

Закон України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ **Стаття 1. Відносини, які регулюються цим Законом**

Цей Закон встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю.

Стаття 2. Визначення термінів

Для цілей цього Закону терміни вживаються в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - встановлена правилами фонду фінансування будівництва одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

управитель - фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим цим Законом;

договір управління майном - договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ, а для фонду операцій з нерухомістю (далі - ФОН) та системи ФОН-ФФБ - договір про придбання сертифікатів ФОН;

закріплення об'єкта інвестування за довірительом - встановлення правовідносин між довірительом та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

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

Правила фонду (Правила ФФБ, Правила ФОН) - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління, що повинні відповідати вимогам цього Закону;

позичальник - довіритель ФФБ, який отримав у банку кредит для участі в ФФБ;

поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;

сертифікат ФОН - цінний папір, що засвідчує право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю;

договір управителя із забудовником (далі - договір) - договір, який регулює взаємовідносини управителя із забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління майном та укладається у випадках, передбачених цим Законом;

установник управління майном (далі - установник) - особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном. У цьому Законі для ФФБ - це довіритель, при емісії сертифікатів ФОН - це власник сертифікатів ФОН;

фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору;

фонд операцій з нерухомістю - кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість і інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі майнові права та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва;

фонд фінансування будівництва - кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ;

відкріплення об'єкта інвестування від довірителя - припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому цим Законом;

{Абзац вісімнадцятий статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Абзац дев'ятнадцятий статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Абзац двадцятий статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Абзац двадцять перший статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Абзац двадцять другий статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Абзац двадцять третій статті 2 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

облік прав вимоги довірителів ФФБ - облік вимірних одиниць об'єктів інвестування, права вимоги на які (вимірні одиниці) належать довірителям;

система обліку прав вимоги довірителів ФФБ - складений управителем на відповідну дату перелік довірителів та належних їм прав вимоги на закріплені за ними вимірні одиниці об'єктів інвестування;

перелік об'єктів інвестування - документ за конкретним об'єктом будівництва, підписаний забудовником та управителем ФФБ, що підтверджує право управителя на здійснення операцій з вимірними одиницями об'єктів інвестування, що містяться в цьому документі;

система ФОН-ФФБ - врегульовані цим Законом та договорами дії довірителів та управителя системи ФОН-ФФБ при організації будівництва. Довірителями системи ФОН-ФФБ є власники сертифікатів ФОН (установники управління ФОН), від імені яких виступає управитель системи ФОН-ФФБ. Правовідносини ФОН-ФФБ виникають за умови, що ФОН та ФФБ мають одного управителя, і кошти ФОН мають спрямовуватися до ФФБ. На інших довірителів ФФБ правовідносини системи ФОН-ФФБ не поширюються;

спільний інвестор ФОН - цілісна спільність власників сертифікатів ФОН, від імені яких виступає управитель ФОН. Власники сертифікатів ФОН, які складають спільного інвестора ФОН, не мають права власності на наперед визначені частки активів ФОН і не можуть самостійно розпоряджатися цими активами;

винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до цього Закону установники управління (довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених цим Законом;

винагорода управителя ФОН - грошові кошти, які відповідно до цього Закону управитель самостійно утримує за рахунок ФОН за здійснення управління фондом операцій з нерухомістю: проведення операцій з нерухомістю та здійснення інших дій з управління ФОН з метою отримання доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН та для забезпечення його діяльності з управління майном. Управитель самостійно утримує таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені Правилами ФОН;

вартість будівництва - погоджена управителем і забудовником у договорі вартість будівництва всіх об'єктів інвестування як складової частини об'єкта будівництва, фінансування якої здійснюватиметься за рахунок коштів ФФБ відповідно до графіка фінансування і розраховується виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та кількості вимірних одиниць усіх об'єктів інвестування за попереднім обсягом замовлення на будівництво;

пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи);

посадова особа відповідної юридичної особи, уповноважена виконувати від імені такої юридичної особи юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правових відносин, а також члени сім'ї цієї посадової особи;

здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї.

Стаття 3. Система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю

Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю (далі - система фінансово-кредитних механізмів) за цим Законом є врегульовані цим Законом та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.

Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном, окрім довірителів у разі виявлення ними фактів нецільового управління майном, переданим управителю за договором управління майном, шляхом подання йому відповідного письмового звернення.

Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання усіх зобов'язань перед установниками управління майном.

Стаття 4. Вимоги до окремих суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів

Управителем може бути фінансова установа, що отримала в установленому законодавством порядку ліцензію на здійснення визначеної цим Законом діяльності.

Управителем може бути фінансова установа, статутний капітал якої становить не менше одного мільйона євро, який повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку визначає порядок видачі ліцензій управителям та їх анулювання, умови провадження ними діяльності, а також порядок контролю за їх додержанням.

Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем.

Стаття 5. Фонди в управлінні, мета їх створення

Фінансові установи створюють фонди за власною ініціативою в порядку, визначеному цим Законом.

Залежно від мети створення фонд може бути:

фондом фінансування будівництва;

фондом операцій з нерухомістю.

Метою створення ФФБ є отримання довірцями ФФБ у власність житла.

Метою створення ФОН є отримання доходу власниками сертифікатів цього ФОН, в тому числі шляхом участі спільного інвестора ФОН у фонді фінансування будівництва.

Стаття 6. Об'єкти управління майном. Довірча власність

Об'єктами управління майном у системі фінансово-кредитних механізмів є ФФБ та ФОН.

Об'єкт управління майном знаходиться в довірчій власності управителя.

Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна.

Управитель здійснює управління майном відповідно до Правил фонду та договору управління майном.

Майно, набуте управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.

Кошти учасників фондів, отримані управителем в управління, відокремлюються від іншого майна управителя, а також від коштів інших фондів.

Стаття 7. Управитель фонду

Управитель фонду на праві довірчої власності здійснює управління фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього

фонду, перераховує частину отриманих коштів у напрямках, зазначених у Правилах. Для ФФБ - це фінансування будівництва, для ФОН - це здійснення операцій з нерухомістю. Решта коштів залишається в управлінні управителя відповідно до Правил фонду.

Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва до отримання забудовником у встановленому законодавством порядку дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкта будівництва.

Управитель при реалізації права довірчої власності:

має право одночасно здійснювати управління кількома ФФБ та ФОН;

не може відповідати за своїми боргами активами фонду;

несе відповідальність за дотримання вимог цього Закону Правил фонду та договору управління майном;

несе відповідальність за забезпечення інтересів установника управління, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним.

Стаття 8. Обмеження права довірчої власності управителя

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником управління майном у договорі управління майном:

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

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

управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ;

управитель не може вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;

управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством;

інші обмеження, встановлені законом або договором управління майном.

Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником

Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених цим Законом, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору.

Договір між забудовником та управителем ФФБ має обов'язково містити ідентифікатор об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору) та зобов'язання забудовника після закінчення будівництва передати об'єкти інвестування у власність довірителям ФФБ на умовах цього Закону та Правил ФФБ.

{Частина третю статті 9 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

Договір між забудовником та управителем ФОН може містити застереження про те, що фінансування спорудження цього об'єкта будівництва може здійснюватися з використанням коштів інших фондів, управителем яких може бути сам управитель ФОН або інші фінансові установи.

За одним об'єктом будівництва забудовник не має права укладати договори з різними управителями ФФБ.

{Частина шосту статті 9 виключено на підставі Закону № 2367-VI від 29.06.2010}

Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням об'єкта будівництва.

Відповідно до договору між забудовником та управителем ФФБ за кожним об'єктом будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів

інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду, без письмової згоди управителя фонду, а після переходу прав на об'єкти інвестування від управителя фонду до установників фонду - без письмової згоди установників фонду.

Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем.

Протягом періоду будівництва управитель ФФБ відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам ФФБ на умовах Правил цього фонду та договорів про участь у ФФБ.

Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду

Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Іпотечний договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.

В договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій

забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

Статтю 10-1 виключено

Розділ II. ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА **Стаття 11. Створення ФФБ**

Фінансова установа, яка відповідає вимогам цього Закону, може за власною ініціативою створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

ФФБ може бути двох видів - ФФБ виду А та ФФБ виду Б.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, незалежно від обсягу фінансування.

Для ФФБ виду Б:

збудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, та своєчасно ввести їх в експлуатацію і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва;

управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

При здійсненні управління ФФБ виду Б, для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, управитель може

укласти з визначеним ним страховиком договір страхування такого комерційного ризику.

Управитель може створити ФФБ виду Б лише за наявності відповідного дозволу на прийняття управителем на себе комерційних ризиків.

Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків, визначених цим Законом, надає відповідний орган, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя відповідно до розроблених ним нормативно-правових актів.

Для ФФБ виду Б у разі порушення забудовником умов договору, що за оцінкою управителя може призвести до підвищення його ризиків, управитель може в односторонньому порядку змінити умови договору з забудовником за конкретним об'єктом будівництва ФФБ виду Б на умови договору, що відповідають ФФБ виду А, та письмово повідомити про це довірителів за цим об'єктом будівництва та забудовника в місячний строк.

ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору із забудовником та відкриття рахунків ФФБ. Для кожного ФФБ відкриваються окремі рахунки. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, а також щодо обсягів залучених управителем ФФБ в управління коштів не встановлюються.

Банк-управитель відкриває рахунки ФФБ у своєму балансі.

Управитель, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком фонду.

Рахунки ФФБ управитель використовує для:

обліку залучених в управління коштів;

здійснення розрахунків за операціями з управління ФФБ;

зберігання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів.

Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи та спільний інвестор ФОН. За умови виникнення правовідносин системи ФОН-ФФБ довірителем ФФБ є спільний інвестор ФОН, в інтересах якого діє управитель ФОН. При цьому договір

про участь у ФФБ має містити відповідне застереження.

Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.

Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;

несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед довірителями ФФБ у межах цього Закону та договору про участь у ФФБ;

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;

за дорученням довірителів виступає в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі об'єктів інвестування довірителям у власність.

ФФБ діє до виконання усіх зобов'язань перед довірителями.

Стаття 12. Підстави функціонування ФФБ

Управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла.

Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем, розмір винагороди управителя, відповідальність управителя і забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов'язань, порядок отримання довірителем страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

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

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, і містити зобов'язання управителя виконувати процедури щодо:

забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;

забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх довірителів. У разі необхідності внесення змін та доповнень до Правил ФФБ управитель ФФБ зобов'язаний надіслати у письмовій формі пропозиції із зазначенням змісту правил, які пропонується змінити, кожному довірителю. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення від управителя з пропозицією про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на зазначену у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Зміни до Правил ФФБ не можуть погіршувати умови, що забезпечують права довірителів.

Стаття 13. Система функціонування ФФБ

Система функціонування ФФБ передбачає:

укладання договору між забудовником та управителем ФФБ, визначення характеристик об'єктів будівництва і об'єктів інвестування, передачу забудовником управителю ФФБ переліку об'єктів інвестування в об'єктах будівництва;

{Абзац третій частини першої статті 13 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

затвердження Правил ФФБ;

відкриття управителем ФФБ фінансування об'єктів будівництва;

надання управителем довірителю інформації про умови участі у ФФБ для прийняття довірителем рішення про участь у ФФБ;

укладання управителем ФФБ договору з довірителем про участь у ФФБ;

внесення довірителем коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управління за договором про участь у ФФБ;

закріплення управителем за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва;

відкриття управителем рахунку довірителю у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ;

можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво;

можливість здійснення довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ;

можливість внесення управителем змін до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ;

передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав;

{Абзац п'ятнадцятий частини першої статті 13 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

фінансування управителем ФФБ спорудження об'єктів будівництва;

формування управителем ФФБ оперативного резерву за рахунок отриманих в управління коштів;

здійснення управителем ФФБ контролю за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів, дотриманням строків виконання робіт на об'єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, вжиття заходів для усунення виявлених недоліків;

повернення забудовником коштів до ФФБ на вимогу управителя ФФБ виду А у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови довірителя від участі у ФФБ виду А, а також в інших випадках, визначених договором;

здійснення управителем ФФБ контролю за виконанням забудовником своїх зобов'язань за договором;

введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу управителю ФФБ даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

повідомлення управителем ФФБ кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію з наданням на письмову вимогу довірителя копії відповідного акта;

здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

отримання довірителем сум страхового відшкодування у порядку і випадках, передбачених цим Законом та Правилами ФФБ;

передачу управителем ФФБ забудовнику переліку довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування;

набуття довірителями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, припинення дій за договором про участь у ФФБ;

перерахування управителем забудовнику на умовах договору коштів оперативного резерву, сформованого за введеним в експлуатацію об'єктом будівництва, закриття фінансування об'єкта будівництва;

припинення дій за договором, укладеним між управителем ФФБ та забудовником.

Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;

несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах договору про участь у ФФБ;

за письмовою заявою довірителя виступає в інтересах довіритель позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі довірителям у власність об'єктів інвестування.

Стаття 14. Порядок укладання договору про участь у ФФБ

Фізична або юридична особа, або спільний інвестор ФОН стає довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ та укладання з управителем ФФБ договору про участь у ФФБ на основі типового договору, затвердженого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених Правилами ФФБ документів, які ідентифікують цю особу. Якщо довіритель ФФБ - спільний інвестор ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН в системі ФОН-ФФБ, додатково мають бути надані належним чином засвідчені копії Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН, які підтверджують правомірність дій такого управителя ФОН. Якщо управитель ФОН та управитель ФФБ в системі ФОН-ФФБ є одна особа, то в договорі зазначається тільки найменування такого ФОН. Укладання такого договору від імені довіритель, які складають спільного інвестора ФОН, може бути доручено фізичній особі, яка діє від їх імені на підставі відповідної довіреності з правом передоручення.

Управитель ФФБ відкриває рахунок довірителю у системі обліку прав вимоги довіритель відповідного ФФБ. Для довірителя ФФБ, який є спільним інвестором ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, рахунок відкривається на ім'я управителя ФОН з відповідною позначкою.

Особа може бути довірителем в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька рахунків у системі обліку прав вимоги довіритель відповідного ФФБ.

Договір про участь у ФФБ обов'язково має містити:

предмет договору;

найменування особи довірителя;

найменування особи управителя ФФБ;

вид ФФБ;

порядок передачі довірителем коштів в управління управителю ФФБ;

обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном;

права та обов'язки управителя ФФБ та довірителя;

відомості про об'єкт будівництва із зазначенням його місця розташування та технічних характеристик, ідентифікатора об'єкта будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до укладення договору);

запланована дата (місяць і рік) введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

відомості про закріплений за довірителем об'єкт інвестування із зазначенням його технічних характеристик;

строки та механізм повернення довірителю коштів на його вимогу, розмір платежів, які повинен сплатити при цьому довіритель;

строк дії договору;

відповідальність сторін за невиконання умов договору;

порядок надання інформації довірителю про хід виконання умов договору, перелік інформації, яка надається довірителю у письмовій формі;

порядок взаємодії довірителя та управителя ФФБ у випадку дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

порядок внесення змін до договору про участь у ФФБ;

розмір та форму винагороди управителя ФФБ.

До договору про участь у ФФБ додаються:

правила ФФБ;

графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування з назвами та площами всіх його приміщень і зазначенням розміщення об'єкта інвестування на поверсі;

стислий перелік будівельних робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею довірителеві;

стислий перелік робіт, які забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників

будинку.

За вимогою довірителя управитель ФФБ зобов'язаний ознайомити довірителя або на вимогу довірителя надати йому копії отриманих від забудовника документів з даними про:

збудовника та об'єкт будівництва:

документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства;

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;

{Абзац п'ятий частини сьомої статті 14 виключено на підставі Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

документ, що дає право на виконання будівельних робіт, отриманий відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;

ліцензію підрядної організації.

{Абзац восьмий частини сьомої статті 14 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

Управитель не повинен включати у договори із довірителями умови, які є несправедливими згідно з Законом України "Про захист прав споживачів".

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель може продовжити укладання договорів про участь у ФФБ із закріпленням об'єктів інвестування за довірителями до моменту отримання письмової вимоги забудовника повернути йому майнові права на об'єкти інвестування, які не передані довірителям. Збудовник зобов'язаний прийняти від управителя такі майнові права.

Стаття 15. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ

При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування управитель має закріпити за довірителем на умовах Правил ФФБ.

При внесенні коштів довірителем до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ.

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 забороняється.

При закріпленні об'єкта інвестування за довірителем:

довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ;

управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірителем та зобов'язується, за умови виконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити довірителя до переліку довірителів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування. За недотримання управителем цієї вимоги, що призвело до закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше довірителями, управитель несе відповідальність власним майном.

Закріплення об'єкта інвестування за довірителем є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва.

Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних управитель розраховує вартість зобов'язань довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

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

Облік довірителів та належних їм прав вимоги управитель веде у системі обліку прав вимоги довірителів відповідного ФФБ.

Управитель вносить зміни до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ при оформленні ним таких операцій:

прийняття майнових прав на об'єкти інвестування від забудовника;

відкриття рахунку довірителю;

закріплення за довірителем об'єкта інвестування;

закріплення за довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування;

оформлення операції зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги довірителя на вимірні одиниці об'єкта інвестування третім особам;

оформлення відмови довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування або на всі закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування;

відкріплення від довірителя об'єкта інвестування;

передача довірителю майнових прав на закріплений за ним об'єкт інвестування;

закриття фінансування об'єкта будівництва.

Підставою для внесення змін до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ є документи, визначені Правилами ФФБ.

Після внесення довірителем коштів до ФФБ управитель видає довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

У свідоцтві про участь у ФФБ обов'язково мають бути зазначені такі дані:

вид ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дата видачі свідоцтва;

закріплений за довірительом об'єкт інвестування;

запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію (місяць і рік);

сума коштів, переданих довірительом в управління управителю для зарахування до ФФБ;

кількість закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення довірительом коштів до ФФБ;

витяг з договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довірительів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірительам об'єктів інвестування.

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

У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує довірителью кошти на умовах цього Закону, Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з довірительом договір про уступку майнових прав (за наявності).

Довірительі можуть вносити до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

Управитель приймає кошти в управління за договорами про участь у ФФБ безпосередньо від осіб, які є довірительами, або від їх довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити договору про участь у ФФБ.

Стаття 16. Фінансування будівництва з використанням отриманих в управління коштів

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів, за винятком оперативного резерву, в порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва.

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду Б управитель здійснює за рахунок отриманих в управління коштів у порядку, визначеному договором, у межах вартості будівництва відповідно до графіків фінансування та будівництва, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва, що є невід'ємною частиною договору. У разі якщо обсяг фактично залучених від довіритель коштів менший обсягу, визначеного графіком фінансування, управитель здійснює фінансування будівництва за рахунок інших джерел.

За кожним об'єктом будівництва забудовник до відкриття фінансування зобов'язаний повідомити управителя ФФБ про всі свої зобов'язання (та про всі відомі йому зобов'язання землевласника) перед третіми особами за цим об'єктом будівництва.

Перелік документів, який забудовник зобов'язаний надати управителю ФФБ для відкриття фінансування об'єкта будівництва, визначається у договорі між забудовником та управителем ФФБ. Серед них обов'язково мають бути копії таких документів, засвідчені забудовником в установленому порядку:

документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи забудовника у відповідності з вимогами законодавства;

документи, що підтверджують право користування земельною ділянкою, на якій має бути споруджений об'єкт будівництва;

для забудовників, що не є землекористувачами земельної ділянки, - договір із землекористувачем про передачу забудовнику прав на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

{Абзац п'ятий частини четвертої статті 16 виключено на підставі Закону № 1817-VIII від 17.01.2017}

документ, що дає право на виконання будівельних робіт, отриманий відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;

ліцензія підрядної організації.

{Абзац восьмий частини четвертої статті 16 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

{Частину п'яту статті 16 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ може здійснюватися управителем лише після отримання забудовником документа, що дає право на виконання будівельних робіт, відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності.

{Частину шосту статті 16 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

У разі скасування (анулювання) документа, що дає право на виконання будівельних робіт, замовник повідомляє управителя про необхідність припинення фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ протягом 10 банківських днів з дня набрання чинності рішенням про скасування (анулювання) такого документа. Після отримання повідомлення управитель припиняє фінансування будівництва.

Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

За кожним об'єктом будівництва забудовник зобов'язаний вести звітність за встановленою законодавством формою та регулярно надавати її управителю.

Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довірителів управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва. Наступне перерахування коштів забудовнику управитель здійснює відповідно до графіка фінансування, погодженого управителем і забудовником, після надання забудовником звіту управителю ФФБ за формою, встановленою згідно із законодавством.

У разі встановлення фактів нецільового використання забудовником коштів, отриманих від управителя, спорудження об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування з порушенням технічних характеристик, управитель зобов'язаний звернутися до забудовника з вимогою вжити всіх необхідних заходів для усунення виявлених порушень.

У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФФБ виду А повернути кошти на рахунок цього ФФБ для розрахунку з довірителями ФФБ виду А. За невиконання зобов'язання щодо перерахування коштів на рахунок ФФБ для проведення

управителем розрахунків з довірителями ФФБ виду А забудовник несе відповідальність своїм майном.

Управитель в інтересах довірителів може, а на письмову вимогу довірителя - зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

Стаття 17. Оперативний резерв

Кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управління коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:

вплата довірителям коштів з ФФБ;

перерозподіл отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

Розмір оперативного резерву банк-управитель визначає самостійно. Управитель, який не є банківською установою, визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативно-правових актах відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя.

Оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

Стаття 18. Контроль виконання зобов'язань за договором

Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;

збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

У разі виявлення управителем ризику порушень умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями відповідно до вимог статті 20 цього Закону, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом.

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.

У разі порушення забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті, довіритель має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та виплати йому коштів. Управитель зобов'язаний виплатити довірителью кошти у сумі, що визначається відповідно до статті 20 цього Закону при відмові довірителя від участі у ФФБ і не може бути меншою за суму, внесену довірителью до ФФБ. Довіритель не сплачує управителю винагороду за виплату йому коштів у разі, якщо довіритель відмовляється від участі у ФФБ з підстав, визначених цією частиною.

Стаття 19. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування.

Управитель ФФБ надає забудовнику перелік довірительів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта.

На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює

остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

У довідці про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування обов'язково мають бути зазначені такі дані:

номер довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані управителя ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України. Для довірителя ФФБ, який складає спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей ФОН - назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів ФОН;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за довірителем об'єкт інвестування:

вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення тощо);

номер об'єкта будівництва та його будівельна або поштова адреса;

номер об'єкта інвестування, його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо), ідентифікатор об'єкта будівництва (для об'єктів, яким присвоєно ідентифікатор до видачі довідки) та адреса об'єкта інвестування;

сума коштів, внесених довірителем до ФФБ.

Отриману від управителя ФФБ довідку про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірителем права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування. Для довірителів ФФБ, які складають спільного інвестора ФОН, від імені та в інтересах якого діє управитель ФОН, уповноважені органи, що здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати збудований об'єкт інвестування на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, із відповідною позначкою, для подальшого здійснення управителем ФОН або управителем системи ФОН-ФФБ операцій з цією нерухомістю відповідно до цього Закону, Правил ФОН та інвестиційної декларації ФОН.

Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за довірителем об'єкт інвестування забудовник та довіритель підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, в якому зазначаються:

перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті інвестування;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті інвестування для наступної його передачі довірителеві;

стислий перелік робіт, які забудовник провів на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

перелік обладнання, яке було встановлено на об'єкті будівництва для наступної його передачі експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників житлового будинку.

Забудовник передає довірителеві паспорти, сертифікати, гарантійні документи на обладнання, встановлене на об'єкті інвестування, яке переходить у власність довірителя.

Довіритель має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування або підписати підготовлений забудовником акт прийняття-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 будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків.

У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та 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.

Державна реєстрація права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок. Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права власності довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, при цьому такі органи не мають права вимагати будь-яких інших документів щодо участі довірителя у ФФБ.

Державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

Забудовник зобов'язаний не пізніше ніж у двадцятиденний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

Після державної реєстрації права власності на об'єкти інвестування, які не увійшли до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва, забудовник здійснює продаж об'єктів інвестування самостійно або через управителя ФФБ.

Стаття 20. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ, відкріплення об'єкта інвестування від довірителя та умови виплати довірителю коштів з ФФБ

Управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

повного виконання управителем ФФБ зобов'язань перед довірителем;

відмови довірителя від участі в ФФБ;

смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;

відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ;

в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

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 фонду.

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 договору про участь у ФФБ.

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.

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.

Сума коштів, яка підлягає поверненню довірителю у випадках, передбачених частинами четвертою - шостою цієї статті, повертається довірителю протягом

п'яти днів після здійснення управителем наступної повної реалізації відповідного об'єкта інвестування або після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

У разі дострокового припинення управління майном забудовник, на вимогу управителя ФФБ виду А, зобов'язаний у визначений Правилами ФФБ строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшої виплати довірителю.

Для ФФБ виду А виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна управителя.

Для ФФБ виду Б виплата коштів довірителю не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав із забудовником акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, 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 і не подав у письмовій формі свої зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування відповідно до статті 19 цього Закону, управління майном припиняється та управитель відкріплює від довірителя об'єкт інвестування і всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування.

У цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання за дорученням довірителя представляти його інтереси перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу.

Щодо об'єкта інвестування, який був відкріплений від довірителя, управитель відповідно до умов частини дев'ятої статті 14 цього Закону 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.

Стаття 21. Види винагороди управителя ФФБ та порядок її сплати

За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель отримує винагороду:

для ФФБ виду А управителю таку винагороду сплачує забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ;

для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ.

За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ, в межах діяльності з управління активами (коштами ФФБ), може надати довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді.

За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в порядку, визначеному у договорі про участь у ФФБ, у розмірі:

1) за оформлення зміни об'єкта інвестування - у розмірі не більше одного відсотка від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції зміни об'єкта інвестування;

2) за оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам - у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про оформлення операції уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ;

3) оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ (за винятком випадків відмови, визначених у статті 18 цього Закону) - у розмірі не більше п'яти відсотків від вартості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подачі заяви про відмову довірителя від участі у ФФБ.

У разі відмови довірителя від участі у ФФБ у випадках, визначених статтею 18 цього Закону, винагорода управителю не сплачується.

Стаття 22. Припинення функціонування ФФБ

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

Після виконання управителем ФФБ зобов'язань перед усіма довірителями ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

Стаття 23. Заміна управителя ФФБ

За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням довірителів ФФБ або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФФБ може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо довірителів цього ФФБ та відповідного забудовника.

В 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 згідно з Правилами ФФБ.

Стаття 24. Нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ і забудовників

Нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Метою нагляду та регулювання діяльності управителя ФФБ є контроль за дотриманням управителем ФФБ вимог цього Закону та інших актів законодавства, а також дотримання управителем ФФБ прийнятих на себе за договорами про участь у ФФБ зобов'язань.

Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності управителя ФФБ є:

контроль за відповідністю Правил ФФБ та умов договорів про участь у ФФБ вимогам законодавства;

контроль за дотриманням управителем обмежень, встановлених законом та Правилами ФФБ;

виконання зобов'язань управителем ФФБ щодо включення довіритель до переліку, який управитель надає забудовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірителям;

виконання управителем ФФБ зобов'язань щодо повернення коштів довірителям на їх вимогу та відповідності розміру сум коштів, що виплачуються довіритель, вимогам цього Закону.

Нагляд за діяльністю забудовників здійснюють місцеві державні адміністрації та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом.

Метою нагляду та регулювання діяльності забудовників є контроль за дотриманням забудовниками вимог цього Закону та інших актів законодавства у сфері будівництва.

Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності забудовників є контроль за дотриманням забудовником зобов'язань, встановлених законом та договором з управителем ФФБ, у тому числі за дотриманням зобов'язань стосовно:

{Абзац другий частини шостої статті 24 виключено на підставі Закону № 3038-VI від 17.02.2011}

організації спорудження об'єкта будівництва;

ведення за кожним об'єктом будівництва звітності за встановленою законодавством формою та регулярного її надання управителю;

заборони укладання за одним об'єктом будівництва договорів з різними управителями ФФБ.

Місцеві державні адміністрації та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад забезпечують застосування до забудовників, що порушують свої зобов'язання, встановлені законом та договором з управителем ФФБ, заходів впливу в межах та порядку, визначених законодавством.

Розділ III. ФОНД ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ Стаття 25. Створення ФОН

Відносини щодо створення та діяльності фінансової установи - управителя ФОН регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечить цьому Закону.

ФОН створюється фінансовою установою, яка має сплачений статутний капітал у розмірі не менше одного мільйона євро, відповідає вимогам цього Закону та є

емітентом сертифікатів ФОН. Емітент сертифікатів ФОН є управителем ФОН. ФОН не є юридичною особою.

Залучені до ФОН кошти управитель ФОН використовує в інтересах власників сертифікатів на умовах управління майном для здійснення операцій з нерухомістю в порядку, визначеному Правилами ФОН, з метою отримання прибутку.

Під операціями з нерухомістю розуміються дії управителя ФОН щодо використання майна ФОН шляхом:

фінансування будівництва на умовах договору із забудовником для подальшого набуття управителем ФОН на умовах цього Закону у власність споруджених об'єктів будівництва або здійснення управителем ФОН операцій з набутими правами вимоги на профінансовані об'єкти будівництва, або отримання коштів від забудовника у розмірі та в порядку, встановлених договором;

та/або участі у ФФБ для подальшого набуття управителем ФОН на умовах цього Закону у власність проінвестованих об'єктів інвестування або подальшого набуття прав вимоги на проінвестовані об'єкти інвестування та здійснення з ними операцій відповідно до цього Закону.

З об'єктами будівництва та/або об'єктами інвестування, набутими управителем ФОН у власність на умовах цього Закону, управитель ФОН має право здійснювати такі операції: передача в платне користування третім особам, продаж, здійснення інших операцій, не заборонених законодавством.

Якщо в Правилах ФОН передбачено використання коштів ФОН для фінансування будівництва, управитель зобов'язаний укласти договір із забудовником з дотриманням вимог статей 9 та 10 цього Закону. В цьому випадку ФОН створюється для конкретного об'єкта будівництва. ФОН може бути створений до моменту затвердження проектно-кошторисної документації на будівництво об'єкта будівництва та за наявності відповідного документа, що посвідчує право на земельну ділянку згідно із Земельним кодексом України, в якому зазначено цільове призначення цієї земельної ділянки, яке відповідає умовам інвестиційної декларації. У цьому випадку власники сертифікатів ФОН приймають на себе додаткові ризики, про що має бути зазначено в Правилах ФОН та проспекті емісії сертифікатів ФОН. За рахунок коштів, залучених шляхом емісії сертифікатів ФОН, може забезпечуватися фінансування спорудження об'єкта будівництва у повному обсязі або частково.

У разі якщо фінансування спорудження об'єкта будівництва не забезпечується у повному обсязі шляхом емісії сертифікатів ФОН, забудовник має право для

завершення будівництва використати інші дозволені цим Законом засоби.

Якщо в Правилах ФОН передбачено використання коштів ФОН для здійснення інших операцій, у тому числі спрямування коштів до ФФБ, управитель ФОН договір із забудовником не укладає.

Для створення ФОН фінансова установа має розробити та затвердити: Правила ФОН, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН; укласти договір із забудовником на умовах цього Закону, а також здійснити емісію сертифікатів ФОН на суму, що не перевищує вартості об'єкта будівництва (у разі укладання договору із забудовником), та організувати розміщення сертифікатів ФОН шляхом відкритого продажу або безпосередньої пропозиції сертифікатів ФОН заздалегідь визначеному колу осіб.

Обслуговування розміщення сертифікатів ФОН здійснює зберігач, обраний емітентом шляхом відкриття та ведення для власників сертифікатів ФОН рахунків у цінних паперах за бездокументарними цінними паперами під час розміщення. Перелік документів, які вимагаються від фінансової установи - управителя ФОН, що зазначений в цьому Законі, є виключним.

Правила ФОН мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФОН. Такі обмеження встановлені установником управління майном у договорі про придбання сертифікатів ФОН та обумовлюють зобов'язання управителя ФОН забезпечити можливість отримання власниками сертифікатів ФОН доходу відповідно до умов проспекту емісії сертифікатів.

ФОН вважається створеним емітентом після затвердження Правил ФОН, інвестиційної декларації, проспекту емісії сертифікатів ФОН, реєстрації випуску сертифікатів ФОН, відкриття рахунку ФОН та укладення управителем ФОН договору із забудовником у випадках, передбачених цим Законом та Правилами ФОН, оформлення забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором відповідно до вимог статті 10 цього Закону.

Майно ФОН обліковується окремо від власного майна управителя та майна інших ФОН.

Для кожного ФОН управитель ФОН відкриває окремий рахунок, який є рахунком ФОН. Управитель ФОН, який не є банківською установою, відкриває рахунок ФОН на своє ім'я в обраному ним банку.

Банк-управитель відкриває рахунок ФОН у своєму балансі.

Управитель використовує рахунок ФОН для обліку коштів, залучених до ФОН, та проведення розрахунків за операціями з управління ФОН.

Облік прав власників сертифікатів ФОН, що передбачають отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю, організовує емітент.

Власником сертифікатів ФОН може бути будь-яка юридична або фізична особа.

Управитель ФОН інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю, отримує дохід від цих операцій та розподіляє отриманий дохід між власниками сертифікатів ФОН на умовах Правил ФОН.

ФОН діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед власниками сертифікатів ФОН.

ФОН створюється на строк, встановлений проспектом емісії. До закінчення строку обігу сертифікатів ФОН емітент не бере на себе зобов'язань щодо викупу таких сертифікатів. Після закінчення строку, на який був створений ФОН, та виконання зобов'язань перед власниками сертифікатів ФОН, ФОН припиняє своє функціонування.

Стаття 26. Підстави функціонування ФОН

Проспект емісії сертифікатів ФОН установлює порядок розміщення сертифікатів ФОН з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Правила ФОН визначають процедури створення ФОН, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя ФОН та власників сертифікатів ФОН, порядок встановлення управління майном та визначення обмеження, відомості про мету утворення ФОН, напрями використання залучених коштів, порядок визначення вартості чистих активів ФОН та ціни сертифікатів ФОН, порядок розподілу прибутку ФОН, порядок та строки викупу сертифікатів ФОН управителем на вимогу власників сертифікатів ФОН, розмір винагороди управителя ФОН за надання послуг з управління ФОН та інші умови функціонування ФОН.

Зміни до Правил ФОН не можуть погіршувати умови, що забезпечують права власників сертифікатів ФОН.

Інвестиційна декларація визначає напрями та обмеження щодо інвестування коштів ФОН. Емітент розробляє та затверджує інвестиційну декларацію самостійно.

Стаття 27. Система функціонування ФОН

Система функціонування ФОН передбачає:

укладення управителем ФОН договору із забудовником на умовах цього Закону;

залучення коштів шляхом випуску та розміщення сертифікатів ФОН;

здійснення управителем ФОН операцій з нерухомістю;

здійснення управителем ФОН нагляду за ходом будівництва;

забезпечення проведення реєстрації права власності на нерухомість, набуту від здійснення операцій з нерухомістю, на ім'я управителя ФОН або управителя системи ФОН-ФФБ, який діє як довірчий власник;

здійснення управителем управління ФОН та інших дій, передбачених Правилами ФОН, отримання доходу на умовах Правил ФОН;

розподіл управителем доходу від управління ФОН між власниками сертифікатів ФОН;

викуп сертифікатів ФОН у власників після закінчення строку обігу сертифікатів ФОН.

При функціонуванні системи ФОН-ФФБ договір із забудовником не укладається; при здійсненні операцій з нерухомістю управитель системи ФОН-ФФБ інвестує залучені до ФОН кошти виключно у будівництво об'єктів інвестування шляхом участі у ФФБ, управителем якого він є.

Стаття 28. Порядок приєднання до ФОН

Проспект емісії сертифікатів ФОН є публічною або приватною пропозицією (офертою) з умовами управління майном та визначеними обмеженнями права довірчої власності управителя.

Особа, яка визнала умови Правил ФОН та проспекту емісії сертифікатів ФОН, стає власником таких сертифікатів після укладання договору про придбання сертифікатів ФОН, сплати коштів за зазначені цінні папери та зарахування сертифікатів ФОН на рахунок цієї особи у цінних паперах, відкритий у зберігача. При розміщенні сертифікатів ФОН депозитарій після зарахування цінних паперів випуску на рахунок у цінних паперах емітента за розпорядженням емітента переказує протягом одного дня весь випуск сертифікатів ФОН на рахунок в цінних паперах обраного емітентом зберігача. До розпорядження про переказ сертифікатів ФОН з рахунку емітента на рахунок зберігача не додається перелік осіб (депонентів цього зберігача), що стають власниками сертифікатів ФОН даного випуску.

Власник сертифікатів ФОН доручає управителю здійснювати управління ФОН на його розсуд в інтересах власників сертифікатів ФОН шляхом спрямування коштів ФОН на цілі, визначені в Правилах ФОН та інвестиційній декларації ФОН.

Власники сертифікатів ФОН виступають установниками управління ФОН.

Управління коштами власників сертифікатів ФОН припиняється у разі:

повного виконання управителем ФОН зобов'язань перед власником сертифікатів ФОН;

смерті фізичної особи або ліквідації юридичної особи - власника сертифікатів ФОН;

в інших випадках, передбачених Правилами ФОН.

Стаття 29. Функції управителя

Управитель на свій розсуд в інтересах власників сертифікатів ФОН здійснює управління ФОН.

Управитель ФОН проводить операції з нерухомістю та здійснює інші дії з управління ФОН з метою отримання максимального доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН у межах інвестиційної декларації з урахуванням обмежень, встановлених Правилами ФОН та проспектом емісії.

Управитель ФОН не має права використовувати залучені до ФОН кошти у напрямках, не передбачених Правилами та інвестиційною декларацією цього ФОН.

Згідно з Правилами ФОН управитель несе відповідальність за збитки, завдані власникам сертифікатів його діями або бездіяльністю.

Збитки, завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя, - це зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів. Управитель може прийняти рішення про припинення функціонування ФОН та викуп сертифікатів такого ФОН, якщо протягом року відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину, розмір якої визначений Правилами ФОН, але не більше п'яти відсотків від номінальної вартості.

Стаття 30. Специфіка функціонування ФОН

Управитель за рахунок власних коштів може здійснювати страхування своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя та забудовника.

Нерухомість, набуту за рахунок коштів ФОН, управитель враховує в балансі фонду.

Нерухомість, набута від здійснення управління ФОН, повинна бути застрахована за рахунок ФОН від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість на користь управителя як довірчого власника.

Стаття 31. Припинення функціонування ФОН

ФОН припиняє функціонування після закінчення строку, на який він був створений, та після виконання своїх зобов'язань перед власниками сертифікатів відповідно до Правил ФОН.

Функціонування ФОН може бути припинено за рішенням суду в разі порушення управителем чинного законодавства.

У разі припинення функціонування ФОН управитель складає ліквідаційний баланс. У процесі ліквідації ФОН майно, набуте за рахунок ФОН, реалізується за грошові кошти в строки, передбачені Правилами ФОН.

Грошові кошти, отримані від реалізації майна, розподіляються таким чином:

у першу чергу визначаються суми та вносяться обов'язкові платежі до Державного бюджету України;

у другу чергу визначається сума винагороди за управління ФОН;

у третю чергу визначається сума та здійснюються виплати щодо виконання зобов'язань, які виникли внаслідок управління ФОН;

у четверту чергу визначаються суми та здійснюються виплати власникам сертифікатів ФОН.

Розподіл грошових коштів здійснюється після повного задоволення вимог попередньої черги, крім утримання винагороди управителем ФОН.

Стаття 32. Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва

На умовах договору із забудовником, управитель ФОН спрямовує кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва в порядку, визначеному Правилами ФОН.

Управитель ФОН веде облік спрямованих на фінансування будівництва коштів по об'єктах будівництва.

В інтересах власників сертифікатів управитель ФОН здійснює контроль за цільовим використанням забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів здійснює нагляд за спорудженням об'єкта будівництва та дотриманням забудовником чіткого виконання умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
погіршення споживчих якостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;
зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків;
збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів.

У разі виявлення управителем ФОН ризику порушень умов договору управитель ФОН має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору та повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом.

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, чи на інші предмети іпотеки управителю ФОН з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів ФОН може, а на письмову вимогу власника сертифікату ФОН зобов'язаний перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів і надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки.

Стаття 33. Винагорода управителя ФОН

За здійснення управління ФОН управитель отримує винагороду. Винагорода управителя встановлюється у співвідношенні до вартості чистих активів ФОН.

Вартість чистих активів ФОН визначається на кінець робочого дня, що передуює дню прийому заявок на розміщення та викуп сертифікатів ФОН, але не рідше ніж раз у квартал.

Винагорода управителя нараховується щоквартально в розмірі 1/4 визначеного в Правилах ФОН розміру ставки щорічної винагороди.

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди управителю здійснюється на підставі даних середньоквартальних розрахунків вартості чистих активів ФОН станом на кінець останнього робочого дня звітного кварталу. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щоквартальних розрахунків чистих активів ФОН.

Винагорода управителю ФОН не сплачується у разі, якщо протягом строку дії ФОН відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН, порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину понад п'ять відсотків за методикою розрахунку вартості чистих активів ФОН, встановленою Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Управитель ФОН має право утримати з рахунку ФОН належну йому винагороду лише після здійснення всіх виплат власникам сертифікатів ФОН та/або після закінчення строку погашення (викупу) сертифікатів ФОН.

Стаття 34. Заміна управителя ФОН

За рішенням суду, що набрало законної сили, прийнятим за зверненням власників сертифікатів ФОН або відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, у зв'язку з порушенням управителем законодавства про фінансові послуги ФОН може передаватися в управління іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону, у порядку, визначеному Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо власників сертифікатів ФОН та інших третіх осіб, що виникли в управителя, який замінюється, при здійсненні ним управління ФОН.

Передача ФОН до іншого управителя не припиняє функціонування цього ФОН.

У разі ліквідації управителя ФОН майно ФОН, у тому числі кошти на рахунку ФОН, не включається до ліквідаційної маси управителя ФОН згідно з Правилами ФОН.

Стаття 35. Порядок державної реєстрації права власності на нерухомість, набуту від здійснення управління ФОН

Уповноважені органи, які здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати нерухомість, яка є довірчою власністю управителя ФОН, на його ім'я як управителя із позначкою про це.

Стаття 36. Нагляд та регулювання діяльності управителів ФОН

Нагляд та регулювання діяльності управителів ФОН здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Нагляд за дотриманням вимог законодавства з емісії сертифікатів ФОН та їх обігом і виконанням зобов'язань за ними здійснюється Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Метою нагляду та регулювання діяльності управителя ФОН є контроль за дотриманням управителем ФОН вимог цього Закону й інших актів законодавства, розроблених на його виконання, та забезпеченням прав власників сертифікатів ФОН.

Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності управителя ФОН є:

контроль за відповідністю Правил ФОН та умов договорів про придбання сертифікатів ФОН вимогам законодавства;

контроль за дотриманням управителем обмежень щодо управління майном, встановлених законом, Правилами ФОН та проспектом емісії сертифікатів;

виконання зобов'язань емітентом щодо залучення та повернення коштів власникам сертифікатів ФОН.

Розділ IV. ЕМІСІЯ СЕРТИФІКАТІВ ФОН **Стаття 37. Визначення сертифікатів ФОН**

Власник сертифікату ФОН може отримувати дохід від управління ФОН управителем на умовах Правил ФОН та проспекту емісії сертифікатів ФОН. Власник сертифікатів ФОН має право вимагати від управителя дотримання обмежень прав довірчої власності від здійснення управління ФОН. Після закінчення строку, на який був створений відповідний ФОН, власник сертифікатів при їх викупі емітентом має право на дохід у грошовій формі у сумі, що відповідає вартості частки чистих активів ФОН, яка припадає на належну йому кількість сертифікатів ФОН.

Чисті активи ФОН - кошти, розмір яких дорівнює різниці між вартістю майна ФОН та вартістю зобов'язань, що виникли внаслідок управління ФОН. Вартість чистих активів ФОН визначається на кінець робочого дня, що передує дню, коли буде проводитися розміщення або викуп сертифікатів ФОН, але не рідше ніж раз на квартал. Вартість чистих активів ФОН визначається управителем відповідно до Правил ФОН.

Емісія та обіг сертифікатів ФОН регулюються цим Законом та іншими актами законодавства про цінні папери.

Сертифікат ФОН надає кожному його власникові однакові права.

Правила ФОН можуть передбачати сплату доходів за сертифікатами ФОН.

Стаття 38. Емісія сертифікатів ФОН

Емісія сертифікатів ФОН здійснюється в порядку, встановленому законодавством про цінні папери.

Стаття 39. Умови випуску та обігу сертифікатів ФОН

Рішення про випуск сертифікатів ФОН приймає виконавчий орган емітента та оформлює це рішення протоколом.

Проспект емісії сертифікатів ФОН підлягає реєстрації у Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Випуск сертифікатів ФОН може бути здійснений при виконанні таких вимог:

загальна номінальна вартість сертифікатів ФОН, випущених емітентом, не може перевищувати десятикратного розміру власного капіталу емітента;

обсяг здійснюваного в рамках емісії випуску сертифікатів ФОН повинен бути в сумі, еквівалентній не менше ніж 100 тисячам євро за курсом Національного банку України на день прийняття рішення про емісію сертифікатів ФОН.

Обслуговування операцій та проведення розрахунків за операціями з сертифікатами ФОН здійснюються емітентом відповідно до розпоряджень власника цих сертифікатів або внаслідок виконання безумовної операції із сертифікатами ФОН та на підставі наданих документів, які є підтвердженням правомірності здійснення цих операцій.

Сертифікати ФОН є неподільними.

Умови зберігання, обліку та викупу сертифікатів ФОН визначає емітент при їх випуску в проспекті емісії сертифікатів ФОН.

Кількість випусків сертифікатів ФОН одного емітента, що одночасно знаходяться в обігу, не обмежується.

Стаття 40. Операції із сертифікатами ФОН

Розміщення сертифікатів здійснюється шляхом відкритого або закритого продажу.

{Частина другу статті 40 виключено на підставі Закону № 3201-IV від 15.12.2005}

Оплата сертифікатів ФОН при їх розміщенні здійснюється тільки грошовими коштами. Розміщення сертифікатів ФОН здійснюються за цінами, встановленими на певну дату, виходячи з правил ФОН.

Юридичні та фізичні особи мають право купувати і продавати сертифікати ФОН за ринковою ціною та здійснювати з ними інші операції, що не суперечать умовам випуску.

Сертифікати ФОН, випущені одним емітентом, можуть підлягати конвертації, якщо це передбачено проспектом емісії сертифікатів ФОН. Конвертація сертифікатів ФОН здійснюється емітентом шляхом вилучення з обігу сертифікатів ФОН одного випуску, їх анулювання та обміну на сертифікати ФОН іншого випуску.

Договори щодо операцій з сертифікатами ФОН не підлягають нотаріальному посвідченню.

Статтю 41 виключено

Статтю 42 виключено

Статтю 43 виключено

Стаття 44. Державна реєстрація випусків сертифікатів ФОН

Державна реєстрація випусків сертифікатів ФОН здійснюється Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Проспект емісії сертифікатів ФОН має містити такі відомості:

кількість сертифікатів ФОН, що пропонується для розміщення;

форму випуску;

строк розміщення;

ціну розміщення;

напрями інвестицій;

порядок сплати доходу;

порядок викупу сертифікатів ФОН;

інші відомості.

Проспект емісії сертифікатів ФОН підписується керівником та головним бухгалтером емітента. Особи, які підписали проспект емісії сертифікатів ФОН, несуть відповідальність за достовірність інформації, що міститься у ньому. Проспект емісії сертифікатів ФОН є підставою для обслуговування цих цінних паперів Національною депозитарною системою.

Проспект емісії сертифікатів ФОН підлягає обов'язковому оприлюдненню в разі, якщо сертифікати ФОН розміщуються шляхом відкритого продажу. У разі, якщо сертифікати ФОН пропонуються до розміщення серед заздалегідь визначеного кола осіб, проспект емісії сертифікатів ФОН доводиться безпосередньо управителем до відома цих осіб.

Стаття 45. Підстави для відмови в державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН

Орган, що реєструє, може відмовити в державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН виключно з однієї з таких причин:

порушення емітентом вимог цього Закону, у тому числі наявність у представлених документах відомостей, що дозволяють зробити висновок про невідповідність умов випуску й обігу сертифікатів ФОН законодавству України;

невідповідність наданих на державну реєстрацію випуску сертифікатів ФОН документів і складу відомостей, що містяться у них, законодавству України;

внесення до проспекту емісії сертифікатів ФОН або рішення про випуск сертифікатів ФОН недостовірних відомостей.

{Абзац п'ятий частини першої статті 45 виключено на підставі Закону № 79-IX від 12.09.2019}

У разі відмови у державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН орган, що здійснює реєстрацію, зобов'язаний у письмовій формі повідомити емітента про підстави відмови.

Емітент вправі оскаржити рішення реєструючого органу про відмову у державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН у суді.

Стаття 46. Реєстрація звітів про підсумки випуску сертифікатів ФОН

Емітент не пізніше 30 днів після завершення розміщення сертифікатів ФОН зобов'язаний надати в реєструючий орган звіт про підсумки випуску даного випуску сертифікатів.

Вимоги до звіту про підсумки випуску сертифікатів ФОН затверджує Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Емітенти та зберігачі під час розміщення сертифікатів ФОН нікому не надають інформацію та/або адміністративні дані про покупців сертифікатів ФОН цього випуску до реєстрації звіту про результати такого розміщення реєструючим органом.

Стаття 47. Реєстрація власників сертифікатів ФОН

Облік, набуття, припинення та перехід прав власності на сертифікати ФОН здійснюються відповідно до законодавства про депозитарну систему.

Стаття 48. Емітенти сертифікатів ФОН

Емітентом сертифікатів ФОН може бути банк або інша фінансова установа, якщо вона відповідає вимогам, встановленим Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, в частині, що не суперечить цьому Закону.

Стаття 49. Відповідальність емітентів за порушення вимог цього Закону

За порушення вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів посадові особи емітентів, а також власники сертифікатів ФОН несуть відповідальність у порядку, передбаченому законом.

Шкода, завдана в результаті порушення вимог цього Закону, підлягає відшкодуванню в порядку, установленому законом.

Розділ V. ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ДОВІРИТЕЛЯМ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ АБО НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА, ЗБУДОВАНОГО ЗА РАХУНОК КОШТІВ ФОН

Стаття 50. Отримання кредиту для участі у ФФБ

Банк надає кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених в договорі про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього.

Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

Умови договору про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє банк.

Договір про іпотечний кредит може містити інфляційне застереження.

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

Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.

Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору, при цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.

Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором.

Стаття 51. Інфляційне застереження

Інфляційним застереженням є обумовлений сторонами договору про іпотечний кредит спосіб збереження реальної вартості грошових вимог та доходів банку. Таке застереження має забезпечувати індексацію платежів позичальника при сплаті ним зобов'язань за договором про іпотечний кредит.

В інфляційному застереженні та для обліку зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит можуть використовуватися індексуючі умовні розрахункові одиниці або інші механізми, які не суперечать законодавству.

Розділ VI. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2004 року.
 2. Відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ними регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечать цьому Закону.
 3. До приведення інших законодавчих актів України у відповідність із нормами цього Закону вони діють у частині, що не суперечить цьому Закону.
 4. Кабінету Міністрів України у двомісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.
 5. Спеціально уповноваженому центральному органу виконавчої влади з питань будівництва та архітектури забезпечити контроль за виконанням забудовниками цього Закону.
- {Пункт 6 розділу VI виключено на підставі Закону № 79-IX від 12.09.2019}
7. Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку забезпечити контроль за виконанням управителями цього Закону.

Президент України

Л.КУЧМА

м. Київ

19 червня 2003 року

№ 978-IV

Закон чинний. Актуальність перевірено 10.02.2021