ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ
ЖИТЛО·КАПІТАЛ

ДОГОВІР № 56-
про участь у Фонді фінансування будівництва

м. Київ **_____ р.**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Житло–Капітал» (код ЄДРПОУ: 35393445, місцезнаходження: Україна, 01054, м.Київ, вул.Ярославів Вал, б.33- Б, Відділення № 1 Товариства з обмеженою відповідальністю « Фінансова компанія « Житло-Капітал» м.Київ, вул.Протасів Яр, буд.2 літ.Д, офіс 2) що є фінансовою установою відповідно до Законодавства України *(свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК № 186 від 15.01.2008 року, ліцензія на право провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю серії АЕ № 199710 від 18.06.2013 року видана Національною комісією , що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг)* та платником податку на прибуток на загальних підставах, передбачених Податковим Кодексом України (надалі — «**Управитель**»), в особі директора **Смілого Єгора Миколайовича**, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

та фізична особа громадянин України **ПІБ, паспортні дані**, (надалі — «**Довіритель**»), з іншої сторони, які далі при спільному згадуванні будуть іменуватись як **Сторони**, а окремо — **Сторона**, уклали цей Договір про участь у фонді фінансування будівництва (надалі – «Договір» або «Договір про участь у ФФБ») про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Відповідно до цього договору **Довіритель** зобов'язується передати **Управителю** в управління грошові кошти з метою отримання **Довірителе**м у власність житла (об'єкта інвестування), а **Управитель** зобов'язується прийняти кошти на рахунок ФФБ у довірчу власність та здійснювати від свого імені та за плату управління цими коштами в порядку та на умовах, передбачених цим Договором, Правилами Фонду фінансування будівництва виду А ЖК «Crystal Residence», затвердженими наказом Директора Управителя № 257 від 11.11.2020 р. (надалі — «Правила ФФБ»), Договором між Забудовником та Управителем №56-16/07/20-3 від 16 липня 2020 р. та чинним законодавством України.

1.2. Фонд фінансування будівництва є Фондом фінансування будівництва виду А ЖК «Crystal Residence» (надалі – «ФФБ»), де поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єкта інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, яким на дату підписання цього Договору є Товариство з обмеженою відповідальністю «СТРОЙ СІТІ КЕПІТАЛ». При цьому Забудовник приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

1.3. Фізична або юридична особа стає **Довірителем** ФФБ за умови передачі коштів в управління **Управителю** ФФБ та укладання з **Управителем** ФФБ договору про участь у ФФБ**.**

1.4. При здійсненні управління майном для досягнення мети цього Договору **Управитель** діє від свого імені в інтересах Довірителів та дотримується встановлених Правилами ФФБ та цим Договором обмежень щодо окремих дій з управління цим майном і обмежень права довірчої власності.

1.5. Розмір вимог **Довірителя** на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за **Довірителе**м вимірних одиниць об'єкта інвестування (закріплення здійснюється з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування).

1.6. Вимірна одиниця об'єкта будівництва встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.

1.7. Вимірна одиниця об'єкта інвестування (крім гаражного боксу, машиномісця у паркінгу) встановлюється в метричних одиницях та дорівнює 1 (одному) метру квадратному з точністю до 0,01 м.кв.

1.8. Вимірна одиниця об'єкта інвестування (гаражний бокс, машиномісця у паркінгу) встановлюється в відсотках, та дорівнює 100 (сто) відсоткам з точністю до 25 відсотків.

1.9. Опис Об’єкта інвестування, що підлягає передачі **Довірителю** в порядку та на умовах цього Договору після завершення будівництва:

Об’єкт будівництва	Багатофункціональний комплекс, що розташований за адресою: вул.Жилянська, 28 у Голосіївському районі міста Києва (кадастровий номер земельної ділянки: 8000000000:79:011:0003)
Об’єкт інвестування	
Номер секції	
Поверх розташування	
Кількість кімнат в об’єкті інвестування	
Номер об’єкту інвестування	
Попередньо визначена загальна кількість вимірних одиниць об’єкту інвестування	
Планово-орієнтовний термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію	
Планово-орієнтовний термін здачі об'єкта будівництва під заселення	

1.10. Під загальною кількістю вимірних одиниць об’єкту інвестування сторони розуміють суму площ житлових і допоміжних приміщень, враховуючи балкони і лоджії з коефіцієнтом *t*, зокрема: для заскленої лоджії коефіцієнт *t* становить 1,0; для незаскленої лоджії *t* становить 0,5 ; для заскленого балкона *t* становить 0,8; для незаскленого балкона *t* становить 0,3.

1.11. На Об’єкті інвестування виконуються такі загально-будівельні роботи:

— вхідні двері в квартири : металеві, протиударні, протипожежні;

— внутрішні двері: не встановлюються;

— вікна та балконні двері: металопластикові, з двокамерними склопакетами, скління балконів та лоджій однокамерними склопакетами;

— підлога: у житлових кімнатах, кухнях, холах (коридорах) — стяжка під укладання покривного шару; на лоджіях — бетонна; в санвузлах — гідроізоляція;

— стіни: поліпшена штукатурка цегляних стін, (крім приміщень ванної кімнати та санвузла);

— встановлюються системи опалення, каналізації, водопостачання, електрозабезпечення згідно з затвердженим проектом;

— встановлення лічильників : електролічильник , холодної води, гарячої води, лічильник в місцях загального користування. Передбачається місце для встановлення теплолічильника;

— всі загально будівельні роботи в рамках проектно-технічної документації.

1.12. На Об’єкті інвестування не здійснюються роботи по встановленню внутрішніх (міжкімнатних) дверей та сантехнічного обладнання.

2. Права та обов’язки сторін

2.1. Права і обов’язки **Управителя**.

2.1.1. **Управитель** зобов’язаний:

2.1.1.1. Прийняти від **Довірителя** у довірчу власність грошові кошти на рахунок ФФБ для фінансування спорудження об’єкта будівництва.

2.1.1.2. Після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ, закріпити за **Довірителем** конкретний об’єкт інвестування та вилучити цей об’єкт з переліку об’єктів інвестування, що є у пропозиції **Управителя**, для виключення можливості закріплення цього об’єкту за іншими **Довірителями**, якщо **Довіритель** бере на себе зобов’язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ.

2.1.1.3. Після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ закріпити за **Довірителем** відповідну кількість вимірних одиниць об’єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування.

2.1.1.4. Використовувати грошові кошти **Довірителя**, отримані у довірчу власність, для фінансування спорудження об’єкта будівництва в межах передбачених чинним законодавством.

2.1.1.5. Особисто здійснювати управління грошовими коштами **Довірителя**, не передавати свої права по цьому Договору іншим особам.

2.1.1.6. Видати **Довірителю** Свідоцтво про участь у ФФБ після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ.

2.1.1.7. У випадках, передбачених цим Договором, повернути кошти **Довірителю** на умовах Правил ФФБ та цього Договору, з урахуванням пункту 2.2.1.9 та розділу 10 цього Договору.

2.1.1.8. Передати **Довірителю**, в разі, якщо він повністю проінвестує закріплений за ним об'єкт інвестування, майнові права на цей об'єкт інвестування за Договором про уступку майнових прав.

2.1.1.9. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, та здійснення **Довірителем** остаточних розрахунків з **Управителем** за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію), надати **Довірителю** в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ, на умовах Правил ФФБ, Довідку за встановленою **Управителем** формою (надалі – «Довідка»), яка підтверджує право **Довірителя** на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

2.1.1.10. За умови виконання **Довірителе**м своїх зобов'язань перед **Управителем** щодо внесення до ФФБ коштів, внести **Довірителя** в перелік **Довірителів**, які мають право на отримання у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, перелік яких **Управитель** надає Забудовнику.

2.1.1.11. На письмовий запит **Довірителя** надавати інформацію про хід виконання умов цього Договору на протязі 30 календарних днів.

2.1.1.12. У разі зміни умов договору, укладеного між Управителем та Забудовником, укласти з **Довірителем** додатковий договір (внести зміни, викласти у новій редакції)

2.1.1.13. Письмово повідомити **Довірителя** про внесення змін до умов договору управителя із забудовником щодо перенесення строків здачі в експлуатацію об'єкта будівництва більш ніж на 90 днів та у випадку заміни забудовника.

2.1.1.14. Письмово повідомляти **Довірителя** про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ у разі їх здійснення.

2.1.1.15. Відновити **Довірителю** Договір та/або Свідоцтво про участь у ФФБ у разі їх втрати **Довірителем** на підставі письмового подання заяви **Довірителем** на ім'я директора **Управителя** складеної в довільній формі.

2.1.1.16. Отримати згоду у письмовому вигляді від **Довірителя** (як кредитора у зобов'язанні) при вирішенні питання щодо заміни **Управителя**.

2.1.2. **Управитель** має право:

2.1.2.1. Вимагати від **Довірителя** своєчасного надання та заповнення всіх необхідних для виконання цього Договору документів.

2.1.2.2. Відкріпити від **Довірителя** на умовах Правил ФФБ та цього Договору, закріплений за **Довірителем** об'єкт інвестування та закріплені за **Довірителем** вимірні одиниці об'єкта інвестування з обов'язковим інформуванням про це **Довірителя** рекомендованим листом за адресою, вказаною **Довірителе**м при укладанні цього Договору, з урахуванням вимог п. 13.18. цього Договору.

2.1.2.3. Утримувати за рахунок належних **Довірителю** коштів всі визначені законодавством збори та податки для подальшого перерахування їх до бюджету у випадках, коли **Управитель**, згідно законодавства, виступає податковим агентом.

2.1.2.4. У разі невиконання Забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єкта будівництва та передачі **Довірителю** у власність об'єкта інвестування виступати Позивачем в суді з метою захисту інтересів **Довірителя**.

2.1.3. Управитель не має права доручити управління грошовими коштами **Довірителя** інший особі.

2.2. Права і обов'язки **Довірителя**.

2.2.1. **Довіритель** зобов'язаний:

2.2.1.1. Виконувати Правила ФФБ.

2.2.1.2. Надавати **Управителю** документи, визначені цим Договором та Правилами ФФБ.

2.2.1.3. Письмово повідомляти **Управителя** про зміну паспортних даних, телефонів, місця проживання та інших суттєвих відомостей в строк не пізніше 7 календарних днів із дня, коли такі зміни відбулися.

2.2.1.4. Своєчасно та у повному обсязі на умовах цього Договору вносити грошові кошти до ФФБ.

2.2.1.5. Узгодити з **Управителем** графік подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ шляхом підписання Свідоцтва про участь у ФФБ на умовах цього Договору.

2.2.1.6. Дотримуватися Графіку внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та строками.

2.2.1.7. Протягом 20 робочих днів з дати надіслання письмового повідомлення **Управителя** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію здійснити остаточні розрахунки за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) та обміняти у **Управителя** Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку.

2.2.1.8. Для отримання у власність закріпленого об'єкта інвестування виконати умови, визначені Правилами ФФБ.

2.2.1.9. Сплачувати **Управителю** винагороду на умовах цього Договору.

2.2.1.10. Сплачувати всі передбачені законодавством збори та податки.

2.2.1.11. Оформити право власності на нежитлові приміщення самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від Забудовника.

2.2.2. **Довіритель** має право:

2.2.2.1. При укладанні цього Договору вибрати та закріпити за собою, на умовах Правил ФФБ та цього Договору, об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими **Довірителями** об'єктів інвестування, що є у пропозиції **Управителя**.

2.2.2.2. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію, за письмовою згодою **Управителя**, за умови сплати **Довірителе**м винагороди **Управителю** у розмірі та порядку, передбаченому цим Договором:

2.2.2.2.1. відмовитися від участі у ФФБ шляхом дострокового розірвання Договору про участь у ФФБ та отримати з ФФБ кошти на умовах передбачених цим Договором та Правилами ФФБ;

2.2.2.2.2. уступити (відступити) право вимоги та свої зобов'язання на закріплений за ним об'єкт інвестування за цим Договором на користь третьої особи у разі, якщо за **Довірителем** закріплено 100 (сто) % вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкту інвестування, отримана письмова згода **Управителя** та сплачена винагорода **Управителю** на умовах цього Договору;

2.2.2.2.3. змінити об'єкт інвестування на інший з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції **Управителя** за об'єктом будівництва цього ФФБ за умови, отримання згоди **Управителя** та сплати винагороди **Управителю** на умовах та порядку згідно цього Договору;

2.2.2.2.4. у разі зменшення площі об'єкта інвестування частково отримувати внесені ним кошти із ФФБ у сумі, що визначається **Управителем** виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про отримання коштів з ФФБ.

2.2.2.3. У випадку, якщо **Управитель** на умовах Правил ФФБ відкріпив від **Довірителя** об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, отримати з ФФБ кошти на умовах цього Договору та Правил ФФБ.

2.3. Довіритель не має права втручатися у дії **Управителя** щодо здійснення управління ФФБ.

2.4. Довіритель не може без погоджень з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування.

3. Обмеження права довірчої власності Управителя ФФБ

3.1. **Управитель** на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ відповідно до Правил ФФБ та цього Договору з метою отримання **Довірителем** у власність житла (об'єкта інвестування).

3.2. **Управитель** ФФБ на праві довірчої власності здійснює управління ФФБ та для досягнення мети управління майном, визначеної **Довірителями** цього ФФБ, перераховує частину отриманих коштів у напрямах, зазначених у Правилах ФФБ для фінансування будівництва об'єкта будівництва. Решта коштів залишається в управлінні **Управителя** відповідно до Правил ФФБ.

3.3. **Управитель** ФФБ є довірчим власником коштів, внесених **Довірителями** до ФФБ.

3.4. Цей Договір передбачає обмеження права довірчої власності **Управителя** ФФБ, які визначають зобов'язання **Управителя** щодо:

- передачі **Довірителю**, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування за договором про уступку майнових прав для подальшого отримання його у власність від Забудовника;
- отримання **Довірителем**, на умовах Правил ФФБ та цього Договору, коштів з ФФБ на вимогу **Довірителя** в разі його відмови від участі у ФФБ.

3.5. Цей Договір передбачає обмеження права довірчої власності **Управителя**, встановлені **Довірителем** у цьому Договорі, а саме:

- **Управитель** не може доручити здійснення управління ФФБ іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління ФФБ особисто.
- **Управитель** не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у цьому Договорі.

- **Управитель** не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати цей Договір, крім випадків невиконання **Довірителем** своїх зобов'язань, передбачених цим Договором;

- **Управитель** не може вимагати від **Довірителя** виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо **Управитель** не виконує свої зобов'язання за цим Договором;

- **Управитель** не може встановлювати обов'язкові для **Довірителя** умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням цього Договору, за винятком норм, встановлених законодавством.

3.6. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами фонду та не може використовувати кошти ФФБ не за цільовим призначенням, визначеним у Правилах ФФБ та у цьому Договорі.

3.7. Управитель має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами.

3.8. Управитель ФФБ при реалізації права довірчої власності:

- має право одночасно здійснювати управління кількома ФФБ та ФОН;
- 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» (із змінами та доповненнями), Правил ФФБ та цього Договору;
- несе відповідальність за забезпечення інтересів **Довірителя**, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним.
- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності **Управителя**, визначених Правилами ФФБ та визнаних **Довірителями** 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.

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

4.1. Закріплення об'єкта інвестування за **Довірителем** - це встановлення правовідносин між **Довірителем** та **Управителем** на підставі цього Договору, за яких у **Довірителя** виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

4.2. **Довіритель** обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими Довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції **Управителя**.

4.3. **Управитель**, при укладанні цього Договору, закріплює за **Довірителем** об'єкт інвестування за умови, що **Довіритель** бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ та дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ Графіку внесення до ФФБ коштів, за яким **Довіритель**, зобов'язаний закінчити всі розрахунки не пізніше ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Перша частка коштів до ФФБ – це грошовій еквівалент кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкту інвестування, яку **Довіритель** повинен внести до ФФБ до дати, визначеної у цьому Договорі, та складає:

- для квартири, нежитлового приміщення – не менше 25% загальної площі цього об'єкта інвестування;

- для гаражного боксу, машиномісця у паркінгу - не менше 25% гаражного боксу (машиномісця у паркінгу).

Порядок подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ визначається у графіку внесення коштів до ФФБ, в якому вказується терміни та розміри здійснення **Довірителем** інвестування об'єкту інвестування.

Графік подальшого внесення коштів до ФФБ міститься у Свідоцтві про участь у ФФБ, яке є невід'ємною часткою цього Договору.

4.4. При закріпленні за **Довірителем** об'єкта інвестування **Управитель** вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції **Управителя**, для виключення можливості закріплення цього об'єкта інвестування за іншим **Довірителем** та зобов'язується, за умови виконання **Довірителем** своїх зобов'язань за цим Договором, та дотримання Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, включити **Довірителя** до переліку Довірителів, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

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

об'єкта інвестування; закріплення решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування за іншими **Довірителями Управителю** забороняється.
4.6. Після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ, **Управитель** закріплює за **Довірителем** відповідну кількість вимірних одиниць об’єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування, що відображається в Свідоцтві про участь у ФФБ.
4.7. **Довіритель** може отримати у власність закріплений за ним об’єкт інвестування після введення об’єкта будівництва в експлуатацію на умовах, визначених Правилами ФФБ та цим Договором.

5. Порядок та умови розрахунків

5.1. **Довіритель** вносить кошти до ФФБ в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.
5.2. **Довіритель** передає **Управителю** кошти в управління без ПДВ.
5.3. **Довіритель** здійснює фінансування об’єкта інвестування за встановленою на момент фінансування поточною ціною вимірної одиниці об’єкта будівництва.
5.4. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточних цін вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних **Управитель** розраховує вартість зобов'язань **Довірителя** щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнт поверху та комфортності встановлює Забудовник.
5.5. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування у **Довірителя** не виникає зобов’язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за вже закріплені за ним вимірні одиниці об’єкта інвестування.
5.6. **Довіритель** самостійно уточнює у **Управителя** поточну ціну вимірної одиниці об’єкту інвестування.
5.7. Перед здійсненням чергового платежу, **Довіритель** зобов’язаний звернутися до **Управителя** за отриманням інформації щодо уточнення поточної ціни вимірної одиниці об’єкту інвестування.
5.8. Згідно цього договору **Довіритель** передає в довірчу власність **Управителя** грошові кошти в розмірі: **(Сума) _____** в порядку, встановленому Графіком внесення до ФФБ коштів, який є невід’ємною частиною цього Договору. Це є орієнтовна загальна вартість об’єкта інвестування на день укладання цього Договору.
5.9. Кошти до ФФБ у розмірі не менше 100% від орієнтовної загальної вартості об’єкта інвестування на день укладання цього Договору, що становить (сума)**_____,** **Довіритель** повинен внести протягом 7 днів з дня підписання цього Договору, тобто **по _____року включно.**
5.10. Після внесення **Довірителем** першої частки коштів до ФФБ, **Управитель** видає **Довірителю** Свідоцтво про участь у ФФБ, що є підтвердженням участі **Довірителя** у ФФБ, в якому вказується графік подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ.

Довіритель зобов’язаний протягом 5 банківських днів з моменту внесення першої частки коштів до ФФБ у розмірі не менш ніж, встановленому п.5.9. цього Договору, узгодити з **Управителем** графік подальшого внесення коштів до ФФБ, шляхом підписання Свідоцтва про участь у ФФБ.

У разі непідписання **Довірителем** Свідоцтва про участь у ФФБ в строк, визначений цим пунктом Договору, графік подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ вважається узгодженим Сторонами, а Свідоцтво про участь у ФФБ належним чином підписаним. При цьому, Сторони погоджуються, що у графіку подальшого внесення коштів до ФФБ, зазначеному в свідоцтві про участь у ФФБ визначається наступний порядок внесення коштів до ФФБ: за решту незакріплених вимірних одиниць об’єкту інвестування **Довіритель** повинен вносити кошти до ФФБ рівними частками щомісячно, починаючи з наступного місяця після внесення першої частки коштів до ФФБ, при умові, що остаточний розрахунок здійснюється не пізніше ніж за 60 календарних днів до запланованої дати введення об’єкта будівництва в експлуатацію.
5.11. Повернення **Довірителю** коштів з рахунку ФФБ (з власного рахунку **Управителя**, у випадках передбаченими цим Договором), **Управитель** здійснює виключно у безготівковій формі.
5.12. Виплата коштів **Довірителю** ФФБ не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна **Управителя.**

6. Порядок дії Сторін після введення об’єкту будівництва в експлуатацію.

6.1. Після введення об’єкта будівництва в експлуатацію, Забудовник надає **Управителю** дані БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) щодо фактичної загальної площі кожного конкретного об’єкта інвестування у цьому об’єкті будівництва, для подальшого повідомлення **Довірителів**.

6.2. Довіритель протягом 20 робочих днів з дати отримання письмового повідомлення **Управителя** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію повинен здійснити остаточні розрахунки за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) та обмінює у **Управителя** Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою **Управителя**, що підтверджує право **Довірителя** на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

6.3.Довірителю, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з **Управителем** згідно наданих Забудовником даних БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) на таких умовах:

- у разі, якщо за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію), фактична загальна площа об'єкта інвестування менша, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., **Управитель** повертає **Довірителю** кошти з ФФБ в обсязі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- у разі, якщо за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію), фактична загальна площа об'єкта інвестування більше, ніж загальна площа за проектом, і ця різниця становить більше 0,5 кв.м., **Довіритель** вносить до ФФБ кошти у сумі, що відповідає вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилась загальна площа об'єкта інвестування;
- остаточні розрахунки за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) здійснюються за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, закріпленого за **Довірителем**;
- у випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок за ініціативою **Довірителя**, такі розрахунки не здійснюються.

6.4. Після здійснення **Довірителем** остаточних розрахунків за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об’єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) на умовах Правил ФФБ та отримання від **Управителя** Довідки про підтвердження права **Довірителя** на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, **Довіритель** надає цю Довідку Забудовнику та підписує Акт прийому-передачі об’єкту інвестування для подальшого оформлення правовстановлюючих документів.

6.5. Оформлення права власності **Довірителя** на житлові приміщення (житло) здійснюється Забудовником своїми силами та за свій рахунок.

6.6. Оформлення права власності **Довірителя** на нежитлові приміщення (офісні приміщення, гаражні бокси, машиномісця у паркінгу) здійснюється **Довірителем** самостійно та за свій рахунок. Інформацію про умови оформлення правовстановлюючих документів на нежитлові приміщення, а також необхідні документи, **Довірителю** надає Забудовник.

6.7. Одночасно з підписанням Акту прийому-передачі об’єкту інвестування **Довіритель** зобов’язаний укласти договір про надання комунальних послуг з експлуатуючою організацію об’єкту інвестування.

6.8. З наступного дня після отримання **Довірителем** Акту прийому-передачі об’єкту інвестування, **Довіритель** самостійно несе витрати за комунальні послуги, електроенергію, телефонний зв'язок та інші, що пов’язані з експлуатацією об’єкта інвестування.

6.9. Весь комплекс будівельних робіт, які не вказані в Технічній характеристиці, в тому числі із пристосування та переобладнання нежитлового приміщення за його функціональним призначенням, виконується **Довірителем** за його (**Довірителя**) власний рахунок після введення об’єкта будівництва в експлуатацію.

6.10. Порядок взаємодії **Довірителя** та **Управителя** ФФБ у випадку дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію такий самий, як при плановому введені Забудовником в експлуатацію об’єкта будівництва.

7. Строк дії Договору, припинення управління майном та припинення дії Договору

7.1. Цей договір вступає в силу з моменту його підписання **Довірителем** та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов’язань за цим Договором.

7.2. Управління майном за цим Договором припиняється у разі:
7.2.1. Повного виконання **Управителем** своїх зобов'язань перед **Довірителем**.
7.2.2. Відмови **Довірителя** від участі в ФФБ.
7.2.3. Смерті **Довірителя** — фізичної особи або ліквідації **Довірителя** — юридичної особи.
7.2.4. Відкріплення **Управителем** від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та відкріплення закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкту інвестування за невиконання **Довірителем** своїх зобов'язань за цим Договором.
7.2.5. За рішенням суду.
7.3. При відкріпленні від **Довірителя** об'єкта інвестування **Управитель** також відкріплює від **Довірителя** всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від **Довірителя** управління майном припиняється, **Довіритель** втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, **Управитель** ФФБ зобов'язаний виплатити **Довірителю** кошти на умовах та у порядку, визначених Правилами ФФБ.
7.4. **Управитель** відкріплює від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування у таких випадках:

- відмова **Довірителя** від участі у ФФБ;
- порушення **Довірителем** графіка внесення коштів до ФФБ, зазначеного у свідоцтві про участь у ФФБ;
- порушення **Довірителем** інших умов цього Договору.

7.5. 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 цього Договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.
7.6. Якщо **Управитель**, на умовах розділу 8 цього Договору, відкріпив від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування, управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання перед **Довірителем** та умови цього Договору вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти **Довірителю** на умовах цього Договору та Правил ФФБ.
7.7. У разі невнесення (внесення не в повному обсязі) **Довірителем** коштів до ФФБ на умовах пункту 5.9. цього Договору, **Управитель** не закріплює за **Довірителем** об'єкт інвестування, при цьому Договір вважається достроково розірваним. У цьому випадку **Управитель** не закріплює за **Довірителем** вимірні одиниці об'єкту інвестування та сума коштів (внесених не в повному обсязі), що підлягає поверненню **Довірителю**, визначається **Управителем** на умовах та порядку визначеним розділом 8 цього Договору.
7.8. У разі смерті **Довірителя** – фізичної особи (ліквідації **Довірителя** – юридичної особи) управління майном припиняється з дати смерті **Довірителя** – фізичної особи (дати виключення з ЕДРПОУ **Довірителя** – юридичної особи). У цьому разі, **Управитель** зобов'язується провести розрахунки з спадкоємцями (правоприємниками) **Довірителя**. При цьому, сума коштів, що підлягає поверненню спадкоємцям (правоприємникам) **Довірителя** визначається **Управителем** на умовах та порядку визначеним 8 розділом цього Договору. **Управитель** може розглянути пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін в Договорі, у разі якщо це не буде протирічіти чинному законодавству України та інтересам Сторін.

8. Порядок відкріплення об'єкта інвестування та закріплених вимірних одиниць об'єкту інвестування від Довірителя за невиконання умов цього Договору

8.1. У разі невиконання **Довірителем** умов цього Договору, **Довіритель** втрачає право на закріплений за ним об'єкт інвестування та **Управитель** має право відкріпити від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за **Довірителем** вимірні одиниці об'єкта інвестування у таких випадках:

- за недотримання **Довірителем** Графіку подальшого внесення до ФФБ коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ, за сумами та/або строками;
- у разі, якщо **Довіритель** виконав усі зобов'язання перед **Управителем**, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування;
- за неповну та/або несвоєчасну сплату вартості додатково визначених після обмірів БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію) вимірних одиниць об'єкту інвестування;

- за неповну та/або несвоєчасну сплату інших платежів, передбачених цим Договором;
- за невиконання інших умов цього Договору.

8.2. У випадках, зазначених у п. 8.1. цього Договору, **Управитель** має право відкріпити від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує **Довірителя** рекомендованим листом за адресою, вказаною **Довірителем** при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.13.18. цього Договору.

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

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

8.4. У разі відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до п.8.1. цього Договору, сума коштів, що підлягає поверненню **Довірителю**, розраховується з урахуванням винагороди **Управителя** згідно пп. 10.1.3., 10.3., 5.11. цього Договору.

8.5. У разі відкріплення **Управителем** від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до п.8.1. цього Договору, **Управитель** інформує про таке відкріплення **Довірителя** рекомендованим листом за адресою, вказаною **Довірителем** при укладанні Договору про участь у ФФБ з урахуванням вимог п.13.18. цього Договору у тридцятиденний строк з моменту такого відкріплення.

8.6. Для отримання коштів, зазначених у п.8.3. цього Договору, **Довіритель** повинен письмово повідомити **Управителя** про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі, а також повернути **Управителю** Свідоцтво про участь у ФФБ і укладений договір про уступку майнових прав (за наявності).

8.7. **Управитель** перераховує на наданий **Довірителем**, у відповідності до вимог п.8.6. цього Договору рахунок кошти в розмірі, визначеним п.8.3. цього Договору протягом п'яти робочих днів після здійснення **Управителем** наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після надання **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

8.8. У разі ненадання **Довірителем Управителю** реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з моменту направлення Повідомлення про відкріплення об'єкта інвестування на адресу **Довірителя**, яка була вказана **Довірителем** при укладанні цього Договору з урахуванням п.13.18. цього Договору, вважається, що **Довіритель** доручає **Управителю** перерахувати кошти зазначені в п.8.3. цього Договору з рахунку ФФБ на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання до моменту повернення коштів **Довірителю**.

Повернення **Довірителю** коштів з власного рахунку **Управителя**, згідно умов цього пункту, здійснюється у порядку передбаченому 8 розділом цього Договору. **Управитель** має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання **Управителем** зобов'язань перед усіма іншими Довірителями.

Управитель перераховує (повертає) з власного рахунку на рахунок наданий **Довірителем** кошти в розмірі, визначеним п.8.3. цього Договору протягом 60 (шістдесяти) робочих днів після отримання від **Довірителя** відповідної заяви та після надання **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

8.9. У разі відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування **Управитель** виплачує (повертає) **Довірителю** кошти на умовах цього Договору та Правил ФФБ та виключно після повернення **Довірителем Управителю** Свідоцтва про участь у ФФБ і укладеного договору про уступку майнових прав (за наявності).

8.10. У разі відкріплення **Управителем** від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до цього розділу Договору, зобов'язання **Управителя** ФФБ перед **Довірителем** та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти **Довірителю** на його вимогу.

8.11. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений відповідно до умов цього розділу Договору від **Довірителя**, **Управитель** може укласти договір про участь у ФФБ з іншим **Довірителем** та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

9. Дострокове припинення управління майном за ініціативою Довірителя, умови виплати коштів Довірителю

9.1. До запланованої дати введення об’єкта будівництва в експлуатацію **Довіритель** має право достроково припинити управління майном та відмовитись від участі у ФФБ.

9.2. У разі відкріплення, сума коштів, що підлягає поверненню **Довірителю** при відмові від участі у ФФБ, визначається **Управителем**, виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю ФФБ з урахуванням винагороди **Управителя** згідно п.10.1.3., 10.3., 5.11. цього Договору.

9.3. Для отримання коштів, зазначених п.9.2. цього Договору, **Довіритель** повинен письмово повідомити **Управителя** про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

9.4. **Управитель** перераховує на наданий **Довірителем**, у відповідності до вимог п.9.3. цього Договору рахунок кошти в розмірі, визначеному п.9.2. цього Договору протягом п'яти робочих днів після здійснення **Управителем** наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та після надання **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

9.5. У разі ненадання **Довірителем Управителю** реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі протягом 1 (одного) місяця з дня подачі заяви про вихід з ФФБ, вважається, що **Довіритель** доручає **Управителю** перерахувати кошти, зазначені в п.9.2. цього Договору, з рахунку ФФБ на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання до моменту повернення коштів **Довірителю**.

Повернення **Довірителю** коштів з власного рахунку **Управителя**, згідно умов цього пункту, здійснюється у порядку передбаченому 9 розділом цього Договору. **Управитель** має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання **Управителем** зобов’язань перед усіма іншими Довірителями.

Управитель перераховує (повертає) з власного рахунку на рахунок наданий **Довірителем** кошти, в розмірі, визначеним п.9.2. цього Договору протягом 60 (шістдесяти) робочих днів після отримання від **Довірителя** відповідної заяви та після надання **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

9.6. У разі відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування Управитель виплачує (повертає) Довірителю кошти на умовах цього Договору та Правил ФФБ та виключно після повернення Довірителем Управителю Свідоцтва про участь у ФФБ і укладеного договору про уступку майнових прав (за наявності).

9.7. При виплаті **Довірителю** з ФФБ коштів **Управитель,** відповідно до законодавства, утримує за рахунок належних **Довірителю** коштів всі визначені законодавством збори та податки для подальшого перерахування їх до бюджету.

9.8. У разі відкріплення **Управителем** від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування та закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до цього розділу Договору, зобов'язання **Управителя** ФФБ перед **Довірителем** та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання повернути кошти Довірителю на його вимогу.

9.9. Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений відповідно до умов цього розділу Договору від **Довірителя**, **Управитель** може укласти договір про участь у ФФБ з іншим **Довірителем** та закріпити за ним цей об'єкт інвестування або повернути майнові права на цей об'єкт інвестування Забудовникові.

10. Винагорода Управителя

10.1. **Довіритель** сплачує **Управителю** винагороду:

10.1.1. за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі 1 (Один) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкту інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;

10.1.2. за оформлення уступки права вимоги **Довірителя** за цим Договором третім особам – у розмірі 3 (Три) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за цим Договором.

10.1.3. за оформлення відмови **Довірителя** від участі у фінансуванні спорудження об'єкта будівництва та/або повернення **Довірителю** коштів у разі відкріплення від **Довірителя** об'єкта інвестування – у розмірі 5 (П'ять) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви про відмову **Довірителя** від участі у ФФБ або на день відкріплення від **Довірителя** об'єкта інвестування (у разі, якщо відкріплення здійснюється в односторонньому порядку **Управителем** ФФБ).

10.1.4. за часткове повернення грошових коштів з ФФБ за ініціативою **Довірителя** – 5 (П'ять) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування на день подачі відповідної заяви.

10.1.5. за управління майном:

— 0,9 % від орієнтовної загальної вартості об'єкта інвестування (на день підписання цього Договору), – сплачується **Довірителем** на поточний (особистий) рахунок **Управителя** в день внесення першої частки коштів до ФФБ;

— 0,5 % від вартості об'єкта інвестування на день введення об'єкта будівництва в експлуатацію – сплачується **Довірителем** на поточний (особистий) рахунок **Управителя** в день здійснення остаточних розрахунків **Сторонами** за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію). Розмір винагороди та реквізити платежу вказується у письмовому повідомленні **Управителя** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Вартість об'єкта інвестування на день введення об'єкта будівництва в експлуатацію – це сума коштів, яка визначається виходячи з остаточної (визначеної за даними БТІ (або іншого Державного органу, що здійснює остаточні обміри об'єкта будівництва перед введенням його в експлуатацію)) кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкту інвестування на день введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

10.1.6. Проценти, які банк (інша фінансова установа) нараховує та сплачує на залишок коштів по рахункам відповідного ФФБ протягом усього терміну існування даного ФФБ, є винагородою **Управителя**, яку він утримує самостійно.

10.1.7. За відновлення Управителем втрачених Довірителем документів (видача дубліката) Довіритель сплачує Управителю винагороду у розмірі 1000,00 гривень за відновлення одного втраченого документа.

10.2. Вказану у п. 10.1.1. та 10.1.2. цього Договору винагороду **Довіритель** вносить на вказаний **Управителем** рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.

10.3. Винагорода, яка вказана у п. 10.1.3. та п.10.1.4. цього Договору сплачується **Довірителем** шляхом її утримання **Управителем**, з суми, яка належить до повернення **Довірителю** на умовах цього Договору та Правил ФФБ.

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

11.1. Управитель і забудовник за невиконання прийнятих на себе зобов'язань за Договорами про участь у ФФБ та Договором управителя із забудовником несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

11.2. Управитель при здійсненні управління:

- несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності **Управителя**, визначених Правилами ФФБ та визнаних **Довірителем**;
- несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед **Довірителем** ФФБ у межах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 року зі змінами та доповненнями та цього Договору;
- не несе відповідальності власним майном за виплату коштів **Довірителю** ФФБ в разі його відмови від участі у ФФБ виду А, якщо управитель ФФБ дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання **Довірителем** коштів з ФФБ на вимогу **Довірителя**.

11.3. Забудовник, як особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з **Управителем**:

- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за невиконання зобов'язань щодо організації спорудження об'єкта будівництва та своєчасного введення його в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого **Управителем**;
- несе відповідальність згідно чинного законодавства України та Договору управителя із забудовником за нецільове використання коштів, отриманих від **Управителя** ФФБ;
- несе відповідальність власним майном за невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення **Управителем** розрахунків із **Довірителями** ФФБ.

12. Порядок та умови припинення функціонування ФФБ

12.1. ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням **Управителя** ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд, після виконання зобов'язань перед усіма **Довірителями** ФФБ.

12.2. За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі. У цьому випадку:

- всі права та зобов'язання **Управителя** перед **Довірителями** переходять до нового **Управителя**, визначеного судом;
- Правила ФФБ залишаються чинними для нового **Управителя** ФФБ.

12.3. Передача ФФБ до нового **Управителя**, визначеного судом, не припиняє функціонування цього ФФБ.

12.4. У разі ліквідації **Управителя** ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси **Управителя** ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог **Довірителів** до **Управителя** ФФБ.

12.5. Вимоги **Довірителів** задовольняються в порядку черговості внесення коштів до ФФБ.

12.6. У разі неможливості задоволення вимог **Довірителів** в повному обсязі питання щодо відступлення (передачі) майнових прав на об'єкт будівництва іншій фінансовій установі, яка буде здійснювати функції **Управителя** ФФБ, вирішується в судовому порядку.

13. Інші умови

13.1. Всі зміни та доповнення до цього Договору мають юридичну силу тільки за умови їх здійснення в письмовій формі та вважаються невід'ємною частиною цього Договору.

13.2. За невиконання (неналежне виконання) своїх зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

13.3. Правовідносини сторін за цим Договором регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 року зі змінами та доповненнями, Цивільним кодексом України та іншими законодавчими актами.

13.4. Надання інформації **Довірителю** про хід виконання умов Договору здійснюється на підставі відповідної заяви **Довірителя**. Перелік інформації, яка може бути надана **Довірителю** у письмовій формі: інформація про хід будівництва об'єкта будівництва, інформація про стан взаєморозрахунків між **Управителем** та **Довірителем**. Надання **Довірителю** іншої інформації може розглядатися **Управителем** додатково та її надання **Довірителю** є правом **Управителя**, а не обов'язком.

13.5. **Управитель** не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без отримання 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**.

13.6. Умови надання експлуатуючою організацією комунальних послуг мають регулюватись окремим договором, укладеним між експлуатуючою організацією та **Довірителе**м, або між експлуатуючою організацією та новостворених Об'єднанням співвласників.

13.7. **Довіритель** не може без погодження з Забудовником вносити будь-які зміни до проектних рішень, робити будь-яке перепланування та переобладнання систем опалення, водопостачання, енергозабезпечення та інше в закріпленому за ним об'єкті інвестування.

13.8. У разі несплати **Довірителем** коштів до ФФБ у розмірі та/або строки, передбачені Графіком внесення **Довірителе**м коштів до ФФБ, **Довіритель** сплачує **Управителю** пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми несвоєчасно перерахованих грошових коштів за кожний день прострочення крім того, **Управитель** має право відкріпити від **Довірителя** об'єкт інвестування та припинити управління коштами **Довірителя**.

13.9. Довіритель стверджує, що **Управитель** ФФБ ознайомив його: про забудовника та об'єкт будівництва; із документами, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства; із документами, що підтверджують право забудовника на користування земельною ділянкою та право забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єкту будівництва на земельній ділянці; проектної документацією; із дозволом на виконання будівельних робіт (зареєстрованою декларацією про початок виконання будівельних робіт), ліцензією підрядної організації.

13.10. Надання **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або надання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі оформлюється відповідною заявою **Довірителя.**

13.11. Договір укладений у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один примірник — **Управителю**, другий — **Довірителю,** третій — надається Забудовнику з метою оформлення права власності Довірителя на об'єкт інвестування після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

13.12. По всіх питаннях, не врегульованих цим Договором, **Сторони** керуються Правилами ФФБ та чинним законодавством України.

13.13. Спори між **Сторонами** по даному Договору вирішуються шляхом переговорів, а у випадку їх невирішення розглядаються та вирішуються у судовому порядку.

13.14. **Довіритель** сплачує **Управителю** винагороду за управління майном в касу або на поточний рахунок Управителя.

13.15. **Сторони** повинні письмово повідомити одна одну щодо зміни свого місцезнаходження та/або місця проживання фізичної особи протягом 7 днів з моменту такої зміни.

13.16. **Сторони** повинні документально підтверджувати виконання своїх зобов'язань по Договору.

13.17. Підписанням цього Договору **Довіритель** свідчить про визнання ним Правил ФФБ.

13.18. Листування щодо виконання умов цього Договору, здійснюється за адресами, зазначеними в змісті у цьому Договорі при його укладанні, якщо **Довіритель** не повідомив **Управителя** письмово про зміну адреси.

13.19. **Довіритель** не має права заявляти претензії щодо неотримання кореспонденції (змін до Правил ФФБ, листів, додаткових угод, повідомлень та іншої), яка була направлена **Управителем Довірителю** на зазначену в змісті Договору про участь у ФФБ адресу, у разі, якщо **Довіритель** письмово не повідомив **Управителя** про зміну адреси. У цьому разі факт направлення відповідної кореспонденції, надає **Управителю** право на застосування заходів, зазначених у неї, у тому числі щодо відкріплення від **Довірителя** об'єкту інвестування та відкріплення закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкту інвестування, розірвання Договору про участь у ФФБ, припинення управління, повернення коштів, змін до Правил ФФБ та інше.

13.20. Шляхом укладання і підписання **Довірителем** цього Договору **Довіритель** підтверджує факт ознайомлення зі статтею 11 Закону України «Про захист прав споживачів» від 12 травня 1991 року № 1023-XII (із змінами та доповненнями).

13.21. Шляхом укладання і підписання **Довірителем** цього Договору, **Довіритель** підтверджує факт надання **Управителем** інформації **Довірителю**, що зазначена статтею 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12 липня 2001 року № 2664-III (із змінами та доповненнями).

13.22. Терміни у цьому Договорі вживаються у значенні згідно Правилам ФФБ та чинного законодавства України.

13.23. Свідоцтво про участь у ФФБ є невід'ємною частиною цього Договору.

14. Адреси та реквізити сторін

УПРАВИТЕЛЬ	**ДОВІРИТЕЛЬ**
ТОВ «ФК «Житло–Капітал»	**ПІБ**
діє від імені ФФБ виду А ЖК «Crystal Residence»	
Україна, 01054, м.Київ, вул.Ярославів Вал, б.33- Б, Відділення № 1 Товариства з обмеженою відповідальністю « Фінансова компанія « Житло-Капітал» м.Київ, вул.Протасів Яр, буд.2 літ.Д, офіс 2, код ЄДРПОУ 35393445 п/рах.ФФБ (виду А) № UA553204780000002650346188266 в АБ «Укргазбанк» МФО 320478 Телефон/факс: (044) 3740308	паспорт:
Директор	
_____ Смілий Є.М.	**_____ ПІБ**
м.п.	

Правила ФФБ я визнаю та зобов'язуюсь їх дотримуватися. Примірник правил мною отриманий. Правила уважно прочитані та будь-яких зауважень та незрозумілостей у мене не має. Інформація, що зазначена статтею 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» мені надана у повному обсязі будь-яких питань не виникає. Про умови надання фінансових послуг Управителем повідомлений відповідно до частини 2 статті 11 Закону України «Про захист прав споживачів» та примірник цього договору отримав.

Довіритель _____ /ПІБ/

За фінансування об’єкту інвестування (Квартири)	**За управління майном**
Одержувач **ТОВ «ФК «Житло–Капітал»** Код одержувача **35393445** Номер рахунку **UA553204780000002650346188266** Банк одержувача **АБ «Укргазбанк»** МФО банку **320478** Сума платежу (Сума)**грн.** Призначення платежу **За фінансування об’єкту інвестування згідно договору №56-_____від _____ року, без ПДВ.**	Одержувач **ТОВ «ФК «Житло–Капітал»** Код одержувача **35393445** Номер рахунку **UA913534890000026507572141001** Банк одержувача **АТ «АСВІО БАНК»** МФО банку **353489** Сума платежу (сума)**грн.** Призначення платежу **За управління майном згідно договору №56-_____ від _____року, без ПДВ.**