прав. )

4.13. Довіритель до введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та оформлення права власності на Об'єкт інвестування не має права здійснювати індивідуальне переобладнання (перепланування) закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування.

4.14. У разі відмови від участі у Фонді Довіритель, який самостійно, без погодження з Забудовником, виконав роботи з перепланування закріпленого за ним Об'єкта інвестування, зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням Об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

4.15. Після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Забудовник повідомляє про це Управителю та надає відомості щодо фактичної загальної площі Об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно, в порядку та строки, передбачені Розділом 8 цих Правил.

4.16. Управитель надає Забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим Об'єктом будівництва та передає йому Перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

4.17. На підставі даних щодо фактичної загальної площі Об'єктів інвестування Довіритель за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з Управителем в порядку та строки визначені Розділом 8 цих Правил та отримує у Управителя Довідку за встановленою формою в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді. Довідка є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкта інвестування.

4.18. Отриману від Управителя Довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним Об'єкт інвестування.

4.19. Оформлення права власності на житлові Об'єкти інвестування здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок в порядку та строки встановлені чинним законодавством України.

4.20. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно в порядку та строки встановлені чинним законодавством України за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

4.21. Управитель несе зобов'язання та відповідає перед Довірителями в межах Договору про участь у Фонді.

4.22. Управитель не несе відповідальності перед Довірителями щодо термінів спорудження і якості Об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність Об'єктів інвестування.

## **5. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА УЧАСТЬ У ФОНДІ**

5.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем за умови визнання даних Правил, укладання з Управителем Договору про участь у Фонді фінансування будівництва в якому доручає Управителю здійснювати довірче управління на свій розсуд в інтересах Довірителя з наступним спрямуванням коштів Фонду на фінансування спорудження Об'єкта будівництва з подальшою передачею Забудовником у власність Довірителю відповідного Об'єкта інвестування на умовах цих Правил та передачі грошових коштів в управління Управителю.

5.2. При укладанні Договору про участь у Фонді 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.

5.3. Для укладання Договору про участь у Фонді фінансування будівництва Довірителі – фізичні особи мають пред'явити такі документи:

- довідка Забудовника про резервування конкретного Об'єкту інвестування з переліку незакріплених за іншими Довірителями Об'єктів інвестування;

- фізична особа громадянин України, яка постійно проживає в Україні, має особисто пред'явити паспорт або документ, що його замінює, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителям ідентифікаційного номера платника податків;

- фізична особа громадянин України, яка виїжджає на постійне місце проживання за кордон, - паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відповідною відміткою про виїзд на постійне місце проживання за кордон, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителям ідентифікаційного номера платника податків;

- фізична особа громадянин України, яка постійно проживає за кордоном, - паспорт громадянина України для виїзду за кордон, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителям ідентифікаційного номера платника податків;

- фізична особа громадянин іноземної держави, яка постійно проживає в Україні, - паспортний документ з відміткою про наявність дозволу на постійне проживання, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителям ідентифікаційного номера платника податків;

- фізична особа громадянин іноземної держави, яка прибула в Україну для працевлаштування на визначений термін, - паспортний документ з відміткою про наявність дозволу на працевлаштування, та оригінал документа, виданого органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння Довірителям ідентифікаційного номера платника податків.

Паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні або прибули в Україну для працевлаштування на визначений термін, мають містити в'їзні візи, якщо інше не передбачено законодавством України. Крім того, паспортні документи іноземців, які тимчасово перебувають в Україні, мають бути зареєстровані в пункті пропуску через державний кордон України (проставляється відмітка "В'їзд") та органах внутрішніх справ (у разі продовження терміну перебування іноземця або особи без громадянства в Україні у його паспортному документі проставляється відповідний штамп або виписується вкладний талон до паспортного документа) у порядку, установленому Правилами в'їзду іноземців та осіб без громадянства в Україну, їх виїзду з України і транзитного проїзду через її територію, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.95 р. № 1074.

Фізичною особою, що на день укладення Договору про участь у Фонді перебуває у шлюбі, додатково до вказаних документів подається письмова, нотаріально завірена заява про згоду іншого подружжя на укладення Договору про участь у Фонді.

5.4. Управитель укладає Договори про участь у Фонді з юридичними особами на підставі документів, які ідентифікують Довірителя та підтверджують його правоздатність, які визначені установчими документами Довірителя та законодавством України, а також інших документів на вимогу Управителя.

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. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнти поверхів і комфортності встановлює Забудовник. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя Фонду щодо внесення коштів до Фонду.)

5.6. Поточну ціну вимірної одиниці Об'єкта будівництва та коефіцієнта поверхів і комфортності визначаються і затверджуються Забудовником до початку компанії по укладанню з Довірителями Договорів про участь у Фонді на умовах і в терміни визначені в Договорі про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до Фонду.

Поточні ціни на Об'єкти інвестування, які не закріплені за конкретними Довірителями, а також на несплачені частини закріплених за конкретними Довірителями Об'єктів інвестування, можуть змінюватися відповідно до поданих Забудовником даних. Забудовник має право переглядати поточну ціну вимірної одиниці Об'єкта будівництва не частіше одного разу на місяць, про що повідомляє Управителя не пізніше ніж за 5 (п'ять) робочих днів до введення нової ціни.

Поточна ціна вимірної одиниці Об'єкта інвестування не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього Об'єкта інвестування.

У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування.

## **6. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ КОШТІВ У ФОНД ТА ПОРЯДОК ЇХ ВИКОРИСТАННЯ**

6.1. Фінансування будівництва за рахунок коштів Фонду Управитель здійснює в межах отриманих в управління грошових коштів від Довірителів, за винятком оперативного резерву.

6.2. Кошти оперативного резерву Управитель використовує для виконання таких операцій:

- виплати грошових коштів Довірителям на їх вимогу, на умовах цих Правил;
- перерозподілу отриманих в довірчу власність грошових коштів між Об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операцій щодо зміни Об'єкта інвестування.

Вільні кошти на поточних рахунках Фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, банк-Управитель має право використовувати при здійсненні банківських операцій.

6.3. Управитель формує оперативний резерв Фонду. Оперативний резерв формується за рахунок коштів Довірителів, що вносяться ними до Фонду фінансування будівництва. Розмір оперативного резерву визначається як частка до загальної суми фактично внесених Довірителями коштів.

6.3.1. Для даного Фонду оперативний резерв формується Управителем у розмірі 10% (десять відсотків) від суми фактично внесених Довірителями коштів.

6.3.2. Кошти, що формують оперативний резерв, знаходяться на рахунку Фонду та використовуються Управителем виключно для здійснення операцій, вказаних в п. 6.2, при цьому повернення коштів Довірителям здійснюється відповідно до Розділу 11 цих Правил.

6.3.3. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями, до прийняття рішення Управителем про припинення функціонування оперативний резерв розформовується: кошти резерву перераховуються Забудовнику протягом 3 (трьох) календарних днів від дати отримання Управителем від Забудовника всіх копій актів прийому-передачі Об'єктів інвестування у власність Довірителям та сплати Забудовником винагороди Управителя на умовах визначених Договором про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію.

6.4. Довірителі вносять до Фонду кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

6.4.1. Перший внесок Довірителя, повинен становити, не менше 30 (тридцяти) відсотків від загальної вартості Об'єкта інвестування відповідно до Договору про участь у Фонді. Днем внесення

коштів до Фонду вважається день надходження коштів на рахунок Фонду.

6.5. Управитель на рахунку Фонду, відкритому у ВАТ “Банк Універсальний”, МФО 325707 акумулює, зберігає, обліковує отримані у довірчу власність кошти.

6.6. Управитель здійснює облік коштів Довірителів, залучених до Фонду, та активів Фонду окремо від обліку результатів своєї господарської діяльності.

6.7. Управитель спрямовує кошти Довірителів, які є учасниками Фонду, виключно на фінансування будівництва, у порядку, визначеному в Графіках фінансування будівництва, що є невід’ємною частиною Договору про організацію спорудження об’єкта будівництва та введення його в експлуатацію, на формування оперативного резерву.

6.8. Управитель перераховує Забудовнику частину отриманих коштів на фінансування будівництва, відповідно до Графіків фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управителя відповідно до Правил фонду.

6.9. Після внесення Довірителем коштів на рахунок Фонду Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць Об’єкта інвестування з врахуванням поточної ціни вимірної одиниці Об’єкта інвестування.

6.10. Після кожного внесення Довірителем грошових коштів до Фонду Управитель робить про це відмітку в Свідоцтві про участь у Фонді.

6.10.1. Свідоцтво про участь у Фонді повинно бути підписане Довірителем та уповноваженою особою Управителя, в якому мають бути зазначені:

- вид Фонду;
- особисті дані Довірителя (для юридичних осіб резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України; для юридичних осіб нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу; для фізичних осіб 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 фізичних осіб іноземців - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України);

- дата видачі Свідоцтва;
- закріплений за Довірителем Об’єкт інвестування;
- запланована дата введення Об’єкта будівництва в експлуатацію;
- сума коштів, внесених Довірителем до Фонду;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об’єкта інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду;
- витяг з Договору між Управителем та Забудовником в частині зобов'язань Забудовника щодо своєчасного спорудження Об’єкта будівництва та передачі у власність Довірителям Об’єктів інвестування.

6.11. У разі здійснення Довірителем чергових внесків до Фонду, відповідно до встановленого Графіку, Управитель вносить зміни у Свідоцтво про участь у Фонді шляхом внесення запису про суму погашення вартості Об’єкта інвестування.

6.12. Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від Управителя грошових коштів. В інтересах Довірителів Управитель здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

6.13. У випадку зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя повернути кошти на рахунок для розрахунку з Довірителями.

6.14. У випадку виявлення Управителем порушень умов Договору про організацію спорудження об’єкта будівництва та введення його в експлуатацію Управитель має право вчинити дії передбачені п.4.9. даних Правил.

## **7. ПОРЯДОК ЗАКРІПЛЕННЯ ЗА ДОВІРИТЕЛЕМ ОБ’ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ**

7.1. Закріплення Об’єкта інвестування за Довірителем - встановлення правовідносин між

Довірителем та Управителем здійснюється на підставі Договору про участь у Фонді, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей Об'єкт інвестування в майбутньому.

7.2. Довіритель обирає конкретний Об'єкт інвестування згідно переліку Об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови внесення коштів в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього Об'єкта інвестування, яка становить:

- для квартири та нежитлового приміщення - не менше 30% (тридцяти відсотків) і більше загальної кількості одиниці цього Об'єкта інвестування;

- для гаражного боксу, машино-місця у паркінгу – 50% (п'ятдесят відсотків) гаражного боксу, машино-місця у паркінгу.

7.3. При закріпленні Об'єкта інвестування за Довірителем:

- Довіритель бере на себе зобов'язання щодо своєчасного подальшого внесення коштів до Фонду;

- 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 Фонді, включити Довірителя до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування.

Управитель закріплює за Довірителем Об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Управителем дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді Графіку подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду, за яким Довіритель зобов'язаний провести внесення всіх коштів за Об'єкт інвестування згідно умов Договору про участь у Фонді не пізніше ніж за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію. Остаточний розрахунок за Об'єкт інвестування здійснюється на умовах та в терміни визначених даними Правилами та Договором про участь у Фонді.

За недотримання Довірителем умов Договору про участь у Фонді та даних Правил Управитель має право відкріпити від Довірителя відповідний Об'єкт інвестування на умовах визначених даними Правилами та Договором про участь у Фонді.

## **8. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ, ЗАБУДОВНИКА ТА ДОВІРИТЕЛЯ ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ**

8.1. Введення Об'єкта будівництва в експлуатацію:

8.1.1. Забудовник забезпечує введення державною прийнятною комісією завершеного Об'єкта будівництва в експлуатацію. Після підписання державною комісією Акту про прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва, Забудовник протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту підписання вказаного Акту письмово повідомляє про це Управителя.

Забудовник замовляє в бюро технічної інвентаризації (надалі – БТІ) проведення технічних обмірів та не пізніше одного місяця з дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію та передає Управителю дані БТІ щодо фактичної загальної площі кожного Об'єкта інвестування в Об'єкті будівництва. Після отримання від Забудовника даних БТІ Управитель коригує загальну площу Об'єктів інвестування в Об'єкті будівництва, та протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання від Забудовника даних БТІ, надсилає письмове повідомлення Довірителям.

8.1.2. Забудовник своїми силами оформляє технічні паспорти на квартири в порядку та строки, встановлені законодавством України.

Протягом 3-х робочих днів після отримання від БТІ технічних паспортів на квартири Забудовник зобов'язаний за Актом передати, завірені своєю печаткою та підписом відповідальної особи Забудовника копії технічних паспортів на квартири, Управителю для проведення остаточних розрахунків з Довірителями.

8.2. Довірителю, для отримання у власність відповідного Об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з Управителем за наданими Забудовником даними БТІ на таких умовах:

- у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкту інвестування менша загальної площі за

проектом, Управитель протягом 30 банківських днів повертає Довірителю кошти з Фонду в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа Об'єкту інвестування;

- у разі, якщо фактична загальна площа Об'єкта інвестування більша, ніж загальна площа за проектом, Довіритель вносить до Фонду кошти в сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць Об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа Об'єкту інвестування;

- остаточні розрахунки за даними БТІ здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування встановленою на момент проведення розрахунків;

8.3. Довіритель протягом 10 (десяти) календарних днів після отримання письмового повідомлення Управителя про введення Об'єкта будівництва в експлуатацію здійснює остаточні розрахунки за даними БТІ та отримує від Управителя Довідку, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним Об'єкту інвестування, в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді.

Управитель протягом 10 (десяти) календарних днів після остаточного розрахунку Довірителів в письмовому вигляді, шляхом направлення рекомендованим листом або під розписку уповноваженому представнику Забудовника, надає Забудовнику перелік Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними Об'єкти інвестування

8.4. Отримавши від Управителя Довідку Довіритель протягом 3 (трьох) робочих днів надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності Довірителя на закріплений за ним Об'єкт інвестування.

Довіритель, в обмін на Довідку, повинен отримати у Забудовника оглядовий ордер на квартиру та протягом 10 (десяти) календарних днів підписати Акт прийому-передачі відповідної квартири для подальшого оформлення правостановлюючих документів.

Забудовник на підставі Переліку Довірителів, що надав Управитель, Актів прийому-передачі квартир, підписаних Забудовником та Довірителями та Довідок, наданих Управителем, замовляє відповідним службам міста оформлення Свідоцтв про право власності на квартири.

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

Протягом 10 (десяти) календарних днів після оформлення права власності Довірителів на житло та отримання Забудовником від відповідних служб міста Свідоцтв про право власності на Об'єкт інвестування – житло, Забудовник передає правостановлюючі документи на Об'єкти інвестування Довірителям.

У випадку, якщо Довіритель для виконання своїх зобов'язань щодо внесення коштів до Фонду, отримав в Банку кредит, Забудовник, на підставі довіреності на право отримання Банком у Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, передає такі документи уповноваженій особі Банку для подальшої передачі їх Довірителю.

Оформлення права власності Довірителя на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

8.5. Протягом одного місяця після отримання Свідоцтва про право власності на Об'єкт інвестування Довіритель зобов'язаний:

- для Об'єктів інвестування – житлових приміщень - прийняти участь у створенні Об'єднання співвласників та вступити в члени цього Об'єднання, в разі його створення, або укласти відповідний договір з експлуатуючою організацією, в порядку, визначеному законодавством України;

- для Об'єктів інвестування – нежитлових приміщень – укласти відповідний договір на експлуатацію блока нежитлових приміщень з експлуатуючою організацією.

8.6. У випадку відмови Довірителя від підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування, Довіритель повинен направити Забудовнику та Управителю мотивовану відмову в письмовому вигляді від прийняття Об'єкту інвестування із зазначенням причин такої відмови.

8.7. При наявності зауважень по якості Об'єкту інвестування Довіритель не приймає такий

Об'єкт інвестування, а всі претензії до якості Об'єкту інвестування Довіритель пред'являє Забудовнику до моменту підписання Акту прийому-передачі. Всі недоліки по якості Об'єкту інвестування, як і невідповідність вимогам проектно-кошторисної документації, фіксуються в Акті про виявлені недоліки, який повинен бути підписаний Довірителем, представниками Забудовником та Управителем.

Вказаний Акт про виявлені недоліки укладається протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту проведення обстеження Довірителем, Забудовником та Управителем, та передається Забудовнику для усунення за його рахунок виявлених недоліків по якості Об'єкту інвестування. Терміни усунення виявлених недоліків по якості Об'єкту інвестування встановлюються в Графіку усунення недоліків, який підписується Довірителем, Забудовником та Управителем.

8.8. Після усунення виявлених недоліків по якості Об'єкту інвестування Забудовник у письмовому вигляді повідомляє Довірителю та Управителю про цей факт. Протягом 5 (п'яти) календарних днів, з моменту отримання повідомлення від Забудовника, Довіритель повинен оглянути Об'єкт інвестування та підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування.

8.9. За наявності поважних обставин, строк підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує 2-х місяців від дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

В такому випадку Довіритель письмово попереджає Забудовника та Управителя про подовження терміну оформлення права власності на Об'єкт інвестування, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування, та наданням офіційного підтвердження цих причин.

8.10. У разі отримання Управителем письмового повідомлення від Забудовника про порушення Довірителем п.8.9. Правил Фонду, він втрачає право на закріпленій за ним Об'єкт інвестування. Управитель відкріплює від Довірителя закріпленій за ним Об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці Об'єкта інвестування протягом 15 календарних днів, про що інформує Довірителя протягом 5 робочих днів з моменту прийняття відповідного рішення рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем при укладанні Договору про участь у Фонді фінансування будівництва.

Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає даний Об'єкт інвестування з Переліку Об'єктів інвестування та перераховує до Фонду кошти у необхідному обсязі для виплати Довірителю.

В цьому випадку Довіритель перестає бути учасником процесу спорудження Об'єкту будівництва. Кошти Довірителя в сумі, що відповідає вартості вимірних одиниць згідно Свідоцтва за ціною на день їх відкріплення Управителем, залишаються у Фонді до моменту їх витребування.

8.11. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення Об'єкту будівництва в експлуатацію передати цей Об'єкт Об'єднанню співвласників, або Довірителям, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

8.12. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та Довірителем, або між експлуатуючою організацією та новоствореним Об'єднанням співвласників.

## **9. ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ТА ВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ**

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

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі в Фонді;
- смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя – юридичної особи;
- невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду;

- при відкріпленні Управителем від Довірителя закріпленого за ним Об'єкту інвестування, на умовах розділу 10 цих Правил.

У цих випадку зобов'язання перед Довірителем та умови Договору про участь у Фонді вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти Довірителю.

9.2. У зв'язку із смертю Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя – юридичної особи, Управитель повертає грошові кошти із Фонду відповідно спадкоємцеві(-ям) або правонаступнику у розмірі, що визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкту інвестування на день подання заяви про вихід із Фонду, для фізичних осіб – на підставі заяви спадкоємця(-ів), свідоцтва про право на спадщину та копії свідоцтва про смерть, для юридичних осіб – на підставі документів, що підтверджують правонаступництво.

9.3. У випадку, якщо сума грошових коштів, що підлягає поверненню Довірителю, перевищує суму грошових коштів, внесених Довірителем відповідно до умов Договору про участь у Фонді, таку різницю Управитель оподатковує відповідно до законодавства України.

9.4. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем та після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію підписав Акт прийому-передачі закріпленого за ним Об'єкта інвестування, умови Договору про участь у вважаються виконаними та управління майном припиняється.

## **10. ПОРЯДОК ВІДКРІПЛЕННЯ ОБ'ЄКТА ІНВЕСТУВАННЯ ВІД ДОВІРИТЕЛЯ ЗА НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ**

10.1. У випадку невиконання Довірителем умов Договору про участь у Фонді Довіритель втрачає право на закріпленій за ним Об'єкт інвестування та Управитель має право відкріпити від Довірителя закріпленій за ним Об'єкт інвестування і закріплені за Довірителем вимірні одиниці Об'єкта інвестування у таких випадках:

- за недотримання Довірителем Графіку подальшого внесення Довірителем коштів до Фонду, визначеного у Свідоцтві про участь у Фонді, за сумами та/або строками;

- за не виконання Довірителем вимог п. 8.9 цих Правил щодо письмового попередження Забудовника про подовження терміну підписання Акту прийому-передачі закріпленого за Довірителем Об'єкту інвестування;

- якщо Довіритель не виконав своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до Фонду, після введення Об'єкта будівництва в експлуатацію.

10.2. Управитель протягом 5 (пяти) робочих днів з моменту прийняття рішення письмово повідомляє Довірителя про виключення його з числа Довірителів Фонду. Довіритель протягом 10 (десяти) днів, з моменту отримання повідомлення, повинен усунути порушення передбаченні п.10.1. Правил або повідомити про свою відмову від участі у Фонді.

10.3. Невиконання Довірителем вимог Управителя щодо усунення порушень, або неповідомлення Управителя про відмову від участі у Фонді протягом 30 календарних днів з моменту отримання такого повідомлення трактується Управителем як відмова Довірителя від участі у Фонді, що тягне за собою відкріплення від Довірителя Об'єкта інвестування, в порядку передбаченому Договором про участь у Фонді.

10.4. Грошові кошти, у випадку відмови Довірителя від участі у Фонді, повертаються Довірителю протягом 30 (тридцяти) робочих днів.

Сума грошових коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкту інвестування на день виключення Довірителя з Фонду.

За оформлення відмови від участі у Фонді Довіритель сплачує Управителю винагороду у порядку передбаченому Розділом 13 даного Договору.

10.5. Відносини щодо порядку відкріплення від Довірителів Об'єктів інвестування та/або Вимірних одиниць які не врегульовані Даними Правилами регулюються Договором про участь у

Фонді та/або чинним законодавством України.

## **11. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ.**

11.1. Довіритель має право не пізніше ніж за 30 календарних до запланованої дати введення Об'єкта будівництва в експлуатацію (до дати підписання державною комісією Акту введення об'єкта будівництва в експлуатацію) змінити Об'єкт інвестування, відмовитися від участі у Фонді шляхом розірвання Договору про участь у Фонді, частково отримати кошти з Фонду, уступити право вимоги своїх зобов'язання за Договором про участь у Фонді третім особам.

Зміна об'єкта інвестування, відмова від участі у Фонді шляхом розірвання Договору про участь у Фонді, часткове отримання коштів з Фонду, уступка права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам здійснюється на підставі письмової заяви Довірителя.

11.2. Управитель надає послуги Довірителю щодо зміни Об'єкту інвестування, уступки права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам, часткового повернення коштів з Фонду та оформлення відмови від участі у Фонді після сплати Довірителем Фонду винагороди Управителю за оформлення такої операції у розмірі, визначеному розділом 13 цих Правил.

11.3. У випадку дострокового припинення управління майном з ініціативи Довірителя або з інших підстав, передбачених Правилами, та відповідного зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво, Забудовник на вимогу Управителя зобов'язаний в термін, визначений Договором про організацію спорудження Об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, перерахувати на рахунок Фонду кошти для подальшого повернення Довірителю та/або підтримання розміру оперативного резерву передбаченого даними Правилами.

11.4. Управитель повертає Довірителю (у відповідних випадках - його спадкоємцям, правонаступникам, кредиторам чи державі) внесені ним кошти, суму яких розраховано відповідно до п. 11.5. Правил, за умови сплати Довірителем винагороди в порядку та розмірі, передбаченому розділом 13 Правил, або після утримання суми винагороди з коштів, що повертаються Довірителю. Довіритель може отримати ці кошти протягом в нас 30 банківських днів з дня подання заяви про відмову від участі у Фонді або настання інших передбачених Правилами обставин.

11.5. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, визначається Управителем виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць Об'єкта інвестування, сплачених Довірителем коштів у Фонд та поточної ціни вимірної одиниці цього Об'єкту інвестування на день подання заяви. У випадку необхідності повернення коштів Довірителю у більшому розмірі, ніж сума внесених ним коштів у Фонд в результаті збільшення Забудовником поточної ціни вимірної одиниці Об'єкта інвестування, різниця виплачується Довірителю Управителем з врахуванням оподаткування суми збільшення. У випадку недостатності коштів оперативного резерву для повернення Довірителю коштів, Забудовник на письмову вимогу Управителя зобов'язаний в 30-ти денний термін перерахувати на рахунок Фонду відповідну суму коштів в обсязі, необхідному для виплати Довірителю.)

11.6. Повернення грошових коштів Довірителю не може здійснюватись за рахунок іншого Фонду або власного майна Управителя.

11.7. Уступка права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам здійснюється Довірителем виключно за письмовим погодженням на це Управителя.

11.8. Управитель може надати послугу Довірителю, за якими закріплений Об'єкт інвестування, щодо зміни Об'єкта інвестування, за умови наявності в переліку не закріплених за іншими Довірителями Об'єктів інвестування, які є у пропозиції за Об'єктами будівництва цього Фонду.

## **12. ОТРИМАННЯ ДОВІРИТЕЛЕМ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФОНДІ**

12.1. Довіритель, для виконання своїх зобов'язань щодо подальшого внесення коштів до Фонду, може отримати в обраному ним Банку кредит на умовах, визначених Банком та викладених в Кредитному договорі і погодженому з Управителем.

12.2. Для забезпечення виконання Довірителем зобов'язань за Кредитним договором між Банком та Довірителем укладається Договір іпотеки, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Предметом іпотеки за іпотечним договором є Об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника – Довірителя в майбутньому, та/або майнові права на нього.

В Договорі іпотеки повинно бути передбачено накладення нотаріусом заборони на відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки. Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

12.3. Довіритель при укладанні з Банком Договору іпотеки надає Банку довіреність на право отримання від Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, для подальшого отримання їх Довірителем від Банку.

12.4. Про передачу Банку Об'єкту інвестування, який стане власністю Довірителя в майбутньому та/або майнових права на нього, а також про видачу Довірителем довіреності на право отримання у Забудовника документів, що підтверджують право власності на Об'єкт інвестування, Банк письмово повідомляє Забудовника та Управителя, з наданням їм копії Договору іпотеки та довіреності.

12.5. Одночасно з укладанням Кредитного договору та Договору іпотеки між Довірителем та Банком на вимогу Банку може укладатись договір про внесення змін та доповнень до Договору про участь у Фонді, відповідно до якого Довіритель, до моменту виконання своїх зобов'язань перед Банком за Кредитним договором, не має права:

- змінити Об'єкт інвестування;
- уступити право вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам;
- відмовитися від участі у Фонді шляхом розірвання Договору про участь у Фонді;
- частково отримати кошти з Фонду.

12.6. Довіритель - позичальник, після введення будинку в експлуатацію та оформлення правостановлюючих документів укладає з Банком Додаткову угоду до Договору іпотеки, передаючи в іпотеку Банку Об'єкт інвестування (житлове / нежитлове приміщення), який став власністю Довірителя.

12.7. Додатковий договір до Договору іпотеки підлягає нотаріальному посвідченню, при цьому на Об'єкт інвестування має бути накладена заборона на відчуження.

12.8. Порушення термінів спорудження Об'єкта будівництва або неналежне виконання Забудовником своїх зобов'язань не може впливати на правовідносини, що виникли між Банком та Довірителем, відповідно до укладеного між ними Кредитного договору та не є підставою для припинення виконання зобов'язань Довірителя.

12.9. У разі зміни в процесі будівництва характеристик Об'єкту інвестування, який є предметом іпотеки (зміна площі, зміни у плануванні приміщень тощо), нотаріус, на підставі встановленого законодавством документа про право власності Довірителя на збудований Об'єкт інвестування, зобов'язаний зробити відмітку на примірниках Договору іпотеки, який належить Управителю та Банку.

12.10. Відносини Банку та Довірителя щодо порядку та умов надання Банком, використання і повернення Довірителями кредитів, а також відповідальність Довірителів за неналежне виконання договорів, укладених в забезпечення виконання своїх зобов'язань за Кредитними договорами, регулюється внутрішніми положеннями Банку.

12.11. При надані Банком кредиту Довірителю відповідно до Кредитного договору, вносяться зміни до Договору про участь у Фонді.

12.12. У Кредитному договорі Банк має право передбачити заходи щодо примусового виконання зобов'язань Довірителя - позичальника та щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання Довірителем умов Кредитного договору.)

### **13. ВІНАГОРОДА УПРАВИТЕЛЯ ФОНДУ**

13.1. За здійснення управління Фондом Довіритель не сплачує Управителю винагороду. Ця винагорода сплачується Забудовником в розмірі та на умовах передбачених Договором про організацію спорудження об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію.

13.2. Довіритель сплачує Управителю винагороду за надання Управителем послуги щодо зміни Об'єкта інвестування, уступки права вимоги за Договором про участь у Фонді третім особам, часткового повернення коштів з Фонду та оформлення відмови від участі у Фонді.

13.2.1. За надання Управителем послуг щодо зміни Об'єкта інвестування - у розмірі 5 % (п'ять відсотків) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви;

13.2.2. За надання Управителем послуг щодо оформлення уступки права вимоги Довірителя за Договором про участь у Фонді на користь третіх осіб - у розмірі 5 % ( п'ять відсотків) від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви;

13.2.3. За надання Управителем послуг щодо часткового повернення коштів з Фонду – у розмірі 10% (десять відсотків) вартості цієї частини закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви.

13.2.4. За надання Управителем послуг щодо оформлення відмови від участі у Фонді – у розмірі 10% (десять відсотків) вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в Об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці Об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви.

13.3. Вказану вище винагороду Довіритель вносить на зазначений Управителем рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій:

- фізичні особи - в готівковій та безготівковій формі;
- юридичні особи - в безготівковій формі.

### **14. ВЗАЄМОДІЯ УПРАВИТЕЛЯ З ДЕРЖАВНИМИ ОРГАНАМИ**

14.1. 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" Управління здійснює перевірку фінансових операцій, що підлягають обов'язковому та внутрішньому фінансовому моніторингу, та повідомляє про виявлені порушення законодавства відповідному уповноваженому органу.

14.2. Надання інформації у результаті здійснення Управителем первинного фінансового моніторингу уповноваженому органу в установленому законом порядку не є порушенням комерційної таємниці.

14.3. Нагляд і регулювання діяльності Управителя здійснює Національний Банк України.

### **15. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

15.1. Дані Правила Фонду набувають чинності з моменту їх затвердження рішенням Правління ВАТ “Банк Універсальний”.

15.2. Фонд припиняє своє функціонування за рішенням уповноваженого органу Управителя у разі досягнення мети, з якою був створений даний Фонд.

15.3. Після виконання Управителем зобов'язань перед усіма Довірителями Фонд вважається таким, що припинив своє функціонування.

15.4. Ці Правила зберігають свою чинність на весь період функціонування Фонду незалежно від змін законодавства, що регулює правовідносини щодо діяльності Фонду, враховуючи, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.

15.5. Правила Фонду оприлюднюються шляхом їх розміщення на вільному для огляду клієнтами

місці в приміщенні Управителя, а також на веб-сайті Управителя.

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

15.7. У випадку прийняття Управителем рішення про ліквідацію:

- Управитель узгоджує із Забудовником іншу фінансову установу (нового Управителя) для передачі в управління;

- Управитель погоджує із Забудовником та Довірителями порядок передачі для управління іншій фінансовій установі (новому Управителю);

- Управитель проводить акти звірок розрахунків із Забудовником та Довірителями;

- Управитель звертається до суду для встановлення факту передачі Фонду в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю).

15.8. В разі ліквідації Управителя кошти на рахунку Фонду не включаються до ліквідаційної маси Управителя і спрямовуються виключно на задоволення вимог Довірителів до Управителя згідно з Правилами Фонду.

15.9. При передачі Фонду в управління іншій фінансовій установі (новому Управителю) за рішенням суду, майно, що було передане в управління, передається новому Управителю.

15.10. За письмовою вимогою (заявою) Довірителя про відмову від участі в Фонді, в разі ліквідації Управителя та передачі Фонду іншій фінансовій установі (новому Управителю), кошти Довірителя повертаються у порядку, передбаченому даними Правилами.

15.11. Всі відносини між Сторонами, що приймають участь у Фонді, які не врегульовані даними Правилами регулюються Договорами передбаченими даними правилами та чинним законодавством України.