

**ДОГОВІР № \*\***  
**про участь у Фонді фінансування будівництва виду А**

\_\_\_\_\_ 2015 року

м. Полтава

**Громадянин України Іванов Іван Іванович, паспортні дані: серія КН № \*\*\*\*\*, виданий Ленінським РВ ПМУ УМВС**

України в Полтавській області \*\* листопада 2000 року, ідентифікаційний номер платника податків \*\*\*\*\* (надалі іменується **Довіритель**), проживає за адресою :м.Полтава, вул.Фрунзе, буд.\*\*, кв.\*\*, з однієї сторони, та

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЛТАВА-БАНК"**, юридична адреса: м. Полтава, вул. Паризької Комуни 40 А, код ЄДРПОУ 09807595, (надалі іменується - **Управитель**), в особі Голови Правління Переверзева Віталія Станіславовича, який діє на підставі Статуту та Правил Фонду фінансування будівництва виду А, забудови багатопверхового житлового будинку з об'єктами обслуговування по вул. Головка, 19 в м. Полтаві, які затверджено протоколом правління ПАТ «"ПОЛТАВА-БАНК" № \*\* від \*\*.\*\*.20\*\* р., за ініціативою якого створений Фонд фінансування будівництва і відносно якого він є управителем, з іншого боку, разом Сторони,

уклали цей Договір про участь у Фонді фінансування будівництва виду А (надалі іменується Договір) про наступне:

## 1. ПРЕАМБУЛА

Цей Договір регулює загальні принципи, організаційні засади участі та залучення коштів фізичних і юридичних осіб (**Довірителів**) в управління **Управителя** з метою фінансування будівництва та досягнення визначених цілей. Умови цього Договору встановлюються однаковими для всіх учасників фонду фінансування будівництва виду А (надалі **ФФБ**), що створений для фінансування спорудження об'єктів інвестування забудовником.

## 2. ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ

**Фонд фінансування будівництва виду А** (в подальшому **Фонд**) - фонд, який створений фінансовою установою – ПУБЛІЧНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "ПОЛТАВА-БАНК", (далі ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"), за власною ініціативою і відносно якого він є Управителем. Метою створення Фонду є отримання довірителями Фонду у власність нерухомості. Фонд не є юридичною особою. Рахунок Фонду фінансування будівництва (в подальшому **Рахунок Фонду**) – окремий поточний рахунок, відкритий Управителем на своє ім'я в ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК", який є рахунком Фонду.

**Правила фонду фінансування будівництва виду А** (в подальшому **Правила Фонду**) – система норм, затверджена та оприлюднена Управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної довірителями управління, що повинні відповідати вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю.

**Управитель Фонду фінансування будівництва виду А** (в подальшому **Управитель**) – фінансова установа, а саме: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЛТАВА-БАНК", яке здійснює управління Фондом і є відносно Фонду Управителем. Управитель є

довірчим власником отриманих ним в управління коштів.

**Установник управління майном** (в подальшому **Довіритель**) – особа, яка передає кошти Управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. Установниками можуть бути фізичні і юридичні особи.

**Забудовник об'єкта будівництва** (в подальшому **Забудовник**) – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СУЧАСНИЙ ДІМ", м. Полтава, вул. Фрунзе, буд. 20а, код ЄДРПОУ 32690096, юридична особа за законодавством України, що у встановленому законодавством України порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єкта будівництва та уклала з Управителем цей Договір.

**Об'єкт будівництва** - нерухомість, будівництво якої організує забудовник, та фінансування будівництва якої здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а саме: Забудова багатопверхового житлового будинку з об'єктами обслуговування по вул. Головка, 19 в м. Полтава, відповідно до проектної документації та рішень виконавчого комітету Полтавської міської ради № 413 від 28.12.2005 р. «Про погодження розташування та дозвіл на почергову забудову по просп. Миру в мікрорайоні «Левада», № 358 від 28.12.2007 р. «Про дозвіл на продовження почергової забудови кварталу, що обмежений вул. О.Бідного, просп. Миру, вул. Головка та бульвар Б.Хмельницького та завершення будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення про просп. Миру, 36», листа № 02-27/1/9626 від 12.11.2009 р. та дозволу на виконання будівельних робіт. Об'єкт будівництва розташований на земельній ділянці загальною площею 9 426 (дев'ять тисяч чотириста двадцять шість) кв.м, кадастровий номер – 5310136700:16:006:0388, власником якої є Полтавська міська рада (м. Полтава, вул. Жовтнева, буд. 36), яка передана забудовнику на підставі рішення позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року «Про надання земельних ділянок, передачу в користування та продовження права користування земельними ділянками" і Договору оренди землі від 27.01.2014 року, зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень 17.03.2014 р., номер запису 5050160. Загальна площа запроєктованого об'єкта будівництва: \*\*\*\*\*, \*\* кв. м.

- Загальна площа запроєктованих квартир: \*\*\*\*\*, \*\* кв.м.
- Кількість квартир: 1-но кімнатних - \*\*\*, 2-во кімнатних – \*\*, 3-х кімнатних – \*\*.

**Фактична площа об'єкта будівництва визначається на підставі даних технічної інвентаризації, проведеної БТІ.**  
Запланований термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію \*-й квартал 20\*\* року.

**Об'єкт інвестування** – квартири в об'єкті будівництва, які після завершення будівництва стають окремим майном.

**Вимірні одиниця об'єкта інвестування** – встановлена Правилами Фонду одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого:

- для житлових приміщень це 1 квадратний метр загальної площі об'єкта інвестування.

**Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування** – встановлена Забудовником на момент розрахунків ціна права вимоги

на одну вимірну одиницю об'єкта інвестування, визначається, виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається Забудовником за кожним об'єктом інвестування та доводиться до Управителя. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов'язань Довірителя щодо внесення коштів до Фонду. Забудовник вправі самостійно змінити ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування, у випадках змін у законодавстві України, внаслідок яких зростатиме вартість будівництва та терміну введення в експлуатацію об'єкту будівництва, та/або зростатимуть інші витрати забудовника, пов'язані із будівництвом, оздобленням та введенням в експлуатацію об'єкту будівництва. У разі підвищення Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, у Довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до Фонду додаткових коштів за фактично оплачені та закріплені за Довірителем, на момент підвищення Забудовником поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, вимірні одиниці об'єкта інвестування.



**Закріплення об'єкта інвестування за Довірителем** – встановлення правовідносин між Довірителем та Управителем на підставі договору про участь у Фонді, за яких у Довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

**Свідоцтво про участь у Фонді** (далі Свідоцтво) – документ, який підтверджує участь Довірителя у Фонді

**Довідка** – документ, який підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

**Акт прийому-передачі об'єкта інвестування** – належним чином укладений та підписаний Довірителем та Забудовником документ про передачу Довірителю об'єкта інвестування.

**Фактична загальна кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування** – остаточна загальна кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначена на дату введення об'єкта будівництва в експлуатацію згідно з даними технічного паспорту, оформленого Бюро технічної інвентаризації.

**Відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя** – припинення правовідносин, встановлених між управителем та довірительом стосовно закріпленого за довірительом об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

3.1. **Управитель** в порядку та на умовах, визначених цим Договором та Правилами ФФБ, здійснює управління майном ФФБ, а **Довіритель** бере участь у ФФБ шляхом надання майна у довірчу власність **Управителю** в управління з метою отримання у власність визначеного Договором об'єкта інвестування в об'єктів будівництва, що розташований за адресою: м. Полтава вул. Головка, 19.

3.2. Об'єкт інвестування за цим Договором, його характеристика та оздоблення, визначені в Додатку № 1 до цього Договору, який є його невід'ємною частиною.

3.3. Укладання цього Договору між **Довірителем** та **Управителем** означає, що **Довіритель** ознайомлений та визнає в повному обсязі Правила ФФБ та зобов'язується виконувати і дотримуватися їх.

3.4. Об'єкт інвестування за цим Договором:

| № П/п | № квартири | Під'їзд | Поверх | Тип квартири | Житлова площа, м <sup>2</sup> | Загальна площа, м <sup>2</sup> |
|-------|------------|---------|--------|--------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1     |            |         |        |              |                               |                                |
|       |            |         |        |              |                               |                                |

### 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КОШТІВ В УПРАВЛІННЯ

4.1. Для участі у ФФБ **Довіритель** вносить протягом п'яти банківських днів з дати підписання Договору кошти з власного поточного рахунку, відкритого в ПАТ „Полтава-банк”, у національній валюті у безготівковій або готівковій формі на поточний рахунок ФФБ № 2601-1-710046 відкритий **Управителем** в сумі \*\*\*\*, \*\* ( грн. 00 коп.) грн., що відповідає вартості \*, \*\* кв.м. вимірних одиниць об'єкта інвестування або \*, \*\* % поточної ціни вимірних одиниць об'єкта інвестування на момент укладання цього Договору.

4.2. **Довіритель** зобов'язаний внести вартість 100% проектною кількістю вимірних одиниць об'єкту інвестування шляхом внесення до ФФБ коштів у відповідності з графіком внесення коштів **Довірителем** до ФФБ, що є Додатком № 1 до цього Договору.

Перед кожним наступним внесенням **Довірителем** коштів по графіку, **Довіритель** зобов'язаний самостійно отримувати у **Управителя** інформацію про поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування на момент розрахунку.

4.3. Датою сплати **Довірителем** вартості відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування вважається дата зарахування коштів **Довірителя** на поточний рахунок ФФБ, зазначений у п. 4.1. цього Договору.

4.4. Закріплення за **Довірителем** відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування здійснюється **Управителем** виключно після внесення **Довірителем** до ФФБ суми коштів, що дорівнює поточній ціні відповідної кількості вимірних одиниць об'єкту інвестування на день внесення коштів.

4.5. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію **Довіритель** й **Управитель** здійснюють остаточні розрахунки, згідно із фактичною загальною кількістю вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначеною на підставі даних, щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, наданих **Забудовником** та Бюро технічної інвентаризації.

4.5.1. У разі, якщо фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування більша визначеної у цьому Договорі, **Довіритель**, протягом 10 (десяти) календарних днів з дня одержання від **Управителя** письмового повідомлення на адресу **Довірителя** про встановлення фактичної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, перераховує **Управителю** кошти у розмірі вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на які фактична кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування більша за проектну кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначену у п. 3.4. цього Договору, по поточній ціні вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої на день остаточних розрахунків **Довірителя** з **Управителем**.

4.5.2. У разі, якщо фактична кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування менша проектною кількістю вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначеної у п.3.4. цього Договору, **Управитель**, протягом 20 (двадцяти) календарних днів з дня встановлення фактичної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, але не раніше моменту отримання цих коштів від **Забудовника**, повертає **Довірителю** кошти у розмірі вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на які фактична кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування менша за проектну кількість вимірних одиниць об'єкту інвестування, визначену у п. 3.4. цього Договору, по поточній ціні вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої на день остаточних розрахунків **Довірителя** з **Управителем**. При цьому у разі коли зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опоряджувальних робіт за ініціативою **Довірителя**, повернення коштів не здійснюється.

4.5.3. У разі, якщо абсолютна різниця між фактичною та проектною кількістю вимірних одиниць об'єкта інвестування менша за 0, 1 (нуль цілих одна десята) вимірної одиниці, перерахунок зобов'язань за цим об'єктом інвестування не здійснюється.

4.6. **Управитель** приймає кошти в управління за цим Договором безпосередньо від осіб, які є **Довірителями**, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджується нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити цього Договору.

### 5. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ОКРЕМИХ ДІЙ УПРАВИТЕЛЯ З УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ

5.1. **Управитель** не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто.

5.2. **Управитель** не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеному у цьому Договорі.

5.3. **Управитель** не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ.

5.4. **Управитель** не може на свій розсуд припинити управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання або неналежного виконання **Довірителем** своїх зобов'язань, передбачених цим Договором та Правилами ФФБ.

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



## 6. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

### 6.1. Права та обов'язки Управителя:

6.1.1. Для обліку переданих в управління коштів відкриває **Довірителю** рахунок у системі обліку даного ФФБ.

6.1.2. Здійснює управління майном **Довірителя** згідно умов цього Договору, Правил ФФБ та чинного законодавства України.

6.1.3. **Управитель** після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ закріплює згідно графіка інвестування за **Довірителем** відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

6.1.4. **Управитель** зобов'язаний в 5-ти денний термін з моменту одержання повідомлення від **Забудовника** про зміну вартості вимірної одиниці об'єкту інвестування, письмово повідомити про це **Довірителя**.

6.1.5. За вимогою **Довірителя** надає для ознайомлення **Довірителю** або на вимогу **Довірителя** надає йому копії наступних документів:

- документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи **Забудовника** у відповідності з вимогами чинного законодавства України;
- документи, що підтверджують право **Забудовника** на користування земельною ділянкою або право **Забудовника** на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;
- позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації (в разі його наявності);
- дозвіл на виконання будівельних робіт;
- копію ліцензії підрядної організації.
- сертифікат про готовність об'єкта до експлуатації.

6.1.6. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, здійснює остаточні взаєморозрахунки з **Довірителем** та видає останньому довідку для оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування в обмін на свідоцтво про участь в ФФБ.

6.1.7. Повертає **Довірителю** кошти, у разі отримання від **Довірителя** відповідної заяви про вихід із ФФБ. Сума коштів, що підлягає поверненню **Довірителю** визначається **Управителем** виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління **Управителю**. Сума коштів, повинна бути повернута **Управителем** **Довірителю** протягом 5 (п'яти) днів після здійснення **Управителем** наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.8. Повертає **Довірителю** частку внесених ним до ФФБ коштів у разі зміни **Довірителем** об'єкта інвестування протягом 20 календарних днів з моменту укладання відповідної додаткової угоди до Договору. Поверненню підлягає, визначений **Управителем** на день укладання відповідної додаткової угоди до цього Договору, позитивний результат різниці, між сумою коштів, внесених **Довірителем** за Договором, та поточною вартістю нового об'єкта інвестування, закріпленого за **Довірителем**, що знаходиться у об'єкті будівництва, визначеної виходячи з поточної ціни вимірної одиниці нового об'єкта інвестування на момент зміни об'єкту інвестування, та загальної кількості вимірних одиниць нового об'єкта інвестування, що закріплюється за **Довірителем**.

6.1.9. Повернути **Довірителю** суму фактично внесених ним до ФФБ коштів, за умови сплати **Управителю** винагороди згідно пп.7.2.3. та 7.3 цього Договору у разі відкріплення **Довірителя** від об'єкта інвестування, у наступних випадках:

6.1.9.1. Відмови **Довірителя** від участі у ФФБ. Кошти **Довірителю**, в цьому випадку, повертаються тільки за умови сплати **Довірителем** винагороди **Управителю** відповідно до п.7.2.3. цього Договору та протягом 5 (п'яти) днів після здійснення **Управителем** наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.9.2. Невиконання **Довірителем** своїх зобов'язань перед **Управителем**. Кошти **Довірителю**, в цьому випадку, повертаються тільки за умови сплати **Довірителем** винагороди **Управителю** відповідно до п.7.3. цього Договору та протягом 5 (п'яти) днів після здійснення **Управителем** наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування.

6.1.9.3. В інших випадках передбачених правилами ФФБ та цим Договором.

6.1.10. Відповідно із порядком, визначеним у п.4.5.2. цього Договору, повернути **Довірителю**, протягом 20 календарних днів, після перерахування необхідних коштів **Забудовником**, надлишкові кошти, внесені до ФФБ.

6.1.11. Повернення коштів, відповідно до п.п. 6.1.7. - 6.1.9. цього Договору, здійснюється **Управителем** особисто **Довірителю**, шляхом здійснення банківського переказу на поточний рахунок **Довірителя** відкритий у **Управителя**.

6.1.12. Здійснює відкріплення об'єкта інвестування від **Довірителя** в порядку та на умовах, передбачених Правилами ФФБ.

Випадки відкріплення об'єкта інвестування від **Довірителя**:

- зміна об'єкта інвестування з ініціативи **Довірителя**;
- уступка права вимоги за договором третім особам;
- дострокове припинення управління майном та Договору за ініціативою **Довірителя**;
- смерті **Довірителя** – фізичної особи або ліквідації **Довірителя** – юридичної особи;
- невиконання **Довірителем** зобов'язань, передбачених цим Договором та Правилами ФФБ.

6.1.13. Письмово повідомити **Довірителя** про зміну свого місцезнаходження.

6.1.14. Письмово та відповідно до вимог Правил ФФБ повідомити **Довірителя** про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ.

6.1.15. Повідомити **Довірителя** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.1.16. Здійснює контроль за дотриманням **Забудовником** умов та зобов'язань по Договору про спорудження об'єкту будівництва та Правилам ФФБ з метою своєчасного запобігання виникнення ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій **Забудовника**, що можуть привести до:

- зміни основних технічних характеристик об'єктів інвестування;
- погіршення споживчих властивостей об'єктів інвестування, тобто використання **Забудовником** матеріалів гіршої якості ніж це передбачено проектом;
- зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
- збільшення строків будівництва більше ніж на 90 (дев'яносто) днів.

6.1.17. Нессти відповідальність перед **Довірителями** за відповідність переліку робіт наданого **Забудовником** **Управителю** переліку робіт зазначених **Управителем** у цьому Договорі.

6.1.18. Вимагати від **Довірителів** виконання умов цього Договору та Правил ФФБ.

6.1.19. В разі невиконання **Довірителем** умов цього Договору та Правил ФФБ припинити управління майном по цьому Договору та відкріпити об'єкт інвестування від **Довірителя**.

6.1.20. Вносити зміни до цього Договору в порядку вимог Правил ФФБ та чинного законодавства України.

6.1.21. На письмову вимогу **Довірителя** перевіряти фінансовий стан **Забудовника**, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати **Довірителю** інформацію про результати проведення перевірки.

6.1.22. Надавати **Довірителю** у письмовій формі на його письмову вимогу інформацію про хід виконання умов цього Договору, зокрема про:

- будівельний стан готовності об'єкта будівництва;
- закінчення спорудження об'єкта будівництва та необхідність проведення остаточних розрахунків з **Управителем** згідно з даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування;



- поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування.

## **6.2. Права та обов'язки Довірителя:**

6.2.1. **Довіритель** зобов'язується надати **Управителю** в управління майно для здійснення фінансування будівництва об'єкта інвестування за Договором в розмірі та в строки, визначені в Додатку № 1 до цього Договору.

6.2.2. Після сплати попереднього внеску, отримати у **Управителя** свідоцтво про участь у ФФБ, що підтверджує закріплення за **Довірителем** відповідного об'єкта інвестування.

У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у свідоцтві про участь у ФФБ, дане свідоцтво підлягає заміні.

6.2.3. Вправі отримати від **Управителя** інформацію зазначену у п. 6.1.5. та 6.1.23. цього Договору.

6.2.4. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, на підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, здійснити остаточні взаєморозрахунки з **Управителем** за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування та отримати від **Управителя** довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ.

6.2.5. Отриману від **Управителя** довідку зобов'язаний надати **Забудовнику** для подальшого оформлення права власності на закріпленій за **Довірителем** об'єкт інвестування.

6.2.6. **Довіритель**, протягом 10 днів календарних днів з дня повідомлення його **Управителем** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, зобов'язаний звернутися до **Забудовника** для отримання акту приймання-передачі об'єкту інвестування.

**Довіритель** має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта приймання - передачі об'єкту інвестування або підписати підготовлений **Забудовником** акт приймання-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій **Довірителя** до **Забудовника** щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання **Забудовником** своїх зобов'язань по об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

У разі відсутності у **Довірителя** зауважень щодо виконання **Забудовником** своїх зобов'язань по об'єкту інвестування **Довіритель** підписує акт приймання-передачі об'єкта інвестування в 3-х примірниках та два примірника підписаного акта передає **Забудовнику**. Одночасно з підписанням акта приймання-передачі **Довіритель** оформлює на представника **Забудовника** довіреність для оформлення права власності на об'єкт інвестування.

У разі наявності у **Довірителя** зауважень щодо невиконання **Забудовником** своїх зобов'язань по об'єкту інвестування **Забудовник** зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості.

Перебіг строків виконання зобов'язань **Довірителя** зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини **Забудовника** на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

6.2.7. Виконувати Правила ФФБ та умови цього Договору.

6.2.8. Не пізніше шести місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію **Довірителі** зобов'язані створити об'єднання співвласників, а **Забудовник** передати об'єднанню співвласників всю необхідну технічну документацію на об'єкт будівництва.

6.2.9. Сплачувати експлуатаційні витрати, пов'язані з утриманням об'єкту інвестування, з моменту отримання об'єкту інвестування по акту приймання-передачі.

6.2.9. У випадку повернення **Довірителю** коштів відповідно із п. 6.1.9. цього Договору сплатити **Управителю** винагороду, відповідно із п. п. 7.2.3. та 7.3. цього Договору.

6.2.10. Сплачувати **Управителю** винагороду відповідно до умов цього Договору та Правил ФФБ.

6.2.11. До введення об'єкта будівництва в експлуатацію **Довіритель** має право:

6.2.11.1. Переуступити право вимоги за цим Договором на користь третьої особи.

6.2.11.2. Замінити об'єкт інвестування на будь-який інший, що є у наявності в **Управителя**, та не закріпленій за іншим **Довірителем**, підписання відповідної додаткової угоди до цього Договору, заміни Свідоцтва про участь у ФФБ.

6.2.12. В разі зміни **Забудовником**, в порядку Правил ФФБ, вартості вимірної одиниці об'єкту інвестування зобов'язаний переоформити с **Управителем** Додаток № 1 до цього Договору.

6.2.13. Отримати страхове відшкодування в порядку, визначеному Правилами ФФБ.

6.3. У випадках передбачених чинним законодавством України, в разі настання страхового випадку, **Управитель** зобов'язаний відшкодувати **Довірителю** суму страхового відшкодування в порядку встановленому **Управителем**.

6.4. У разі підвищення поточної вимірної одиниці об'єкта інвестування **Довіритель** не зобов'язаний вносити до ФФБ додаткові кошти за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

У разі зниження поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування **Довіритель** не має права вимагати повернення сплачених коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

У разі коли зменшення фактичної площі об'єкта інвестування є наслідком перепланування, проведення будівельних чи опорядкувальних робіт за ініціативою **Довірителя**, повернення коштів не здійснюється.

6.5. При укладанні цього Договору Сторони погоджуються з того, що в робочу документацію в порівнянні з проектною можуть виситися зміни, які можуть призвести до деяких змін попереднього рішення фасаду об'єкта будівництва або самого об'єкту інвестування без істотної зміни основних характеристик.

## **7. РОЗМІР ТА ФОРМА ВИНАГОРОДИ УПРАВИТЕЛЮ**

7.1. **Довіритель** за здійснення управління коштами, переданими **Управителю** в управління, сплачує **Управителю** винагороду в розмірі 1% від суми коштів, переданих в управління. Сплата цієї винагороди здійснюється **Довірителем** в день отримання довідки про право на отримання у власність об'єкта інвестування, мова про яку йдеться у пункті 10.4. Правил ФФБ, шляхом перерахування коштів на рахунок **Управителя** № 2601-1-710046 в ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"

7.2. **Довіритель** сплачує **Управителю** винагороду:

7.2.1. За оформлення **Управителем** зміни об'єкта інвестування **Довіритель** сплачує **Управителю** винагороду в розмірі не більше 1 (одного) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування. При цьому **Управитель** має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені **Довірителем** до Фонду.

7.2.2. За оформлення **Управителем** уступки (відступлення) права вимоги **Довіритель** сплачує **Управителю** винагороду в розмірі не більше 2 (двох) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за цим Договором.

7.2.3. У випадку відмови **Довірителя** від участі у Фонді та повернення **Довірителю** коштів на умовах, визначених цим Договором та Правилами ФФБ, **Довіритель**, до отримання коштів, сплачує **Управителю** винагороду в розмірі не більше 2 (двох) % від вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову **Довірителя** від участі у Фонді. При цьому **Управитель** має право утримати цю винагороду з коштів, що були фактично внесені **Довірителем** до Фонду.

7.3. У випадку невиконання **Довірителем** своїх зобов'язань перед **Управителем** щодо внесення коштів до Фонду та/або не підписання без поважних причин акта приймання-передачі об'єкту інвестування і не подачі у письмовій формі своїх зауважень щодо невиконання **Забудовником** своїх зобов'язань після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється.



Управитель зобов'язаний повернути Довірителю кошти, сума яких визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителя, з утриманням винагороди у розмірі не більше 2 (двох) % від суми коштів, яка підлягає поверненню Довірителю.

## 8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

8.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

8.3. У разі порушення термінів внесення коштів до ФФБ, встановлених п.4.2. цього Договору, Довіритель сплачує Управителю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діє в період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу за кожний день прострочення та сплачує Управителю суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми.

8.4. У разі виникнення додаткових витрат з боку Управителя у зв'язку з поверненням коштів Довірителю, Довіритель зобов'язується відшкодувати такі витрати. Управитель має право утримати відповідні суми з коштів, що були внесені Довірителем до ФФБ раніше.

8.5. Відповідальність за збереження об'єкту інвестування переходить до Довірителя з моменту, коли він підписав акт прийому-передачі.

8.6. У разі смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи до моменту підписання ним акту прийому-передачі об'єкта інвестування:

- Договір достроково припиняє дію, а кошти, внесені Довірителем до ФФБ, підлягають поверненню спадкоємцям / правонаступникам Довірителя, визначеним у встановленому законодавством порядку,
- або, за бажанням спадкоємців / правонаступників Довірителя, Управитель передає їм майнові права на об'єкт інвестування у порядку, передбаченому чинним законодавством України та цим Договором.

8.7. За невиконання Управителем умов цього Договору в частині повернення Довірителю коштів у випадках, передбачених цим Договором, Управитель сплачує Довірителю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період прострочення платежу, за кожен день прострочки, від суми, що підлягає поверненню Довірителю та сплачує Довірителю відсотки за користування чужими грошовими коштами в розмірі 3 % від суми в строк неповернутих коштів.

8.8. Усі спори, що пов'язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають між Управителем та Довірителем в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку, визначеному чинним законодавством України без дотримання претензійного порядку врегулювання спорів.

## 9. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

9.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

9.2. Договір припиняється у разі:

- повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
- повного виконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем (в т.ч. внесення коштів за об'єкт інвестування в розмірі 100%) та підписання Довірителем акту прийому-передачі об'єкта інвестування із Забудовником;
- відмови Довірителя від участі в ФФБ, що підтверджується відповідною заявою;
- смерті Довірителя - фізичної особи або ліквідації Довірителя - юридичної особи;
- в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ та чинним законодавством України.

9.3. Зміни та доповнення в цей Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору.

9.4. Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те представниками Сторін.

9.5. Оформлення права власності на об'єкт інвестування Довірителя здійснюється відповідно до Правил ФФБ.

9.6. Запланований термін введення об'єкта будівництва в експлуатацію – \*-й квартал 20\*\* року, за умови належного виконання Довірителем умов цього Договору та Правил ФФБ. Забудовник передає Довірителю об'єкт інвестування упродовж двох календарних місяців, наступних за днем введення об'єкта будівництва в експлуатацію у встановленому чинним законодавством України порядку. Підтвердженням прийому-передачі об'єкта інвестування є акт, що підписується особисто Довірителем та уповноваженим представником Забудовника.

9.7. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.

9.8. Цей Договір складений українською мовою у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін, які мають однакову юридичну силу.

9.9. Довіритель визнає Правила ФФБ та зобов'язується виконувати і дотримуватися їх.

## 10. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Управитель

ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"

36020, м. Полтава, вул. Паризької Комуни, 40а  
п/р 2601-1-710046 в ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"  
МФО: 331489, код ЄДРПОУ 09807595

Довіритель

Іванов Іван Іванович,

паспортні дані: серія КН № \*\*\*\*\*, виданий  
Ленінським РВ ПМУ УМВС України в Полтавській  
області \*\* листопада 20\*\* року, ідентифікаційний  
номер платника податків \*\*\*\*\*, проживає за  
адресою :м.Полт., вул. Фрунзе, буд.\*\*, кв.\*\*

В.С.Переврзев



Додаток № 1  
до Договору про участь в фонді фінансування  
будівництва виду А від \*\*.\*.20\*\* р. між  
ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК" та Іванов І.І.

Адресний перелік та технічна характеристика об'єкта інвестування,  
будівництво якого здійснюється за адресою: м. Полтава, вул. Головка,

| № п/п | № квартири | Під'їзд | Поверх | *Тип квартири | Житлова площа,<br>кв.м. | Загальна площа,кв.м |
|-------|------------|---------|--------|---------------|-------------------------|---------------------|
|       |            |         |        |               |                         |                     |

Базовий рівень обробки об'єкта інвестування (виключно для житлових квартир) на момент підписання акта прийому-передачі:

- оштукатурювання цегляних стін у всіх приміщеннях, крім санвузлів, ванних кімнат та робочої стіни кухні;
- встановлення гіпсокартонних перегородок;
- підготовка під підлогу згідно проекту (без чистової стяжки), крім ванної кімнати та санвузлів;
- встановлення вікон без підвіконня;
- встановлення дверей - вхідні в квартиру та балконні по проекту;
- система опалювання – індивідуальне опалення по проекту з встановленням радіаторів (без придбання та монтажу котла);
- монтаж системи газопостачання згідно проекту з встановленням газового лічильника (без придбання та монтажу газової плити);
- монтаж системи каналізації – стояки з глушками;
- монтаж системи водопостачання – стояк з запірною арматурою з встановленням лічильників і без розводки по квартирі та без підведення холодної води до місця встановлення котла;
- монтаж систем електропостачання по проекту з лічильником без встановлення вимикачів та розеток;
- ліфти згідно проекту;
- довіритель виконує внутрішні роботи після підписання акту прийому-передачі.

#### ГРАФІК

фінансування будівництва об'єкта інвестування, будівництво якого здійснюється за адресою: м. Полтава, вул. Головка,  
Поточна ціна вимірної одиниці: \*\*\*\*,00 грн. /кв.м.;  
Загальна вартість об'єкта інвестування: \*\*\*\*\*,00 (\* грн. 00 коп.) грн.

| № п/п | Дата перерахування коштів                                 | Сума, грн. | Відсоток від вартості об'єкта інвестування % |
|-------|---|------------|--|
| 1     | Протягом 5-ти банківських днів з дати підписання договору |            |  |
| 2     | 1-15 липня 20** р.  |            |  |
| 3     | 1-15 серпня 20**  |            |  |
| 4     | 1-15 вересня 20** р.                                      |            |  |
| 5     | 1-15 жовтня 20** р.                                       |            |  |
| 6     | 1-15 листопада 20** р.                                    |            |  |
| 7     | 1-15 грудня 20** р.                                       |            |  |
| 8     | 1-15 січня 20** р.  |            |  |
| 9     | 1-15 лютого 20** р.                                       |            |  |
| 10    | 1-15 березня 20** р.                                      |            |  |
| 11    | 1-15 квітня 20** р.                                       |            |  |
| 12    | 1-15 травня 20** р.                                       |            |  |
| 13    | 1-15 червня 20** р.                                       |            |  |
| 14    | 1-15 липня 20** р.  |            |  |
| 15    | 1-15 серпня 20** р.                                       |            |  |
| 16    | 1-15 вересня 20** р.                                      |            |  |
| 17    | 1-15 жовтня 20** р.                                       |            |  |
| 18    | 1-15 листопада 20** р.                                    |            |  |
| 19    | 1-15 грудня 20** р.                                       |            |  |
| 20    | 1-15 січня 20** р.  |            |  |
| 21    | 1-15 лютого 20** р.                                       |            |  |
| 22    | 1-15 березня 20** р.                                      |            |  |
| 23    | 1-15 квітня 20** р.                                       |            |  |
| 24    | 1-15 травня 20** р.                                       |            |  |
| 25    | 1-15 червня 20** р.                                       |            |  |
| 26    | 1-15 липня 20** р.  |            |  |
| 27    | 1-15 серпня 20** р.                                       |            |  |
| 28    | 1-15 вересня 20** р.                                      |            |  |
| 29    | 1-15 жовтня 20** р.                                       |            |  |
| 30    | 1-15 листопада 20** р.                                    |            |  |
|       | Всього:   |            | 100%   |

Управитель

ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"

36020, м. Полтава, вул. Паризької Комуни, 40а  
п/р 2601-1-710046 в ПАТ "ПОЛТАВА-БАНК"  
МФО 331489, код ЄДРПОУ 09807595



В.С.Переверзев

Довіритель

Іванов Іван Іванович,

паспортні дані: серія КН № \*\*\*\*\*, виданий  
Ленінським РВ ПМУ УМВС України в Полтавській  
області \*\* листопада 20\*\* року, ідентифікаційний  
номер платника податків \*\*\*\*\*, проживає за  
адресою :м.Полтава, вул.Брунзе, буд.\*\*, кв.\*\*