

нове



ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішенням Правління  
КБ „Західінкомбанк“ ТзОВ  
протокол № 166

## ПРАВИЛА

### Фонду фінансування будівництва за програмою Відкритого акціонерного товариства „Акціонерна компанія „Київреконструкція“

#### 1. Загальні положення

1.1. Правила Фонду фінансування будівництва за програмою Відкритого акціонерного товариства „Акціонерна компанія „Київреконструкція“ (надалі - Правила ФФБ) розроблені у відповідності до Законів України "Про фінансові послуги та регулювання ринку фінансових послуг", "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 19 червня 2003 року № 978-IV, Цивільного, Господарського кодексів України та інших нормативно-правових актів законодавства України.

1.2. Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі та відмови від участі в ФФБ, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкту інвестування за довірителем, умови кредитування довірителя, розмір винагороди управителя та інші умови функціонування ФФБ.

#### 2. Визначення термінів

2.1. У цих Правилах ФФБ терміни вживаються у наступному значенні:

- **Управитель** – фінансова установа, яка здійснює управління майном, отриманим у довірчу власність за договором управління майном. Управління фондом фінансування будівництва (далі - ФФБ) здійснює Управитель. У цих Правилах ФФБ Управитель - це Товариство з обмеженою відповідальністю КБ "Західінкомбанк", який створив ФФБ, розробив і затвердив ці Правила ФФБ; уклав Угоду з Забудовником; від свого імені укладає з Довірителями договори про участь у ФФБ; на свій розсуд і в інтересах Довірителів здійснює довірче управління ФФБ з метою фінансування спорудження об'єктів будівництва в межах залучених коштів; надає Забудовнику інформацію про Довірителів, які виконали всі умови цих Правил ФФБ для отримання у власність конкретного об'єкту інвестування;

- **Забудовник** – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів будівництва та уклала угоду з управителем. Це Відкрите акціонерне товариство „Акціонерна компанія „Київреконструкція“ - юридична особа, зареєстрована у встановленому порядку, яка отримала у встановленому законодавством України порядку право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів будівництва, уклала Угоду з Управителем, визнає, дотримується та виконує умови цих Правил ФФБ; передає Управителю всю необхідну документацію на об'єкт будівництва за Угодою Управителя з Забудовником на об'єкт будівництва, яка є невід'ємною частиною Угоди, організовує спорудження об'єкту будівництва, незалежно від обсягу спрямованих на фінансування коштів, у відповідності з документацією за Угодою на об'єкт будівництва; передає у власність відповідні об'єкти інвестування разом з правовстановлюючими документами Довірителям, які згідно інформації Управителя виконали

- всі умови цих Правил ФФБ для отримання у власність конкретного об'єкту інвестування.
- **Довіритель** – фізична або юридична особа, яка визнає Правила ФФБ, передає в управління Управителю кошти та укладає з Управителем договір про участь у ФФБ, з метою отримання у власність конкретного об'єкту інвестування на умовах Правил ФФБ.
  - **Фонд фінансування будівництва** (ФФБ) - кошти, передані Управителю в управління, які використані чи будуть використані Управителем у майбутньому на умовах Правил ФФБ та договорів про участь у ФФБ.
  - **Фінансування будівництва** – використання Управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами Угоди;
  - **Договір про участь у ФФБ** – угода, за якою Установник передає Управителю у довірчу власність грошові кошти, з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій Управителя цими коштами.
  - **Активи ФФБ** – залучені до ФФБ кошти Довірителів, спрямовані на фінансування спорудження об'єктів будівництва та формування оперативного резерву.
  - **Об'єкт будівництва** – нерухомість, будівництво якої організовує забудовник та фінансування будівництва якої здійснює Управитель за рахунок отриманих в управління коштів;
  - **Об'єкт інвестування** – квартира або приміщення соціально-побутового призначення в об'єкті будівництва (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо), яке після завершення будівництва стає окремим майном;
  - **Позичальник** – Довіритель, який отримав у Банку кредит для участі в ФФБ;
  - **вимірна одиниця об'єкту інвестування** – встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкту інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкту інвестування як єдиного цілого (метри квадратні);
  - **Поточна ціна вимірної одиниці об'єкту інвестування** – встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкту інвестування;
  - **Угода управителя із забудовником** (далі – Угода) – Угода, яка регулює взаємовідносини Управителя із Забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління Управителем коштів та подальшої передачі Забудовникум об'єктів інвестування установникам управління;
  - **Установник управління майном**(далі – Установник) особа, яка передає майно Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. У цих Правилах ФФБ – це Довіритель;

### **3. Процедура створення ФФБ**

3.1. Управитель за власною ініціативою створює ФФБ у порядку визначеному чинним законодавством України, який є **ФФБ виду А**. Залучені до ФФБ кошти використовуються на умовах довірчого управління в інтересах Довірителів у порядку, визначеному цими Правилами ФФБ.

**Мета створення ФФБ** є отримання Довірителями ФФБ у власність житла.

**3.2. ФФБ вважається створеним з моменту:**

- затвердження та оприлюднення Управителем цих Правил ФФБ;
- укладення Угоди між Управителем і Забудовником;
- укладення між Управителем і Забудовником посвідченого нотаріально договору іпотеки (застави майнових прав) майнових прав на об'єкти будівництва;
- відкриття Управителем на своє ім'я у своєму балансі рахунку ФФБ для акумуляції, зберігання та обліку отриманих у довірчу власність грошових коштів та управління ними на умовах цих Правил ФФБ;
- укладення між Управителем і Забудовником договору уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва з відкладальними умовами;
- укладення між Управителем і Забудовником договору доручення з відкладальними умовами, за яким Управителю у разі порушення Забудовником умов Угоди доручається виконувати функції Забудовника, в тому числі, шляхом передоручення цих функцій іншим особам;
- видача Забудовником Управителю безвідклічної довіреності на право делегування

третім особам функцій Забудовника у разі порушення останнім умов Угоди.

3.3. ФФБ не є юридичною особою, діє на принципах господарського розрахунку, має свій рахунок у балансі Управителя.

3.4. Управитель при реалізації права довірчої власності:

- має право одночасно створювати та здійснювати управління різними ФФБ;
- не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ;
- несе відповідальність за дотримання вимог Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 19 червня 2003 року №978-IV та цих Правил ФФБ;

3.5. Довірителями можуть бути юридичні та фізичні особи (резиденти та нерезиденти).

3.6. ФФБ діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед Довірителями.

#### **4. Система функціонування ФФБ**

Система функціонування ФФБ передбачає:

4.1. Замовлення Управителем Забудовнику організації спорудження об'єктів будівництва, шляхом укладання Угоди, визначення характеристик об'єктів будівництва та попереднього обсягу замовлення, страхування комерційних ризиків.

4.2. Відкриття Управителем фінансування об'єктів будівництва.

4.3. Внесення Довірителем коштів до ФФБ та передачу їх Управителю в управління за договором про участь у ФФБ.

4.4. Закріплення за Довірителем обраного ним об'єкту інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкту інвестування як складової частини об'єкту будівництва (внесення цього об'єкту до підтвердженої обсягу замовлення).

4.5. Можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою Довірителя, відкріплення від нього об'єкту інвестування, повернення Довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженої замовлення на будівництво.

4.6. Можливість здійснення Довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкту інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третьим особам, часткове отримання коштів ФФБ.

4.7. Передачу Управителем Довірителям, які повністю проінвестували закріплений за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав.

4.8. Організацію спорудження Забудовником об'єктів будівництва відповідно до наданої за Угодою документації.

4.9. Фінансування Управителем спорудження об'єктів будівництва.

4.10. Формування Управителем оперативного резерву.

4.11. Здійснення Управителем контролю за цільовим використанням Забудовником спрямованих на будівництво коштів.

4.12. Повернення Забудовником коштів до ФФБ на вимогу Управителя у випадках зменшення обсягу підтвердженої замовлення внаслідок відмови від участі у ФФБ, а також в інших випадках, визначених Угодою.

4.13. Здійснення Управителем контролю за виконанням Забудовником своїх зобов'язань за Угодою.

4.14. Введення Забудовником об'єкту будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це Управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу Управителю даних щодо фактичної площин об'єктів інвестування.

4.15. Здійснення Довірителем остаточних розрахунків з Управителем за даними щодо фактичної площин об'єктів інвестування;

4.16. Передачу Управителем Забудовнику переліку Довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до остаточно підтвердженої обсягу замовлення на будівництво.

4.17. Отримання Довірителями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування.

4.18. Закриття фінансування об'єкту будівництва і припинення дій за Угодою.

4.19. Управитель при здійсненні управління ФФБ:

- несе відповідальність за дотримання процедур управління майном, визначених Правилами ФФБ та визнаних Довірителями;

- несе зобов'язання перед Довірителями у межах договорів про участь у ФФБ;
- може виступати в інтересах Довірителів позивачем у разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування;
- Управитель здійснює облік коштів Довірителів, залучених до ФФБ, та активів окремо від обліку результатів своєї господарської діяльності та складає відокремлений баланс ФФБ;
- Управитель здійснює управління ФФБ особисто та має право без довіреності представляти інтереси Довірителів перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту їх інтересів, відповідно до законодавства та Правил ФФБ;
- Управитель не може доручити здійснення управління майном ФФБ іншим osobам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;
- Управитель не може відповідати по своїх боргах активами ФФБ та не має права використовувати активи ФФБ для забезпечення виконання власних зобов'язань;
- Управитель не несе відповідальності за зобов'язаннями Довірителів, а Довірителі не несуть відповідальності за зобов'язаннями Управителя, якщо інше не обумовлено договорами між ними;
- Управитель не несе відповідальності за зобов'язаннями Забудовника, а Забудовник не несе відповідальності за зобов'язаннями Управителя, якщо інше не обумовлено договорами між ними;
- Довірителі, Забудовник та інші суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися у дії Управителя щодо здійснення управління майном ФФБ;
- Управитель здійснює управління майном відповідно до Правил ФФБ та договорів управління майном;
- Майно набуте Управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна ФФБ;
- Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначенім у договорі управління майном;
- Управитель, для виконання своїх зобов'язань перед Довірителями, формує на рахунку ФФБ оперативний резерв за рахунок частини коштів Довірителів, залучених до ФФБ.

## **5. Порядок організації взаємовідносин Забудовника, Управителя та Довірителів**

- 5.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем за умови передачі грошових коштів в управління Управителю та укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ.
- 5.2. Управитель укладає з Забудовником Угоду, за якою замовляє Забудовнику збудувати об'єкт будівництва та передати об'єкти інвестування Довірителям у встановлені в Угоді строки та на умовах у відповідності до цих Правил ФФБ.
- 5.3. Обов'язковою умовою укладання Угоди між Управителем та Забудовником є укладання Забудовником з визначенням Управителем страховиком договорів обов'язкового страхування:
  - будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкту будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь Управителя як довірчого власника;
  - відповідальності перед третіми особами - Установниками при проведенні будівельно-монтажних робіт від ризиків порушення термінів будівництва та завдання моральної і матеріальної шкоди третім особам внаслідок неякісного виконання будівельно-монтажних робіт - на користь Установників.
- 5.4. Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок Забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкту будівництва. Ця умова має бути внесена Забудовником у договори підряду та інші угоди, пов'язані із спорудженням

об'єкту будівництва.

5.5. За Угодою Забудовник передає Управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкти будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам фонду на умовах цих Правил ФФБ. Без письмової згоди Управителя Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані Управителю. Забудовник передає Управителю документацію, що є невід'ємною частиною Угоди:

- характеристику з основними даними щодо споживчих якостей об'єкту будівництва і об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва, з запланованою датою введення об'єкту будівництва в експлуатацію та запланованою датою передачі об'єкту будівництва під заселення (для об'єктів житлового будівництва);
- перелік об'єктів інвестування з зазначенням їх параметрів, за встановленою Управителем формою;
- іншу документацію на вимогу Управителя.

5.6. Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за Угодою щодо організації спорудження об'єкту будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

5.7. Протягом періоду будівництва Управитель відповідно до умов Угоди підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво, шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані Установникам на умовах цих Правил ФФБ.

5.8. Об'єктом інвестування може бути квартира, нежиле приміщення, гаражний бокс або інший об'єкт, на інвестування якого Довіритель вносить кошти до ФФБ, та кожен з яких після завершення будівництва стає окремим нерухомим майном.

5.9. В разі, якщо Забудовник змінює заплановані дату введення об'єкту будівництва в експлуатацію та дату передачі його під заселення, він зобов'язаний офіційно повідомити про це Управителю з зазначенням підстав для такої зміни для подальшого повідомлення Довірителів та внесення відповідних змін до Договорів про участь у ФФБ та похідних документів.

5.10. Управитель, на умовах цих Правил ФФБ, закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за вибором Довірителя, залучає кошти Довірителів та зараховує їх на рахунок ФФБ, надає Довірителям Свідоцтво про участь у ФФБ, передає Довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнові права на ці об'єкти інвестування, шляхом укладання договору про уступку майнових прав. Управитель фінанsuє спорудження об'єктів будівництва в межах залучених до ФФБ коштів, здійснює контроль цільового використання Забудовником коштів ФФБ, спрямованих на фінансування будівництва, формує оперативний резерв.

5.12. Після введення об'єкту будівництва в експлуатацію Управитель надає Забудовнику належним чином оформленій перелік Довірителів, які виконали всі умови цих Правил ФФБ, для оформлення у власність конкретного об'єкту інвестування.

5.13. Управитель несе зобов'язання та відповідає перед Довірителем в межах Договору про участь у ФФБ.

5.14. Управитель не несе відповіальність перед Довірителями щодо спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі Довірителям у власність об'єктів інвестування.

5.15. Забудовник письмово повідомляє про це Управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.

5.16. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкту інвестування Довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з Управителем та отримує в управління ФФБ довідку за встановленою Управителем формою в обмін на Свідоцтво про участь у Фонді фінансування будівництва. Управителем є документом, що підтверджує право Довірителя на отримання у власність Довідка за об'єкту інвестування.

5.17. Отриману від Управителя довідку Довіритель надає Забудовнику для подальшого оформлення права власності.

5.18. Оформлення права власності на житло здійснюється Забудовником самостійно та за свій рахунок.

5.19. Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється Довірителем самостійно на підставі отриманих від Забудовника документів.

5.20. Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкту

будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з технічною документацією.

#### **6. Порядок встановлення управління майном**

6.1. Управління майном встановлюється з укладення між Управителем і Довірителем Договору про участь у ФФБ та внесення Довірителем грошових коштів до ФФБ.

6.2. Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених цими Правилами ФФБ документів:

- для фізичної особи (резидента): пред'явлення особистого паспорту або документу, що його замінює та оригіналу довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру у державному реєстрі фізичних осіб-платників податків та інших обов'язкових платежів(для резидентів);

- для фізичної особи (нерезидента): паспортний документ та/або посвідка на тимчасове (постійне) місце проживання (при наявності), посвідчення біженця (при наявності);

- для юридичної особи: надання відповідного пакету документів за вимогою Управителя), які ідентифікують цю особу та підтверджують її правозадатність.

6.3. Договір про участь у ФФБ укладається у письмовій формі, та має обов'язково містити:

- предмет договору;
- найменування особи Довірителя;
- вид ФФБ;
- порядок передачі Довірителем коштів в управління Управителю;
- обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном;
- права та обов'язки Управителя та Довірителя;
- дані про закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;
- строки та механізм повернення Довірителю коштів на його вимогу;
- строк дії договору;
- відповідальність сторін за невиконання умов договору;
- порядок надання інформації Довірителю про хід виконання умов договору;
- розмір та форму винагороди Управителя.

6.4. Управитель для обліку переданих в управління коштів відкриває Довірителю рахунок у системі обліку обраного ним ФФБ. Особа може бути Довірителем в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька рахунків у системі обліку відповідного ФФБ.

#### **7. Умови, особливості та обмеження здійснення управління майном**

7.1. Установники управління майном встановлюють в договорі управління майном обмеження права довірчої власності Управителя. Такі обмеження обумовлюють зобов'язання Управителя забезпечити можливість:

- реалізації Довірителями, які виконали свої зобов'язання перед Управителем щодо внесения коштів до ФФБ, їх прав на отримання у власність закріплених за ними об'єктів інвестування;

- повернення Довірителям на їх вимогу коштів, наданих ними в управління Управителю, на умовах договору управління майном.

7.2. Обмеження права довірчої власності Управителя, які встановлюються Установником у договорі управління майном:

- Управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

- Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

- інші обмеження, встановлені законом або договором управління майном.

#### **8. Напрями та порядок використання залучених коштів**

8.1. Управитель спрямовує кошти Довірителів, залучених до ФФБ, виключно на фінансування об'єкту будівництва та на формування оперативного резерву.

8.2. Управитель на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління майном, визначеної Установниками, перераховує частину отриманих коштів на

фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні Управителя відповідно до цих Правил ФФБ. Вільні кошти на поточних рахунках ФФБ, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, Управитель має право використовувати при здійсненні банківських операцій. При цьому Управитель несе відповідальність за їх збереження.

8.3. Управитель здійснює фінансування будівництва в порядку, визначеному угодою з забудовником.

8.4. Кошти оперативного резерву, сформованого Управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, Управитель використовує для виконання таких операцій:

- повне або часткове повернення коштів Довірителям з ФФБ;

- перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення Довірителями операції зміни об'єкту інвестування.

8.5. Управитель веде облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Довірителів, залучених до ФФБ по об'єктах будівництва.

## 9. Порядок участі та відмови від участі у ФФБ

9.1. Фізична або юридична особа стає Довірителем після передачі грошових коштів в довірче управління Управителю, укладання з Управителем Договору про участь у ФФБ, в якому доручає Управителю здійснювати довірче управління ФФБ на свій розсуд і в інтересах Довірителя з наступним спрямуванням коштів ФФБ на фінансування спорудження об'єкту будівництва з подальшою передачею Забудовником у власність Довірителю відповідного об'єкту інвестування на умовах цих Правил ФФБ.

9.2. Довірителі можуть вносити до ФФБ кошти в національній валюті України у готовковій чи безготівковій формі.

Днем внесення коштів буде вважатись банківський день надходження коштів до ФФБ:

- Для безготівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день, встановлений Національним банком України для безготівкових розрахунків (день зарахування грошових коштів на рахунок ФФБ);
- Для готівкових розрахунків – днем надходження коштів до ФФБ буде вважатись операційний день Київської філії КБ „Західнокомбанк” ТзОВ з 9.00 до 16.00. В разі внесення коштів до каси після 16.00, днем надходження коштів буде вважатись наступний операційний день.

Довірителі вносять грошові кошти через банківську установу на рахунок ФФБ в КБ „Західнокомбанк” ТзОВ.

9.3. До запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію Довірителі мають право відмовитися від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ та отримати кошти в сумі, що відповідає вартості закріплених за ним вимірних одиниць об'єкту інвестування за ціною на день подання заяви про відмову від участі у ФФБ, але не менше суми коштів, внесених Довірителем до ФФБ;

9.4. У разі дострокового припинення управління майном з ініціативи Довірителя та зменшення обсягу підтвердженої замовлення на будівництво Забудовник, на вимогу Управителя, зобов'язаний у \_\_\_\_\_ строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшого повернення Довірителю.

9.3. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю, визначається Управителем виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування та поточній ціні вимірної одиниці цього об'єкту інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ.

## 10. Типи вимірних одиниць об'єктів інвестування

### 10.1. Вимірна одиниця для об'єктів інвестування:

- для квартир та нежитлових приміщень – квадратний метр;

- для гаражних боксів, машиномісць у паркінгах – місце у паркінгу (у відсотках або в

долях від їх загальної площи).

## 11. Порядок та умови закріплення об'єкту інвестування за Довірителем

11.1. Довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування – не закріплений за іншим Довірителем, згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності, та може закріпити його за собою за умови попереднього внесення коштів до ФФБ в сумі, що відповідає кількості вимірних одиниць цього об'єкту інвестування, яка становить:

- для квартири, нежитлового приміщення - 30 і більше відсотків загальної площини цього об'єкту інвестування, грошові кошти вносяться протягом 3 (трьох) банківських днів, з моменту закріплення за Довірителем об'єкту інвестування;
- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу - 25%, 50%, 75% гаражного боксу або цілій бокс грошові кошти вносяться протягом 3 (трьох) банківських днів, з моменту закріплення за Довірителем об'єкту інвестування.

11.2. Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови, що Довіритель бере на себе зобов'язання перед Банком за 30 (тридцять) календарних днів до запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію закінчити всі розрахунки, шляхом внесення коштів до ФФБ на інвестування конкретного об'єкту інвестування, відповідними частинами у строки, визначені у Свідоцтві про участь у ФФБ.

За недотримання цієї умови за сумами та строками, Управитель має право відкріпити від Довірителя відповідний об'єкт інвестування.

11.3. При закріпленні за Довірителем об'єкту інвестування Управитель бере на себе зобов'язання, за умови виконання Довірителем всіх вимог цих Правил ФФБ для отримання у власність конкретного об'єкту інвестування, внести Довірителя в перелік Довірителів, який буде, передано Управителем Забудовнику для подальшої передачі Забудовником у власність Довірителю відповідного об'єкту інвестування.

11.4. Довіритель не має права вносити кошти до ФФБ на інвестування об'єкту інвестування, не закріплюючи його за собою.

11.5. Закріплення об'єкту інвестування за Довірителем є підтвердженням замовлення Забудовнику на спорудження цього об'єкту інвестування як складової частини об'єкту будівництва (внесення цього об'єкту інвестування до підтвердженої обсягу замовлення).

11.6. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ у готівковій або безготівковій формі на інвестування відповідного об'єкту інвестування Управитель закріплює за Довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування.

11.7. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкту інвестування визначається з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту будівництва та коефіцієнту поверху і комфорності конкретного об'єкту інвестування. Згідно діючого законодавства України, додатково застосовується коефіцієнт 1.15, з урахуванням ПДВ.

11.8. При підвищенні поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування Довіритель не вносить до ФФБ додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкту інвестування.

11.9. Після внесення Довірителем коштів до ФФБ Управитель видає Довірителю Свідоцтво про участь у Фонді фінансування будівництва:  
У Свідоцтві про участь у Фонді фінансування будівництва обов'язково мають бути зазначені:

- вид ФФБ;
- дані Довірителя;
- для юридичних осіб: для резидентів – найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України; для нерезидентів – найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;
- для фізичних осіб: для громадян України – ППБ, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у державному реєстрі фізичних осіб – платників податків; для іноземців, осіб без громадянства: ПІБ (по батькові – за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;
- дата видачі свідоцтва;
- закріплений за Довірителем об'єкт інвестування;
- запланована дата введення об'єкту будівництва в експлуатацію;
- сума коштів, переданих Довірителем в управління Управителю;
- кількість закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування;
- графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ;
- витяг з Угоди про зобов'язання Забудовника перед Управителем, який діє в інтересах

Довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність Довірителям об'єктів інвестування.

## 12. Умови кредитування Довірителя

12.1. Управитель може надавати кредит Довірителю на умовах, визначених Управителем в угоді про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю Позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього.

Умови угоди про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє Управитель.

12.2. Довіритель, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за угодою про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за угодою про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.

12.3. Порушення строків спорудження об'єкту будівництва або неналежне виконання зобов'язань Забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між Управителем та Позичальником відповідно до укладеної ними угоди про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань Позичальником.

## 13. Розмір винагороди Управителя

13.1. За надання Управителем послуг з оформлення операцій, наведених в п.14.2. цих Правил ФФБ, Довіритель сплачує Управителю винагороду:

- за оформлення зміни об'єкту інвестування – у розмірі 0,8 відсотка від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;
- за оформлення переуступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб – *родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти, брати, сестри), на підставі відповідних документів, що підтверджують родинні зв'язки* – у розмірі 0,8 відсотка від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;
- за оформлення переуступки права вимоги Довірителя на користь третіх осіб – які не є родичами, *згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти, брати, сестри)* – у розмірі 10,0 відсотків від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування за ціною вимірної одиниці об'єкту інвестування на день подачі відповідної заяви. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителем послуг Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;
- за повернення Довірителю коштів - у розмірі 10,0 відсотків від суми коштів, що повертається Довірителю. При сплаті Довірителем такої винагороди за надання Управителю Послуг, Довіритель додатково сплачує податок на додану вартість відповідно до законодавства;

13.2. Вказану винагороду Довіритель вносить на відповідний рахунок Управителя до моменту фактичного вчинення вищеперелічені дій:

- фізичні особи – готівкою або в безготівковій формі;
- юридичні особи – в безготівковій формі.

13.3. Управителю також сплачує винагороду Забудовник, у розмірі, строки та у порядку, погоджених із Забудовником при укладанні Угоди.

## 14. Особливі умови

14.1. У випадку, якщо Управитель, на умовах цих Правил ФФБ, відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування, Довіртель повинен до запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію змінити об'єкт інвестування або повністю відмовитися від участі у ФФБ та отримати кошти внесені ним в ФФБ. Якщо Довіртель не виконав цю вимогу, Управитель, протягом 10 (десять) календарних днів після введення об'єкту будівництва в експлуатацію, самостійно відкріплює закріплений за Довірителем вимірні одиниці об'єкту інвестування. В цьому випадку Довіртель *перестає бути учасником процесу інвестування спорудження об'єкту будівництва та його кошти в сумі, що відповідає вартості кількості вимірних одиниць згідно Свідоцтва про участь у Фонді фінансування будівництва за ціною на день їх відкріплення Управителем, залишаються у ФФБ до моменту їх витребування Довірителем.*

- 14.2. До запланованої дати введення об'єкту будівництва в експлуатацію:
- всі Довірителі мають право відмовитися від участі у ФФБ шляхом розірвання Договору про участь у ФФБ та отримати кошти в сумі, що відповідає вартості закріплених за ним вимірних одиниць об'єкту інвестування за ціною на день подання заяви про відмову від участі у ФФБ, але не менше суми коштів, внесених Довірителем до ФФБ;
  - Довірителі – фізичні особи за письмовою згодою Управителя мають право переуступити право вимоги на свої зобов'язання за Договором про участь у ФФБ на користь третіх осіб – родичів, згідно до переліку (чоловік, дружина, батько, мати, повнолітні діти, брати, сестри), на підставі відповідних документів, що підтверджують родинні зв'язки чи/або фізичних осіб, які не є родичами;
  - Довірителі, які вносять кошти до ФФБ на інвестування квартири, мають право:
    - змінити об'єкт інвестування, згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у наявності;
    - частково отримувати кошти з ФФБ у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування за ціною на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ, за умови, що після проведення операції залишок закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкту інвестування буде становити 30 (тридцять) або більше відсотків загальної площини об'єкту інвестування.

14.3. Управитель повертає Довірителю кошти з ФФБ протягом 30 (тридцяти) банківських днів після сплати Довірителем винагороди Управителю за оформлення такої операції у розмірі, визначеному п.13.1 цих Правил ФФБ.

## 15. Контроль виконання зобов'язань за Угодою

15.1. Управитель здійснює контроль за дотриманням Забудовником умов та зобов'язань за Угодою з метою своєчасного запобігання виконанню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть привести до:

- змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

- зростання вартості об'єктів будівництва більше ніж на 5%;

- збільшення строків будівництва більш ніж на 30 днів.

15.2. У разі виявлення Управителем ризику порушення умов Угоди Управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання Угоди та повернення Забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкту коштів.

15.3. Забудовник зобов'язаний на вимогу Управителя протягом строку, визначеного в Угоді, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва Управителю.

15.4. У разі виявлення Управителем фактів порушення Забудовником своїх зобов'язань щодо забезпечення належної якості об'єктів будівництва або об'єктів інвестування Управитель звертається до страховика з вимогою про виплату страхового відшкодування.

Справа № 100  
\*  
100

## 16. Припинення управління майном та Договору про участь у ФФБ

16.1. У випадку, якщо Довіритель виконав всі зобов'язання перед Управителем та підписав Акт прийому – передачі, закріпленого за ним об'єкту інвестування, зобов'язання Управителя та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними.

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

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- відмови Довірителя від участі у ФФБ;
- смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- інших випадках передбачених Правилами ФФБ та чинним законодавством України.

16.3. Якщо Довіритель не виконав своїх зобов'язань перед Управителем щодо внесення коштів до ФФБ, після введення об'єкту будівництва в експлуатацію, управління майном припиняється. Управитель зобов'язаний повернути кошти Довірителю на умовах та у порядку, визначених цими Правилами ФФБ.

16.4. Якщо Довіритель виконав усі зобов'язання перед Управителем, але протягом двох місяців після введення об'єкту будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує Акт прийому – передачі закріпленого за ним об'єкту інвестування – управління майном припиняється. В цьому випадку зобов'язання Управителя перед Довірителем та умови Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси Довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі у суді, а також зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу в разі відмови від участі в ФФБ.

## 17. Припинення функціонування ФФБ

17.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням Управителя у разі досягнення мети, з якою був створений ФФБ.

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

## 18. Причинцеві положення

18.1. Ці Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати Довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил ФФБ.

18.2. Ці Правила ФФБ набувають чинності з моменту їх затвердження Правлінням КБ „Західнокомбанк” ТзОВ і діють до припинення функціонування ФФБ.

18.3. Після визнання Довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів Управитель не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх Довірителів. Згода Довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення Управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу Довірителя Управитель не отримав письмової відповіді Довірителя.

Голова Правління Банку

Гаврилишина Н.А.