

# **Закон Украины О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью**

## **Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Законом**

Настоящий Закон устанавливает общие принципы, правовые и организационные основы привлечения средств физических и юридических лиц в управление с целью финансирования строительства жилья и особенности управления этими средствами, а также правовые основы и особенности выпуска, размещения и учета сертификатов фондов операций с недвижимостью.

### **Статья 2. Определение терминов**

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

мерная единица объекта инвестирования - установленная правилами фонда финансирования строительства единица измерения объекта инвестирования, которая определяется в метрических единицах или в долях (процентах) этого объекта инвестирования как единого целого;

управляющий - финансовое учреждение, которое от своего имени действует в интересах учредителей управления имуществом и осуществляет управление привлеченными средствами в соответствии с законодательством, Правилами фонда и соответствует требованиям, установленным настоящим Законом;

договор управления имуществом - договор, по которому учредитель управления передает управляющему в доверительную собственность имущество с целью достижения определенных им целей и устанавливает ограничения относительно отдельных действий управляющего по управлению этим имуществом. В соответствии с Законом договору управления имуществом для фонда финансирования строительства (далее - ФФС) является договор об участии в ФФС, а для фонда операций с недвижимостью (далее - ФОН) и системы ФОН-ФФС - договор о приобретении сертификатов ФОН

закрепление объекта инвестирования за доверителем - установление правоотношений между доверителем и управляющим на основании договора об участии в ФФС, при которых у доверителя возникает право требования на этот

объект инвестирования в будущем

объект строительства - здание, сооружение или комплекс сооружений, строительство которых организует застройщик и финансирование строительства которых осуществляет управляющий за счет полученных в управление средств;

объект инвестирования - квартира или помещение социально-бытового назначения (встроенные в жилые дома или отдельно стоящие нежилые помещения, гаражный бокс, машиноместо и т.п.) в объекте строительства, которое после завершения строительства становится отдельным имуществом;

Правила фонда (Правила ФФС, Правила ФОН) - система норм, утвержденная и обнародованная управляющим этого фонда, которой должны придерживаться все субъекты системы финансово-кредитных механизмов строительства жилья для достижения цели управления имуществом, определенной учредителем управления, должны соответствовать требованиям настоящего Закона ;

заемщик - доверитель ФФС, который получил в банке кредит для участия в ФФС;

текущая цена измеримой единицы объекта инвестирования - установленная на момент расчетов цена права требования на одну мерную единицу этого объекта инвестирования;

сертификат ФОН - ценная бумага, удостоверяющая право ее владельца на получение дохода от инвестирования в операции с недвижимостью;

договор управляющего с застройщиком (далее - договор) - договор, регулирующий взаимоотношения управляющего с застройщиком по организации сооружения объектов строительства с использованием полученных в управление управляющим средств и последующей передачи застройщиком объектов инвестирования установщику управления имуществом и заключается в случаях, предусмотренных настоящим законом;

учредитель управления имуществом (далее - установщик) - лицо, передающее имущество управляющему в доверительную собственность на основании договора управления имуществом. В этом Законе для ФФС - это доверитель, при эмиссии сертификатов ФОН - это владелец сертификатов ФОН

финансирование строительства - использование управляющим полученных в управление средств на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объектов строительства по условиям договора;

фонд операций с недвижимостью - средства, полученные управляющим ФОН в управление, а также недвижимость и другое имущество, имущественные права и доходы, полученные от управления этими средствами, в том числе имущественные права и права требования, приобретенные по договорам об участии в фонде финансирования строительства;

фонд финансирования строительства - средства, переданные управляющему ФФС в управление, которые использованы или будут использованы управляющим в будущем на условиях Правил фонда и договоров об участии в ФФС;

открепление объекта инвестирования от доверителя - прекращение правоотношений, установленных между управителем ФФС и доверителем относительно закрепленного за доверителем объекта инвестирования, в результате чего доверитель теряет право требования на этот объект инвестирования с возвратом ему внесенных средств в порядке, установленном настоящим Законом ;

{Абзац восемнадцатый статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Абзац девятнадцатый статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Абзац двадцатый статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Абзац двадцать первый статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Абзац двадцать второй статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Абзац двадцать третий статьи 2 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

учет прав требования доверителей ФФС - учет измеримых единиц объектов инвестирования, права требования на которые (измеримые единицы) принадлежат доверителям

система учета прав требования доверителей ФФС - составленный управляющим на соответствующую дату перечень доверителей и принадлежащих им прав требования на закрепленные за ними измеримые единицы объектов инвестирования;

перечень объектов инвестирования - документ по конкретному объекту строительства, подписанный застройщиком и управителем ФФС, подтверждающий право управляющего на осуществление операций с измеримыми единицами объектов инвестирования, содержащиеся в этом документе;

система ФОН-ФФС - урегулированные настоящим Законом и договорами действия доверителей и управляющего системы ФОН-ФФС при организации строительства. Доверителями системы ФОН-ФФС являются владельцы сертификатов ФОН (установщики управления ФОН), от имени которых выступает управляющий системы ФОН-ФФС. Правоотношения ФОН-ФФС возникают при условии, что ФОН и ФФС имеют одного управляющего, и средства ФОН должны направляться в ФФС. На других доверителей ФФС правоотношения системы ФОН-ФФС не распространяются;

общий инвестор ФОН - целостная общность владельцев сертификатов ФОН, от имени которых выступает управляющий ФОН. Владельцы сертификатов ФОН, которые составляют общего инвестора ФОН, не имеют права собственности на заранее определенные доли активов ФОН и не могут самостоятельно распоряжаться этими активами;

вознаграждение управляющего ФФС - денежные средства, которые в соответствии с настоящим Законом установщики управления (доверители ФФС) платят управляющему для возмещения необходимых расходов, произведенных управляющим в связи с управлением имуществом (денежными средствами), переданным ему в управление по договорам об управлении имуществом (договорами о участии в ФФС), а также для обеспечения его деятельности по управлению имуществом. Доверители ФФС платят управляющему такую вознаграждение в сроки, размере и в порядке, определенных договором об участии в ФФС. Управляющий может получать вознаграждение или удерживать ее самостоятельно в других случаях, предусмотренных настоящим Законом;

вознаграждение управляющего ФОН - денежные средства, которые в соответствии с настоящим Законом управляющий самостоятельно удерживает за счет ФОН за осуществление управления фондом операций с недвижимостью: проведение операций с недвижимостью и совершения иных действий по управлению ФОН с целью получения дохода в интересах владельцев сертификатов ФОН и для обеспечения его деятельности по управлению имуществом. Управляющий самостоятельно удерживает такое вознаграждение в сроки, размере и в порядке, определенных Правилами ФОН

стоимость строительства - согласованная управляющим и застройщиком в договоре стоимость строительства всех объектов инвестирования как составной

части объекта строительства, финансирование которой будет осуществляться за счет средств ФФС соответствии с графиком финансирования и рассчитывается исходя из текущей цены измеримой единицы объекта строительства и количества измеримых единиц всех объектов инвестирования по предварительному объему заказа на строительство;

связанное лицо юридического лица (далее - связанное лицо) - юридическое лицо, осуществляющее контроль за соответствующим юридическим лицом, или контролируется соответствующим юридическим лицом, или находится под общим контролем с таким юридическим лицом;

физическое лицо или члены его семьи, осуществляющие контроль за соответствующим юридическим лицом (членами семьи физического лица считаются его супруг (супруга), дети или родители физического лица и его супруга (супруги), а также супруга (супруги) любой либо из детей или родителей физического лица);

должностное лицо соответствующего юридического лица, уполномоченное выполнять от имени такого юридического лица юридические действия, направленные на установление, изменение или прекращение правовых отношений, а также члены семьи этого должностного лица;

осуществление контроля за юридическим лицом - владение непосредственно или через связанных лиц долей (паем, пакетом акций), составляет не менее 20 процентов уставного капитала юридического лица, или управление наибольшим количеством голосов в органе управления юридического лица. Для физического лица общая сумма владения долей уставного капитала юридического лица (голосов в органе управления) определяется как общий объем корпоративных прав, принадлежащих такому физическому лицу, членам его семьи и юридическим лицам, которые контролируются таким физическим лицом или членами его семьи.

### **Статья 3. Система финансово-кредитных механизмов и управления имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью**

Системой финансово-кредитных механизмов при строительстве жилья и операциях с недвижимостью (далее - система финансово-кредитных механизмов) по этому Закону являются урегулированные настоящим Законом и договорами действия субъектов системы при организации строительства жилья, финансировании этого строительства и осуществлении операций с недвижимостью.

Субъектами такой системы являются доверители, управляющие, застройщики, страховые компании, эмитенты сертификатов ФОН и владельцы сертификатов ФОН.

Субъекты системы финансово-кредитных механизмов не имеют права вмешиваться в действия управляющего по осуществлению управления имуществом, кроме доверителей в случае выявления ими фактов нецелевого управления имуществом, переданным управляющему по договору управления имуществом, путем подачи ему соответствующего письменного обращения.

Отношения между субъектами системы финансово-кредитных механизмов прекращаются после выполнения всех обязательств перед учредителями управления имуществом.

#### **Статья 4. Требования к отдельным субъектам системы финансово-кредитных механизмов**

Управляющим может быть финансовое учреждение, получившее в установленном законодательством порядке лицензию на осуществление определенной настоящим Законом деятельности.

Управляющим может быть финансовое учреждение, уставный капитал которой составляет не менее одного миллиона евро, который должен быть полностью оплачен исключительно денежными средствами до начала привлечения средств от учредителей управления имуществом.

Национальная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку определяет порядок выдачи лицензий управляющим и их аннулирования, условия осуществления ими деятельности, а также порядок контроля за их соблюдением.

Застройщиком может быть лицо, которое согласно законодательству имеет право на выполнение функций заказчика строительства для сооружения объектов строительства и заключила договор с управляющим.

#### **Статья 5. Фонды в управлении, цель их создания**

Финансовые учреждения создают фонды по собственной инициативе в порядке, определенном настоящим Законом.

В зависимости от цели создания фонд может быть:

фондом финансирования строительства;

фондом операций с недвижимостью.

Целью создания ФФС является получение доверителями ФФС в собственность жилья.

Целью создания Фонда является получение дохода владельцами сертификатов этого ФОН, в том числе путем участия совместного инвестора ФОН в фонде финансирования строительства.

## **Статья 6. Объекты управления имуществом. Доверительная собственность**

Объектами управления имуществом в системе финансово-кредитных механизмов является ФФС и ФОН.

Объект управления имуществом находится в доверительной собственности управляющего.

Управляющий является доверительным собственником полученного им в управление имущества.

Управляющий осуществляет управление имуществом в соответствии с Правилами фонда и договора управления имуществом.

Имущество, приобретенное управляющим в результате управления, включается в состав полученного в управление имущества.

Средства участников фондов, полученные управляющим в управление, обособляется от другого имущества управляющего, а также от средств других фондов.

## **Статья 7. Управляющий фонда**

Управляющий фонда на праве доверительной собственности осуществляет управление фондом и для достижения цели управления имуществом, определенной учредителями этого фонда, перечисляет часть полученных средств в направлениях, указанных в Правилах. Для ФФС - это финансирование строительства, для ФОН - это осуществление операций с недвижимостью. Остальные средства остаются в управлении управляющего в соответствии с Правилами фонда.

Управляющему фонда запрещается заключать договоры управления имуществом с установщиками и привлекать средства установщиков для финансирования сооружения объекта строительства до получения застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на выполнение строительных работ для сооружения объекта строительства.

Управляющий при реализации права доверительной собственности:

имеет право одновременно осуществлять управление несколькими ФФС и ФОН

не может отвечать по своим долгам активами фонда;

несет ответственность за соблюдение требований настоящего Закона Правил фонда и договора управления имуществом;

несет ответственность за обеспечение интересов учредителя управления, полноту и своевременность выполнения своих обязательств перед ним.

## **Статья 8. Ограничение права доверительной собственности управляющего**

Правила фонда должны предусматривать ограничения права доверительной собственности управляющего, установленные учредителем управления имуществом в договоре управления имуществом:

управляющий не может поручить осуществление управления имуществом другим лицам и обязан осуществлять управление имуществом лично;

управляющий не может использовать полученное в управление имущество не по целевому назначению, определенному в договоре управления имуществом;

управляющий не может по своему усмотрению прекращать управления имуществом или в одностороннем порядке расторгать договор управления имуществом, кроме случаев невыполнения учредителями управления имущества своих обязательств, предусмотренных договором об участии в ФФС;

управляющий не может требовать от учредителя управления имущества выполнения всех своих обязательств в случае, если управляющий не выполняет свои обязательства по договору управления имуществом;

управляющий не может устанавливать обязательные для установщика управления имущества условия, с которыми последний не имел возможности ознакомиться перед заключением договора управления имуществом, за исключением норм, установленных законодательством;

другие ограничения, установленные законом или договором управления имуществом.

## **Статья 9. Заключение договора между управляющим и застройщиком**

Управляющий заключает с застройщиком договор, по которому застройщик обязуется построить один или несколько объектов строительства, ввести их в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и передать объекты



инвестирования установщикам этого фонда в сроки и на условиях, определенных этим Законом, Правилами фонда и договором управления имуществом, а управляющий обязуется осуществлять финансирование строительства этих объектов строительства на условиях договора.

Договор между застройщиком и управителем ФФС должен обязательно содержать идентификатор объекта строительства в Единой государственной электронной системе в сфере строительства (для объектов, которым присвоено идентификатор до заключения договора) и обязательства застройщика по окончании строительства передать объекты инвестирования в собственность доверителям ФФС на условиях настоящего Закона и Правил ФФС.

{Часть третья статьи 9 исключена на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

Договор между застройщиком и управляющим ФОН может содержать предостережение о том, что финансирование сооружения этого объекта строительства может осуществляться с использованием средств других фондов, управляющим которых может быть сам управитель ФОН или другие финансовые учреждения.

По одному объекту строительства застройщик не имеет права заключать договоры с различными управляющими ФФС.

{Часть шестая статьи 9 исключена на основании Закона № 2367-VI от 29.06.2010}

Управляющий определяет банк, в котором должен быть открыт текущий счет застройщика и текущие счета его подрядчиков, субподрядчиков и других субъектов предпринимательской деятельности, участвующих в сооружении объекта строительства. Это условие должно быть внесено застройщиком в договоры подряда и другие договоры, связанные с сооружением объекта строительства.

Согласно договору между застройщиком и управителем ФФС по каждому объекту строительства застройщик передает управляющему перечень объектов инвестирования в объекте строительства, который является предварительным объемом заказа на строительство, и имущественные права на эти объекты инвестирования для дальнейшей передачи установщикам фонда на условиях Правил этого фонда. Застройщик не имеет права отчуждать или обременять любым способом объекты инвестирования, имущественные права на которые переданы управляющему фонда без письменного согласия управляющего фонда, а после перехода прав на объекты инвестирования от управляющего фонда к установщикам фонда - без письменного согласия установщиков фонда.

Застройщик обязан выполнить свои обязательства по договору по организации сооружения объектов строительства и своевременного ввода их в эксплуатацию независимо от объема заказа на строительство, подтвержденного управляющим.

В течение периода строительства управляющий ФФС согласно условиям договора подтверждает застройщику объем заказа на строительство путем предоставления данных об объектах инвестирования, имущественные права на которые переданы установщикам ФФС на условиях Правил этого фонда и договоров об участии в ФФС.

### **Статья 10. Особенности обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору перед управляющим фонда**

Выполнение обязательств застройщика по договору, заключенному между ним и управителем фонда, обеспечивается установлением ипотеки. Предметом ипотеки по ипотечному договору могут быть имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства, или, с согласия управляющего, объект незавершенного строительства, или другое недвижимое имущество, которое принадлежит застройщику на праве собственности. Ипотечный договор должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен в соответствии с законом.

В договоре должно быть предусмотрено обязательство застройщика уступить управляющему имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства, в случае возникновения обусловленного этим договором риска неисполнения застройщиком своих обязательств перед управляющим.

По каждому объекту строительства застройщик и управляющий заключают:

договор уступки имущественных прав на недвижимость, которая является объектом строительства, с условием;

договор поручения с отлагательным условием, по которому управляющему в случае нарушения застройщиком условий договора поручается выполнять функции застройщика, в том числе путем передоверия этих функций другим лицам. При этом застройщик на время действия договора имеет право предоставлять безотзывную доверенность управляющему на право делегирования третьим лицам функций застройщика в случае нарушения последним условий договора с управляющим.

В случае выявления управляющим определенного договором риска нарушения застройщиком условий договора договор уступки заложенного имущественного права вступает в силу и застройщик должен передать управляющему фонда

имущество и имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства.

В случае невыполнения застройщиком условий договора управляющий имеет право обратиться с иском на предмет ипотеки в соответствии с законодательством.

Статья 10-1 исключена

## **Раздел II. ФОНД ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 11. создание ФФС**

Финансовое учреждение, которое отвечает требованиям этого Закона, может по собственной инициативе создать ФФС. ФФС не является юридическим лицом.

ФФС может быть двух видов - ФФС вида А и ФФС вида Б.

Для ФФС вида А текущую цену измеримой единицы объекта строительства, потребительские свойства объектов инвестирования и объекта строительства, коэффициенты этажа и комфортности определяет застройщик, при этом он принимает на себя риск относительно недостаточности привлеченных средств на сооружение объекта строительства и обязан своевременно ввести его в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и выполнить все необходимые работы для соблюдения технических характеристик объектов инвестирования и объекта строительства, независимо от объема финансирования.

Для ФФС вида Б:

застройщик берет на себя обязательства соблюдать требования управляющего относительно потребительских свойств объектов инвестирования и объекта строительства, осуществлять сооружение объектов строительства без нарушения графиков строительства и согласно проектной документации и в пределах общей стоимости строительства, согласованной с управляющим, и своевременно ввести их в эксплуатацию и выполнить все необходимые работы для соблюдения технических характеристик объектов инвестирования и объекта строительства, в случае выполнения управляющим графика финансирования строительства;

управляющий определяет текущую цену измеримой единицы объекта строительства, коэффициенты этажа и комфортности и принимает на себя риск относительно недостаточности привлеченных средств на сооружение объекта

строительства.

При осуществлении управления ФФС вида Б для покрытия риска недостаточности привлеченных средств на сооружение объекта строительства, управляющий может заключить с определенным ним страховщиком договор страхования такого коммерческого риска.

Управляющий может создать ФФС вида Б только при наличии соответствующего разрешения на принятие управляющим на себя коммерческих рисков.

Разрешение на принятие управляющим на себя коммерческих рисков, определенных этим Законом, предоставляет соответствующий орган, осуществляющий надзор и регулирование деятельности управляющего в соответствии с разработанными им нормативно-правовых актов.

Для ФФС вида Б в случае нарушения застройщиком условий договора, по оценке управляющего может привести к повышению его рисков, управляющий может в одностороннем порядке изменить условия договора с застройщиком по конкретному объекту строительства ФФС вида Б на условия договора, соответствующие ФФС вида А, и письменно уведомить об этом доверителей по этому объекту строительства и застройщика в месячный срок.

ФФС считается созданным после утверждения управляющим Правил ФФС, заключения договора с застройщиком и открытия счетов ФФС. Для каждого ФФС открываются отдельные счета. Любые ограничения по количеству объектов строительства, которые могут сооружаться в рамках каждого ФФС, а также по объемам привлеченных управителем ФФС в управление средств не устанавливаются.

Банк-управитель открывает счета ФФС в своем балансе.

Управляющий, который не является банковским учреждением, открывает в избранном им банке на свое имя отдельный текущий счет, который является счетом фонда.

Счета ФФС управляющий использует для:

учета привлеченных в управление средств;

осуществление расчетов по операциям по управлению ФФС;

хранения оперативного резерва, сформированного за счет привлеченных в управление средств.

Учет средств, внесенных доверителями в ФФС, а также учет средств, направленных управляющим из ФФС на финансирование строительства, управляющий осуществляет обособленно от другого имущества управляющего, а также от других ФФС.

Доверителями ФФС могут быть физические и юридические лица и совместный инвестор ФОН. При возникновении правоотношений системы ФОН-ФФС доверителем ФФС является совместный инвестор ФОН, в интересах которого действует управляющий ФОН. При этом договор об участии в ФФС должен содержать соответствующее предупреждение.

Привлеченные в ФФС средства используются управляющим на условиях договора об участии в ФФС в порядке, определенном Правилами ФФС.

Управляющий ФФС при осуществлении управления ФФС:

несет ответственность за соблюдение ограничений доверительной собственности управляющего, определенных Правилами ФФС и признанных доверителями ФФС;

несет ответственность за выполнение своих обязательств перед доверителями ФФС в рамках этого Закона и договора об участии в ФФС;

не несет ответственности собственным имуществом за выплату средств доверителю ФФС в случае его отказа от участия в ФФС вида А, если управляющий ФФС придерживался установленных Правилами ФФС процедур по обеспечению возможности получения доверителем средств из ФФС по требованию доверителя;

по поручению доверителей выступает в интересах доверителей истцом в случае невыполнения застройщиком своих обязательств относительно сроков сооружения и качества объектов строительства и передачи объектов инвестирования доверителям в собственность.

ФФС действует до выполнения всех обязательств перед доверителями.

## **Статья 12. Основания функционирования ФФС**

Управляющий для каждого ФФС разрабатывает и утверждает Правила ФФС и другие необходимые внутренние документы, регламентирующие функционирование этого ФФС. Правила ФФС являются обязательными для выполнения всеми субъектами этой системы финансирования строительства жилья.

Правила ФФС определяют вид ФФС, процедуру создания ФФС, порядок организации взаимоотношений застройщика, управляющего и доверителей, порядок установления управления имуществом, условия, особенности и ограничения осуществления управления имуществом, направления и порядок использования привлеченных средств, порядок участия в фонде и отказа от участия в нем, типы измеримых единиц объектов инвестирования, порядок и условия закрепления объекта инвестирования за доверителем, размер вознаграждения управляющего, ответственность управляющего и застройщика за невыполнение принятых на себя обязательств, порядок получения доверителем страхового возмещения в случае несвоевременного ввода объекта строительства в эксплуатацию, невыполнение работ, предусмотренных договором между управляющим и застройщиком и договором между управляющим и учредителем фонда, или ненадлежащего выполнения таких работ и другие условия функционирования ФФС.

Правила ФФС являются публичным предложением для вступления в фонд лица, желающего стать доверителем этого фонда, на основании признания этих Правил.

Правила фонда должны предусматривать ограничения права доверительной собственности управляющего ФФС, установленные учредителем управления имуществом в договоре управления имуществом, и содержать обязательства управляющего выполнять процедуры по:

обеспечение передачи доверителю, который полностью проинвестировал закрепленный за ним объект инвестирования, имущественных прав на этот объект инвестирования для дальнейшего получения его в собственность от застройщика;

обеспечение возможности получения доверителем, на условиях Правил ФФС и договора управления имуществом, средств из ФФС по требованию доверителя в случае его отказа от участия в фонде.

После признания доверителями Правил ФФС и внесения в ФФС средств управляющий ФФС не имеет права вносить изменения и дополнения в Правила ФФС без письменного согласия всех доверителей. В случае необходимости внесения изменений и дополнений в Правила ФФС управляющий ФФС обязан направить в письменной форме предложения с указанием содержания правил, которые предлагается изменить, каждому доверителю. Согласие доверителя считается полученным, если в течение 30 дней со дня поступления сообщения от управляющего с предложением о внесении изменений и дополнений в Правила ФФС на указанную в договоре адрес доверителя управляющий не получил письменного ответа доверителя.

Изменения в Правила ФФС не могут ухудшать условия, обеспечивающие права доверителей.

### **Статья 13. Система функционирования ФФС**

Система функционирования ФФС предусматривает:

заключения договора между застройщиком и управителем ФФС, определение характеристик объектов строительства и объектов инвестирования, передачу застройщиком управляющему ФФС перечня объектов инвестирования в объектах строительства;

{Абзац третий части первой статьи 13 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

утверждении Правил ФФС;

открытие управляющим ФФС финансирования объектов строительства;

предоставление управляющим доверителю информации об условиях участия в ФФС для принятия доверителем решения об участии в ФФС;

заключения управителем ФФС договора с доверителем об участии в ФФС;

внесения доверителем средств в ФФС и передачу их управляющему ФФС в управление по договору об участии в ФФС;

закрепление управляющим за доверителем выбранного им объекта инвестирования, является подтверждением заказа на сооружение этого объекта инвестирования как составной части объекта строительства;

открытие управляющим счета доверителю в системе учета прав требования доверителей ФФС;

возможность досрочного прекращения управления имуществом по инициативе доверителя, открепление от него объекта инвестирования, возврата доверителю средств в размере и в порядке, определенных Правилами ФФС, вследствие уменьшения объема подтвержденного заказа на строительство;

возможность осуществления доверителем на условиях Правил ФФС изменения объекта инвестирования, уступки права требования по договору об участии в ФФС третьим лицам, частичного получения средств из ФФС;

возможность внесения управляющим изменений в систему учета прав требования доверителей ФФС;

передачу управляющим доверителям, которые полностью проинвестировали закрепленные за ними объекты инвестирования, имущественных прав на эти объекты инвестирования по договору об уступке имущественных прав;

{Абзац пятнадцатый части первой статьи 13 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

финансирование управителем ФФС сооружения объектов строительства;

формирование управителем ФФС оперативного резерва за счет полученных в управление средств;

осуществление управителем ФФС контроля за целевым использованием застройщиком направленных на строительство средств, соблюдением сроков выполнения работ на объекте строительства, соблюдением технических характеристик объекта строительства и объектов инвестирования, принятия мер по устранению выявленных недостатков;

возвращение застройщиком средств в ФФС по требованию управляющего ФФС вида А в случаях уменьшения объема подтвержденного заказа вследствие отказа доверителя от участия в ФФС вида А, а также в других случаях, определенных договором;

осуществление управителем ФФС контроля за выполнением застройщиком своих обязательств по договору;

введение застройщиком объекта строительства в эксплуатацию, письменное уведомление об этом управляющего, заказ технической документации на объект строительства и на каждый объект инвестирования, передачу управляющему ФФС данных о фактической площади объектов инвестирования;

сообщение управителем ФФС каждого доверителя о вводе объекта строительства в эксплуатацию с предоставлением по письменному требованию доверителя копии соответствующего акта;

осуществление доверителем окончательных расчетов с управляющим по данным относительно фактической площади объектов инвестирования;

получения доверителем сумм страхового возмещения в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Законом и Правилами ФФС;

передачу управителем ФФС застройщику перечня доверителей, имеющих право получить в собственность закрепленные за ними объекты инвестирования, согласно полученным доверителями от управляющего имущественных прав на эти объекты инвестирования;



приобретение доверителями в собственность закрепленных за ними объектов инвестирования, прекращение действий по договору об участии в ФФС;

перечисление управляющим застройщику на условиях договора средств оперативного резерва, сформированного по введенным в эксплуатацию объектом строительства, закрытие финансирования объекта строительства;

прекращение действий по договору, заключенному между управителем ФФС и застройщиком.

Управляющий ФФС при осуществлении управления ФФС:

несет ответственность за соблюдение ограничений доверительной собственности управляющего, определенных Правилами ФФС и признанных доверителями ФФС;

несет обязательства перед доверителями ФФС в рамках договора об участии в ФФС;

по письменному заявлению доверителя выступает в интересах доверителей истцом в случае невыполнения застройщиком своих обязательств относительно сроков сооружения и качества объектов строительства и передачи доверителям в собственность объектов инвестирования.

#### **Статья 14. Порядок заключения договора об участии в ФФС**

Физическое или юридическое лицо, или совместный инвестор ФОН становится доверителем ФФС при условии передачи средств в управление управляющему ФФС и заключения с управителем ФФС договора об участии в ФФС на основе типового договора, утвержденного Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку.

Договор об участии в ФФС заключается при условии предоставления лицом определенных Правилами ФФС документов, которые идентифицируют это лицо. Если доверитель ФФС - общий инвестор ФОН, от имени и в интересах которого действует управляющий ФОН в системе ФОН-ФФС, дополнительно должны быть предоставлены надлежащим образом заверенные копии Правил ФОН и инвестиционной декларации Фонда, подтверждающие правомерность действий такого управляющего ФОН. Если управляющий ФОН и управляющий ФФС в системе ФОН-ФФС является одно лицо, то в договоре указывается только наименование такого ФОН. Заключение такого договора от имени доверителей, составляющих общего инвестора ФОН, может быть поручено физическому лицу, которое действует от их имени на основании соответствующей доверенности с правом передоверия.

Управляющий ФФС открывает счет доверителю в системе учета прав требования доверителей соответствующего ФФС. Для доверителя ФФС, который является общим инвестором ФОН, от имени и в интересах которого действует управляющий ФОН, счет открывается на имя управляющего ФОН с соответствующей отметкой.

Лицо может быть доверителем в нескольких разных ФФС и в каждом фонде иметь несколько счетов в системе учета прав требования доверителей соответствующего ФФС.

Договор об участии в ФФС обязательно должен содержать:

предмет договора;

наименование лица доверителя;

наименование лица управляющего ФФС;

вид ФФС;

порядок передачи доверителем средств в управление управляющему ФФС;

ограничения относительно отдельных действий управляющего по управлению имуществом;

права и обязанности управляющего ФФС и доверителя;

сведения об объекте строительства с указанием его местоположения и технических характеристик, идентификатора объекта строительства (для объектов, которым присвоено идентификатор к заключению договора);

запланированная дата (месяц и год) ввода объекта строительства в эксплуатацию;

сведения о закрепленном за доверителем объекте инвестирования с указанием его технических характеристик;

сроки и механизм возврата доверителю средств по его требованию, размер платежей, которые должен уплатить при этом доверитель;

срок действия договора;

ответственность сторон за невыполнение условий договора;

порядок предоставления информации доверителю о ходе выполнения условий договора, перечень информации, предоставляемой доверителю в письменной

форме;

порядок взаимодействия доверителя и управляющего ФФС в случае досрочного ввода объекта строительства в эксплуатацию;

порядок внесения изменений в договор об участии в ФФС;

размер и форму вознаграждения управляющего ФФС.

К договору об участии в ФФС прилагаются:

правила ФФС;

графическое изображение схемы строительного плана объекта инвестирования с названиями и площадями всех его помещений и указанием размещения объекта инвестирования на этаже;

краткий перечень строительных работ, которые застройщик обязуется провести на объекте инвестирования;

перечень оборудования, которое будет установлено на объекте инвестирования с последующей его передачей доверителю;

краткий перечень работ, которые застройщик обязуется провести на объекте строительства и придомовой территории;

перечень оборудования, которое будет установлено на объекте строительства с последующей его передачей эксплуатирующим организациям или объединению совладельцев дома.

По требованию доверителя управляющий ФФС обязан ознакомить доверителя или по требованию доверителя предоставить ему копии полученных от застройщика документов с данными о:

застройщика и объект строительства:

документы, позволяющие провести идентификацию личности застройщика в соответствии с требованиями законодательства;

документы, подтверждающие право застройщика на пользование земельным участком или право застройщика на выполнение функций заказчика строительства для сооружения на земельном участке объекта строительства;

{Абзац пятый части седьмой статьи 14 исключен на основании Закона № 1817-VIII от 17.01.2017}

документ, дающий право на выполнение строительных работ, полученный в соответствии с законодательством в сфере градостроительной деятельности; лицензию подрядной организации.

{Абзац восьмой части седьмой статьи 14 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

Управляющий не должен включать в договоры с доверителями условия, которые являются несправедливыми согласно Закону Украины "О защите прав потребителей".

После ввода объекта строительства в эксплуатацию управляющий может продолжить заключение договоров об участии в ФФС с закреплением объектов инвестирования за доверителями до момента получения письменного требования застройщика вернуть ему имущественные права на объекты инвестирования, не переданы доверителям. Застройщик обязан принять от управляющего такие имущественные права.

### **Статья 15. Порядок закрепления за доверителем объекта инвестирования и условия передачи средств в управление управляющему ФФС**

При заключении договора об участии в ФФС доверитель выбирает конкретный объект инвестирования из перечня незакрепленных за другими доверителями объектов инвестирования, в предложении управляющего. Этот объект инвестирования управляющий должен закрепить за доверителем на условиях Правил ФФС.

При внесении средств доверителем в ФФС управляющий обязан закрепить за доверителем соответствующее количество измерительных единиц объекта инвестирования по текущей цене измеримой единицы этого объекта инвестирования и одновременно внести соответствующую информацию в систему учета прав требования доверителей ФФС. Право требования на соответствующее количество мерных единиц объекта инвестирования возникает у доверителя с момента передачи средств в управление управляющему ФФС.

Размер требований доверителя на объект инвестирования определяется количеством закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования. Доверитель, которому принадлежит право требования на соответствующее количество мерных единиц закрепленного за ним объекта инвестирования, имеет исключительное право на закрепление за собой на условиях договора об участии в ФФС остальных измеримых единиц этого объекта инвестирования; закрепление остальных измеримых единиц этого объекта инвестирования за другими доверителями запрещается.

При закреплении объекта инвестирования за доверителем:

доверитель принимает на себя обязательства по дальнейшему внесению средств в ФФС;

управляющий изымает этот объект из перечня объектов инвестирования, в предложении управляющего, для исключения возможности закрепления этого объекта за другим доверителем и обязуется, при условии выполнения доверителем своих обязательств по договору об участии в ФФС, включить доверителя в перечень доверителей, которым застройщик в дальнейшем обязан передать в собственность закрепленные за ними объекты инвестирования. За несоблюдение управляющим этого требования, что привело к закреплению одного объекта инвестирования за двумя или более доверителями, управляющий несет ответственность собственным имуществом.

Закрепление объекта инвестирования за доверителем является подтверждением заказа на сооружение этого объекта инвестирования как составной части объекта строительства.

Текущая цена измеримой единицы объекта инвестирования определяется исходя из установленных текущей цены измеримой единицы объекта строительства, коэффициентов этажа и комфортности этого объекта инвестирования. На основании этих данных управляющий рассчитывает стоимость обязательств доверителя о внесении средств в ФФС.

В случае повышения текущей цены измеримой единицы объекта инвестирования у доверителя не возникает обязательств по внесению в ФФС дополнительных средств за закрепленные за ним измеримые единицы объекта инвестирования.

Учет доверителей и принадлежащих им прав требования управляющий ведет в системе учета прав требования доверителей соответствующего ФФС.

Управляющий вносит изменения в систему учета прав требования доверителей ФФС при оформлении им таких операций:

принятие имущественных прав на объекты инвестирования от застройщика;

открытие счета доверителю;

закрепление за доверителем объекта инвестирования;

закрепление за доверителем соответствующего количества измеримых единиц объекта инвестирования;

оформление операции изменения объекта инвестирования, уступки права требования доверителя на измеримые единицы объекта инвестирования третьим лицам;

оформление отказа доверителя от прав требования на часть закрепленных за ним измеримых единиц объекта инвестирования или на все закрепленные за ним измеримые единицы объекта инвестирования;

открепление от доверителя объекта инвестирования;

передача доверителю имущественных прав на закрепленный за ним объект инвестирования;

закрытие финансирования объекта строительства.

Основанием для внесения изменений в систему учета прав требования доверителей ФФС являются документы, определенные Правилами ФФС.

После внесения доверителем средств в ФФС управляющий выдает доверителю свидетельство об участии в ФФС - документ, подтверждающий участие доверителя в ФФС.

В свидетельстве об участии в ФФС обязательно должны быть указаны следующие данные:

вид ФФС;

данные доверителя:

для юридических лиц:

для резидентов - наименование, местонахождение и идентификационный код в Едином государственном реестре предприятий и организаций Украины;

для нерезидентов - наименование, местонахождение и страна, где зарегистрировано лицо;

для физических лиц:

для граждан Украины - фамилия, имя, отчество, адрес постоянного места жительства и идентификационный номер в Государственном реестре физических лиц - плательщиков налогов и других обязательных платежей;

для иностранцев, лиц без гражданства - фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес постоянного места жительства за пределами Украины;

дата выдачи свидетельства;

закрепленный за доверителем объект инвестирования;

запланированная дата ввода объекта строительства в эксплуатацию (месяц и год);

сумма средств, переданных доверителем в управление управляющему для зачисления в ФФС;

количество закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования;

график дальнейшего внесения доверителем средств в ФФС;

выписка из договора об обязательстве застройщика перед управителем, который действует в интересах доверителей, относительно сооружения объектов строительства и передачи в собственность доверителям объектов инвестирования.

В случае изменения каких-либо данных, указанных в свидетельстве об участии в ФФС, свидетельство об участии в ФФС подлежит замене.

В случае отказа доверителя от участия в ФФС управляющий выплачивает доверителю средства на условиях настоящего Закона, Правил ФФС и договора об участии в ФФС и изымает у доверителя свидетельство об участии в ФФС и заключенный с доверителем договор об уступке имущественных прав (при наличии).

Доверители могут вносить в ФФС средства в национальной валюте Украины в наличной или безналичной форме.

Управляющий принимает средства в управление по договорам об участии в ФФС непосредственно от лиц, являющихся доверителями, или от их доверенных лиц, полномочия которых подтверждаются нотариально оформленной доверенностью, в которой указаны конкретные права и обязанности доверенного лица с обязательной ссылкой на реквизиты договора об участии в ФФС.

## **Статья 16. Финансирование строительства с использованием полученных в управление средств**

Финансирование строительства за счет средств ФФС вида А управляющий осуществляет за счет полученных в управление средств, кроме оперативного резерва, в порядке, определенном договором, в пределах стоимости

строительству.

Финансирование строительства за счет средств ФФС вида Б управляющий осуществляет за счет полученных в управление средств в порядке, определенном договором, в пределах стоимости строительства в соответствии с графиками финансирования и строительства, согласованных управляющим и застройщиком по каждому объекту строительства, является неотъемлемой частью договора. В случае если объем фактически привлеченных от доверителей средств меньше объема, определенного графиком финансирования, управляющий осуществляет финансирование строительства за счет других источников.

По каждому объекту строительства застройщик до открытия финансирования обязан сообщить управляющего ФФС обо всех своих обязательствах (и обо всех известных ему обязательствах землевладельца) перед третьими лицами за этим объектом строительства.

Перечень документов, застройщик обязан предоставить управляющему ФФС для открытия финансирования объекта строительства, определяется в договоре между застройщиком и управителем ФФС. Среди них обязательно должны быть копии таких документов, заверенные застройщиком в установленном порядке:

документы, позволяющие провести идентификацию личности застройщика в соответствии с требованиями законодательства;

документы, подтверждающие право пользования земельным участком, на котором должен быть построен объект строительства;

для застройщиков, которые не являются землепользователями земельного участка - договор с землепользователем о передаче застройщику прав на выполнение функций заказчика строительства для сооружения на земельном участке объекта строительства;

{Абзац пятый части четвертой статьи 16 исключен на основании Закона № 1817-VIII от 17.01.2017}

документ, дающий право на выполнение строительных работ, полученный в соответствии с законодательством в сфере градостроительной деятельности;

лицензия подрядной организации.

{Абзац восьмой части четвертой статьи 16 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

{Часть пятая статьи 16 исключена на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}



Финансирование строительства за счет средств ФФС может осуществляться управляющим только после получения застройщиком документа, дающего право на выполнение строительных работ в соответствии с законодательством в сфере градостроительной деятельности.

{Часть шестая статьи 16 исключена на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

В случае отмены (аннулирования) документа, дающего право на выполнение строительных работ, заказчик сообщает управляющего о необходимости прекращения финансирования строительства за счет средств ФФС в течение 10 банковских дней со дня вступления в силу решения об отмене (аннулировании) такого документа. После получения сообщения управляющий прекращает финансирование строительства.

Учет направленных на финансирование строительства средств управляющий ведет по объектам строительства.

По каждому объекту строительства застройщик обязан вести отчетность по установленной законодательством форме и регулярно предоставлять ее управляющему.

Застройщик обязан обеспечивать целевое использование полученных от управляющего средств. В интересах доверителей управляющий осуществляет контроль целевого использования застройщиком средств, направленных на финансирование строительства. Следующее перечисление средств застройщику управляющий осуществляет в соответствии с графиком финансирования, согласованного управляющим и застройщиком, после предоставления застройщиком отчета управляющему ФФС по форме, установленной в соответствии с законодательством.

В случае установления фактов нецелевого использования застройщиком средств, полученных от управляющего, сооружения объекта строительства и / или объектов инвестирования с нарушением технических характеристик, управляющий обязан обратиться к застройщику с требованием принять все необходимые меры для устранения выявленных нарушений.

В случае уменьшения объема подтвержденного заказа на строительство застройщик обязан по требованию управляющего ФФС вида А вернуть средства на счет этого ФФС для расчета с доверителями ФФС вида А. За невыполнение обязательства по перечислению денежных средств на счет ФФС для проведения управляющим расчетов с доверителями ФФС вида А застройщик несет ответственность своим имуществом.

Управляющий в интересах доверителей может, а по письменному требованию доверителя - обязан проверять финансовое состояние застройщика, требовать от него предоставления финансовых и аудиторских отчетов и предоставлять заявителю информацию о результатах проведенной проверки.

### **Статья 17. Оперативный резерв**

Средства оперативного резерва, сформированного управляющим соответствии с установленными ограничениями за счет полученных в управление средств, управляющий использует для выполнения следующих операций:

выплата доверителям средств из ФФС;

перераспределение полученных в управление средств между объектами строительства в результате осуществления доверителями операции изменения объекта инвестирования.

Размер оперативного резерва банк-управитель определяет самостоятельно. Управляющий, который не является банковским учреждением, определяет размер оперативного резерва в соответствии с нормативами, установленными в нормативно-правовых актах соответствующего органа, осуществляющего надзор и регулирование деятельности управляющего.

Оперативный резерв, сформированный управляющим по конкретному объекту строительства, на отдельных счетах ФФС, являются срочными средствами, которые после ввода этого объекта строительства в эксплуатацию управляющий перечисляет застройщику в порядке, определенном договором между управляющим и застройщиком. Для ФФС вида А оперативный резерв перечисляется застройщику в полном объеме.

### **Статья 18. Контроль выполнения обязательств по договору**

Управляющий осуществляет контроль за соблюдением застройщиком условий и обязательств по договору с целью своевременного предотвращения возникновения рисков ситуаций в процессе строительства вследствие действий застройщика, которые могут привести к:

изменений технических характеристик объектов строительства и / или объектов инвестирования;

ухудшение потребительских свойств объектов строительства и / или объектов инвестирования;

рост стоимости строительства более чем на двадцать процентов;

увеличение сроков строительства более чем на девяносто дней.

В случае выявления управляющим риска нарушений условий договора управляющий имеет право прекратить финансирование строительства, требовать расторжения договора, возврата застройщиком всех направленных на финансирование строительства этого объекта средств, возмещения причиненных застройщиком убытков, перечисление на счет ФФС средств, необходимых для расчетов с доверителями в соответствии с требованиями статьи 20 настоящего Закона, которые выходят из ФФС в связи с расторжением договора об участии в ФФС, а также осуществлять другие мероприятия по выполнению застройщиком своих обязательств по договору, определенные настоящим Законом.

Застройщик обязан по требованию управляющего в течение срока, определенного в договоре, вернуть денежные средства на счет ФФС или уступить имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства, или на другие предметы ипотеки управляющему с соблюдением требований статьи 10 настоящего Закона, если иное не предусмотрено договором.

В случае нарушения застройщиком сроков сооружения объекта строительства или в случае ненадлежащего исполнения управляющим своих обязанностей, предусмотренных частью первой этой статьи, доверитель имеет право требовать от управляющего досрочного расторжения договора и выплаты ему средств. Управляющий обязан выплатить доверителю средства в сумме, определяемой в соответствии со статьей 20 настоящего Закона при отказе доверителя от участия в ФФС и не может быть меньше суммы, внесенной доверителем в ФФС. Доверитель не платит управляющему вознаграждение за выплату ему средств в случае, если доверитель отказывается от участия в ФФС на основаниях, определенных настоящей частью.

### **Статья 19. Взаимодействие управителя ФФС, застройщика и доверителя после ввода объекта строительства в эксплуатацию**

После ввода объекта строительства в эксплуатацию застройщик письменно уведомляет об этом управляющего и предоставляет данные о фактической общей площади объектов инвестирования.

Управляющий ФФС предоставляет застройщику перечень доверителей, имеющих право получить в собственность закрепленные за ними объекты инвестирования, согласно полученным доверителями от управляющего имущественных прав на эти объекты инвестирования, и сообщает каждого доверителя о вводе объекта строительства в эксплуатацию, а по письменному требованию доверителя

предоставляет ему копию соответствующего акта.

На основании данных о фактической общей площади объектов инвестирования доверитель по текущей цене измеримой единицы объекта инвестирования осуществляет окончательные расчеты с управителем ФФС и получает у управляющего ФФС в обмен на свидетельство об участии в ФФС справку по установленной форме. Этот документ является документом, подтверждающим право доверителя на приобретение в собственность закрепленного за ним объекта инвестирования.

В справке о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования обязательно должны быть указаны следующие данные:

номер справки и дата ее выдачи;

вид ФФС;

данные управляющего ФФС;

данные доверителя:

для юридических лиц:

для резидентов - наименование, местонахождение и идентификационный код в Едином государственном реестре предприятий и организаций Украины. Для доверителя ФФС, который составляет общего инвестора ФОН, от имени и в интересах которого действует управляющий ФОН, дополнительно должны быть указаны данные, позволяющие однозначно идентифицировать этот ФОН - название и регистрационный номер выпуска сертификатов ФОН

для нерезидентов - наименование, местонахождение и страна, где зарегистрировано лицо;

для физических лиц:

для граждан Украины - фамилия, имя, отчество, адрес постоянного места жительства и идентификационный номер в Государственном реестре физических лиц - плательщиков налогов и других обязательных платежей;

для иностранцев, лиц без гражданства - фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес постоянного места жительства за пределами Украины;

данные о закрепленном за доверителем объект инвестирования:

вид объекта инвестирования (квартира, нежилое помещение и т.д.);

номер объекта строительства и его строительная или почтовый адрес;

номер объекта инвестирования, его характеристики (этаж, количество комнат, общая площадь и т.д.), идентификатор объекта строительства (для объектов, которым присвоено идентификатор к выдаче справки) и адрес объекта инвестирования;

сумма средств, внесенных доверителем в ФФС.

Полученную от управляющего ФФС справку о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования доверитель предоставляет застройщику для дальнейшей государственной регистрации за доверителем права собственности на закрепленный за ним объект инвестирования. Для доверителей ФФС, составляющих общего инвестора ФОН, от имени и в интересах которого действует управляющий ФОН, уполномоченные органы, осуществляющие регистрацию прав собственности на недвижимость, обязаны зарегистрировать построенный объект инвестирования на имя управляющего ФОН или управляющего системы ФОН -ФФБ, с соответствующей пометкой, для дальнейшего осуществления управляющим ФОН или управляющим системы ФОН-ФФС операций с этой недвижимостью соответствии с настоящим Законом, Правилами ФОН и инвестиционной декларации Фонда.

Для проведения государственной регистрации права собственности на закрепленный за доверителем объект инвестирования застройщик и доверитель подписывают составленный застройщиком акт приема-передачи объекта инвестирования, в котором указываются:

перечень работ, которые застройщик провел на объекте инвестирования;

перечень оборудования, которое было установлено на объекте инвестирования для последующей его передачи доверителю;

краткий перечень работ, которые застройщик провел на объекте строительства и придомовой территории;

перечень оборудования, которое было установлено на объекте строительства для последующей его передачи эксплуатирующим организациям или объединению совладельцев жилого дома.

Застройщик передает доверителю паспорта, сертификаты, гарантийные документы на оборудование, установленное на объекте инвестирования, которое переходит в собственность доверителя.

Доверитель имеет право в пятнадцатидневный срок со дня получения акта приема-передачи объекта инвестирования или подписать подготовленный застройщиком акт приема-передачи объекта инвестирования с указанием информации об отсутствии претензий доверителя к застройщику по объекту инвестирования, или подать в письменной форме свои обоснованные замечания относительно невыполнения застройщиком своих обязательств по объекту строительства и объекта инвестирования и о выявленных строительных недостатках.

В случае наличия у доверителя замечаний относительно невыполнения застройщиком своих обязательств по объекту строительства и объекта инвестирования застройщик обязан обеспечить бесплатное устранение недостатков в пятнадцатидневный срок со дня подачи замечаний или обеспечить бесплатное повторное выполнение ненадлежащим выполненной работы или изготовления непоставленной или поврежденной вещи из такого же материала и такого же качества.

Течение сроков выполнения обязательств доверителя останавливается на время устранения недостатков, возникших по вине застройщика на объекте строительства и / или объекте инвестирования.

Государственная регистрация права собственности на жилье осуществляется застройщиком своими силами и за свой счет. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, проводят государственную регистрацию права собственности доверителя на объект инвестирования на основании справки о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования, при этом такие органы не имеют права требовать каких-либо других документов на участие доверителя в ФФС.

Государственная регистрация права собственности на нежилые помещения осуществляется доверителем самостоятельно и за свой счет на основании документов, полученных от застройщика.

Застройщик обязан не позднее чем в двадцатидневный срок со дня ввода объекта строительства в эксплуатацию передать этот объект объединению совладельцев или владельцу, или эксплуатирующей организации вместе с необходимой технической документацией.

После государственной регистрации права собственности на объекты инвестирования, которые не вошли в окончательно подтвержденный объем заказа на строительство по этому объекту строительства, застройщик осуществляет продажу объектов инвестирования самостоятельно или через управляющего ФФС.

## **Статья 20. Прекращение управления имуществом и договора об участии в ФФС, открепление объекта инвестирования от доверителя и условия выплаты доверителю средств из ФФС**

Управление имуществом, которое осуществляется по договору об участии в ФФС, прекращается в случае:

полного выполнения управителем ФФС обязательств перед доверителем;

отказа доверителя от участия в ФФС;

смерти доверителя - физического лица или ликвидации доверителя - юридического лица;

открепление управляющим от доверителя закрепленного за ним объекта инвестирования за невыполнение доверителем своих обязательств по договору об участии в ФФС;

в других случаях, предусмотренных Правилами ФФС.

При откреплении от доверителя объекта инвестирования управляющий также открепляет от доверителя все закрепленные за ним измеримые единицы этого объекта инвестирования. С момента открепления объекта инвестирования от доверителя управления имуществом прекращается, доверитель теряет право требования на объект инвестирования и измеримые единицы этого объекта инвестирования, управляющий ФФС обязан выплатить доверителю средства на условиях и в порядке, определенных Правилами фонда.

Управляющий открепляет от доверителя закрепленный за ним объект инвестирования в следующих случаях:

отказ доверителя от участия в ФФС;

нарушение доверителем графика внесения средств в ФФС, указанного в свидетельстве об участии в ФФС;

нарушение доверителем других условий договора об участии в ФФС.

Сумма средств, подлежащая возврату доверителю при отказе от участия в ФФС, определяется управляющим, исходя из количества закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования, текущей цены измерительной единицы этого объекта инвестирования на день передачи средств в управление управляющему ФФС.

В случае если управляющий открепил от доверителя закрепленный за ним объект инвестирования за несоблюдение доверителем графика внесения средств в ФФС, сумма средств, подлежащих выплате доверителю, определяется управителем исходя из количества закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования и текущей цены измеримой единицы этого объекта инвестирования по состоянию на первый день месяца, следующего за месяцем, когда доверитель нарушил график внесения средств в ФФС.

В других случаях сумма средств, подлежащих выплате доверителю, определяется управителем исходя из количества закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования и текущей цены измеримой единицы этого объекта инвестирования по состоянию на день открепление от доверителя объекта инвестирования.

Сумма средств, подлежащая возврату доверителю в случаях, предусмотренных частями четвертой - шестой настоящей статьи, возвращается доверителю в течение пяти дней после осуществления управляющим последующей полной реализации соответствующего объекта инвестирования или после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

В случае досрочного прекращения управления имуществом застройщик, по требованию управителя ФФС вида А, обязан в определенный Правилами ФФС срок перечислить на счет ФФС средства для дальнейшей выплаты доверителю.

Для ФФС вида А выплата средств доверителю не может осуществляться за счет другого ФФС или собственного имущества управляющего.

Для ФФС вида Б выплата средств доверителю не может осуществляться за счет другого ФФС.

Если доверитель выполнил все обязательства перед управителем ФФС и после ввода объекта строительства в эксплуатацию подписал с застройщиком акт приема-передачи закрепленного за ним объекта инвестирования, условия договора об участии в ФФС считаются выполненными и управления имуществом прекращается.

Если доверитель выполнил все обязательства перед управителем ФФС, но в течение двух месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию без уважительных причин не подписывает акт приема-передачи закрепленного за ним объекта инвестирования и не подал в письменной форме свои замечания относительно невыполнения застройщиком своих обязательств по объекту строительства и объекта инвестирования в соответствии со статьей 19



настоящего Закона, управление имуществом прекращается и управляющий открепляет от доверителя объект инвестирования и все закрепленные за ним измеримые единицы этого объекта инвестирования.

В этом случае обязательства управителя ФФС перед доверителем и условия договора об участии в ФФС считаются выполненными, за исключением обязательства по поручению доверителя представлять его интересы перед третьими лицами и осуществлять другие действия по защите его интересов, в том числе в суде, а также обязательство возратить средства доверителю по его требованию.

По объекту инвестирования, который был откреплен от доверителя, управляющий в соответствии с условиями части девятой статьи 14 настоящего Закона может заключить договор об участии в ФФС с другим доверителем и закрепить за ним этот объект инвестирования или вернуть имущественные права на этот объект инвестирования застройщику.

## **Статья 21. Виды вознаграждения управляющего ФФС и порядок ее уплаты**

За перечисление средств на финансирование строительства управляющий получает вознаграждение:

для ФФС вида А управляющему такое вознаграждение платит застройщик в размере, сроки и в порядке, согласованные с застройщиком при заключении договора. По согласованию управляющего и застройщика, при перечислении средств на финансирование строительства из фонда финансирования строительства, управляющий может содержать принадлежащую ему вознаграждение самостоятельно за счет средств ФФС;

для ФФС вида Б управляющий при перечислении средств на финансирование строительства из фонда финансирования строительства удерживает причитающееся ему вознаграждение самостоятельно за счет средств ФФС в размере, определенном Правилами ФФС.

За осуществление управления средствами, переданными управляющему в управление, доверитель платит управляющему вознаграждение в размере, сроки и порядке, указанные в договоре об участии в ФФС, но не более пяти процентов от суммы средств, переданных в управление.

Управляющий ФФС до запланированной даты ввода объекта строительства в эксплуатацию на условиях Правил ФФС, в рамках деятельности по управлению активами (средствами ФФС), может предоставить доверителю услуги по изменению объекта инвестирования, уступки права требования по договору об

участии в ФФС третьим лицам , частичного возврата средств с ФФС и оформления отказа от участия в фонде.

За совершение таких услуг доверитель платит управляющему ФФС вознаграждение в порядке, определенном в договоре об участии в ФФС, в размере:

1) за оформление изменения объекта инвестирования - в размере не более одного процента от стоимости закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования по текущей цене на день подачи заявления об оформлении операции изменения объекта инвестирования;

2) за оформление уступки права требования по договору об участии в ФФС третьим лицам - в размере не более пяти процентов от стоимости закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования по текущей цене на день подачи заявления об оформлении операции уступки права требования по договору об участии в ФФС;

3) оформление отказа доверителя от участия в ФФС (за исключением случаев отказа, определенных в статье 18 настоящего Закона) - в размере не более пяти процентов от стоимости закрепленных за доверителем измерительных единиц объекта инвестирования по текущей цене на день подачи заявления о отказ доверителя от участия в ФФС.

В случае отказа доверителя от участия в ФФС в случаях, определенных статьей 18 настоящего Закона, вознаграждение управляющему не выплачивается.

## **Статья 22. Прекращение функционирования ФФС**

ФФС прекращает свое функционирование по решению управляющего ФФС в случае достижения цели, с которой был создан фонд.

После выполнения управителем ФФС обязательств перед всеми доверителями ФФС считается прекратившим свое функционирование.

## **Статья 23. Замена управляющего ФФС**

По решению суда, вступившим в законную силу, принятым по обращению доверителей ФФС или соответствующего органа, осуществляющего надзор и регулирование деятельности управляющего, в связи с нарушением управляющим законодательства о финансовых услугах ФФС может передаваться в управление другому финансовому учреждению, соответствующей требованиям настоящего закона, в порядке, определенном Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку. К новому

управляющему переходят все права и обязанности по доверителей этого ФФС и соответствующего застройщика.

В случае ликвидации управляющего ФФС средства на счете ФФС не включаются в ликвидационную массу управляющего ФФС и направляются исключительно на удовлетворение требований доверителей к управляющему ФФС согласно Правилам ФФС.

## **Статья 24. Надзор и регулирование деятельности управляющих ФФС и застройщиков**

Надзор и регулирование деятельности управляющих ФФС осуществляет Национальная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку.

Целью надзора и регулирования деятельности управляющего ФФС является контроль за соблюдением управляющим ФФС требований настоящего Закона и иных актов законодательства, а также соблюдение управляющим ФФС принятых на себя по договорам об участии в ФФС обязательств.

Основными направлениями надзора и регулирования деятельности управляющего ФФС являются:

контроль за соответствием Правил ФФС и условий договоров об участии в ФФС требованиям законодательства;

контроль за соблюдением управляющим ограничений, установленных законом и Правилами ФФС;

выполнение обязательств управляющим ФФС о включении доверителей в перечень, который управляющий предоставляет застройщику для передачи объектов инвестирования в собственность доверителям

выполнение управляющим ФФС обязательств по возврату средств доверителям по их требованию и соответствия размера сумм средств, выплачиваемых доверителю, требованиям настоящего Закона.

Надзор за деятельностью застройщиков осуществляют местные государственные администрации и исполнительные органы сельских, поселковых, городских советов в пределах полномочий, определенных законом.

Целью надзора и регулирования деятельности застройщиков является контроль за соблюдением застройщиками требований настоящего Закона и иных актов законодательства в сфере строительства.

Основными направлениями надзора и регулирования деятельности застройщиков является контроль за соблюдением застройщиком обязательств, установленных законом и договором с управляющим ФФС, в том числе за соблюдением обязательств по:

{Абзац второй части шестой статьи 24 исключен на основании Закона № 3038-VI от 17.02.2011}

организации сооружения объекта строительства;

ведения по каждому объекту строительства отчетности по установленной законодательством форме и регулярного ее предоставления управляющему;

запрета заключения по одному объекту строительства договоров с разными управляющими ФФС.

Местные государственные администрации и исполнительные органы сельских, поселковых, городских советов обеспечивают применение к застройщикам, которые нарушают свои обязательства, установленные законом и договором с управителем ФФС, мер воздействия в пределах и порядке, определенных законодательством.

### **Раздел III. ФОНДЫ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

#### **Статья 25. Создание ФОН**

Отношения по созданию и деятельности финансового учреждения - управляющего ФОН регулируются настоящим Законом и другими законодательными актами Украины в части, не противоречащей настоящему Закону.

ФОН создается финансовым учреждением, которое имеет оплаченный уставный капитал в размере не менее одного миллиона евро, отвечает требованиям настоящего Закона и является эмитентом сертификатов ФОН. Эмитент сертификатов ФОН является управляющим ФОН. ФОН не является юридическим лицом.

Привлеченные к ФОН средства управляющий Фонда использует в интересах владельцев сертификатов на условиях управления имуществом для осуществления операций с недвижимостью в порядке, определенном Правилами Фонда, с целью получения прибыли.

Под операциями с недвижимостью понимаются действия управляющего ФОН относительно использования имущества Фонда путем:

финансирования строительства на условиях договора с застройщиком для дальнейшего приобретения управляющим ФОН на условиях настоящего Закона в собственность построенных объектов строительства или осуществления управляющим ФОН операций с приобретенными правами требования на профинансированы объекты строительства, или получения средств от застройщика в размере и в порядке, установленных договором;

и / или участия в ФФС для дальнейшего приобретения управляющим ФОН на условиях настоящего Закона в собственность проинвестированных объектов инвестирования или дальнейшего приобретения прав требования на инвестированы объекты инвестирования и осуществления с ними операций в соответствии с настоящим Законом.

С объектами строительства и / или объектами инвестирования, приобретенными управляющим ФОН в собственность на условиях настоящего Закона, управитель ФОН имеет право осуществлять следующие операции: передача в платное пользование третьим лицам, продажа, осуществление других операций, не запрещенных законодательством.

Если в Правилах ФОН предусмотрено использование средств Фонда для финансирования строительства, управляющий обязан заключить договор с застройщиком с соблюдением требований статей 9 и 10 настоящего Закона. В этом случае ФОН создается для конкретного объекта строительства. ФОН может быть создан до момента утверждения проектно-сметной документации на строительство объекта строительства и при наличии соответствующего документа, удостоверяющего право на земельный участок в соответствии с Земельным кодексом Украины, в котором указано целевое назначение этого земельного участка, соответствующее условиям инвестиционной декларации. В этом случае владельцы сертификатов ФОН принимают на себя дополнительные риски, о чем должно быть указано в Правилах ФОН и проспекте эмиссии сертификатов ФОН. За счет средств, привлеченных путем эмиссии сертификатов ФОН, может обеспечиваться финансирование сооружения объекта строительства в полном объеме или частично.

В случае если финансирование сооружения объекта строительства не обеспечивается в полном объеме путем эмиссии сертификатов ФОН, застройщик имеет право для завершения строительства использовать другие разрешенные настоящим Законом средства.

Если в Правилах ФОН предусмотрено использование средств Фонда для осуществления других операций, в том числе направление средств в ФФС, управляющий Фонда договор с застройщиком не заключает.

Для создания ФОН финансовое учреждение должно разработать и утвердить: Правила ФОН, инвестиционную декларацию и проспект эмиссии сертификатов ФОН заключить договор с застройщиком на условиях настоящего Закона, а также осуществить эмиссию сертификатов ФОН на сумму, не превышающую стоимости объекта строительства (в случае заключения договора с застройщиком) и организовать размещение сертификатов ФОН путем открытой продажи или непосредственного предложения сертификатов ФОН заранее определенном кругу лиц.

Обслуживание размещения сертификатов ФОН осуществляет хранитель, избранный эмитентом путем открытия и ведения для владельцев сертификатов ФОН счетов в ценных бумагах за бездокументарными ценными бумагами при размещении. Перечень документов, которые требуются от финансового учреждения - управляющего ФОН, указанный в настоящем Законе, является исключительным.

Правила Фонда должны предусматривать ограничения права доверительной собственности управляющего ФОН. Такие ограничения установлены учредителем управления имуществом в договоре о приобретении сертификатов ФОН и обуславливают обязательство управляющего Фонда обеспечить возможность получения владельцами сертификатов ФОН дохода в соответствии с условиями проспекта эмиссии сертификатов.

ФОН считается созданным эмитентом после утверждения Правил ФОН, инвестиционной декларации, проспекта эмиссии сертификатов ФОН, регистрации выпуска сертификатов ФОН, открытия счета Фонда и заключения управляющим ФОН договора с застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим Законом и Правилами Фонда, оформление обеспечения выполнения обязательств застройщика по договором в соответствии с требованиями статьи 10 настоящего Закона.

Имущество Фонда учитывается отдельно от собственного имущества управляющего и имущества других ФОН.

Для каждого ФОН управляющий ФОН открывает отдельный счет, который является счетом ФОН. Управляющий Фонда, который не является банковским учреждением, открывает счет ФОН на свое имя в выбранном им банке.

Банк-управитель открывает счет ФОН в своем балансе.

Управляющий использует счет ФОН для учета средств, привлеченных в ФОН, и проведение расчетов по операциям по управлению ФОН.

Учет прав владельцев сертификатов ФОН, предусматривающие получение дохода от инвестирования в операции с недвижимостью, организует эмитент.

Владельцем сертификатов ФОН может быть любое юридическое или физическое лицо.

Управляющий Фонда инвестирует средства, привлеченные от продажи сертификатов ФОН, в операции с недвижимостью, получает доход от этих операций и распределяет полученный доход между владельцами сертификатов ФОН на условиях Правил ФОН.

ФОН действует до момента выполнения всех обязательств перед владельцами сертификатов ФОН.

ФОН создается на срок, установленный проспектом эмиссии. До окончания срока обращения сертификатов ФОН эмитент не берет на себя обязательств по выкупу таких сертификатов. После окончания срока, на который был создан ФОН, и выполнение обязательств перед владельцами сертификатов ФОН, ФОН прекращает свое функционирование.

## **Статья 26. Основания функционирования ФОН**

Проспект эмиссии сертификатов ФОН устанавливает порядок размещения сертификатов ФОН с учетом особенностей, определенных настоящим Законом.

Правила Фонда определяют процедуры создания ФОН, порядок организации взаимоотношений застройщика, управляющего ФОН и владельцев сертификатов ФОН, порядок установления управления имуществом и определения ограничения, сведения о цели образования ФОН, направления использования привлеченных средств, порядок определения стоимости чистых активов Фонда и цены сертификатов ФОН, порядок распределения прибыли ФОН, порядок и сроки выкупа сертификатов ФОН управляющим по требованию владельцев сертификатов ФОН, размер вознаграждения управляющего Фонда за предоставление услуг по управлению ФОН и другие условия функционирования ФОН.

Изменения в Правила Фонда не могут ухудшать условия, обеспечивающие права владельцев сертификатов ФОН.

Инвестиционная декларация определяет направления и ограничения по инвестированию средств Фонда. Эмитент разрабатывает и утверждает инвестиционную декларацию самостоятельно.

## **Статья 27. Система функционирования ФОН**

Система функционирования ФОН предусматривает:

заключения управляющим ФОН договора с застройщиком на условиях настоящего Закона;

привлечения средств путем выпуска и размещения сертификатов ФОН

осуществление управляющим ФОН операций с недвижимостью;

осуществление управляющим ФОН надзора за ходом строительства;

обеспечение проведения регистрации права собственности на недвижимость, приобретенную от осуществления операций с недвижимостью, на имя управляющего ФОН или управляющего системы ФОН-ФФС, который действует как доверительный собственник;

осуществление управляющим управления ФОН и других действий, предусмотренных Правилами ФОН, получение дохода на условиях Правил ФОН

распределение управляющим дохода от управления ФОН между владельцами сертификатов ФОН

выкуп сертификатов ФОН у владельцев после истечения срока обращения сертификатов ФОН.

При функционировании системы ФОН-ФФС договор с застройщиком не заключается; при осуществлении операций с недвижимостью управляющий системы ФОН-ФФС инвестирует привлеченные в ФОН средства исключительно в строительство объектов инвестирования путем участия в ФФС, управляющим которого он является.

## **Статья 28. Порядок присоединения к ФОН**

Проспект эмиссии сертификатов ФОН является публичным или частным предложением (офертой) с условиями управления имуществом и определенными ограничениями права доверительной собственности управляющего.

Лицо, признала условия Правил ФОН и проспекта эмиссии сертификатов ФОН, становится владельцем таких сертификатов после заключения договора о приобретении сертификатов ФОН, уплаты средств за указанные ценные бумаги и зачисления сертификатов ФОН на счет этого лица в ценных бумагах, открытый у хранителя. При размещении сертификатов ФОН депозитарий после зачисления ценных бумаг выпуска на счет в ценных бумагах эмитента по распоряжению эмитента переводит течение одного дня весь выпуск сертификатов ФОН на счет в ценных бумагах избранное эмитентом хранителя. В распоряжение о переводе



сертификатов ФОН со счета эмитента на счет хранителя не прилагается перечень лиц (депонентов этого хранителя), которые становятся владельцами сертификатов ФОН данного выпуска.

Владелец сертификатов ФОН поручает управляющему осуществлять управление ФОН на его усмотрение в интересах владельцев сертификатов ФОН путем направления средств Фонда на цели, определенные в Правилах ФОН и инвестиционной декларации Фонда. Владельцы сертификатов ФОН выступают учредителями управления ФОН.

Управление средствами владельцев сертификатов ФОН прекращается в случае:

полного выполнения управляющим ФОН обязательств перед владельцем сертификатов ФОН

смерти физического лица или ликвидации юридического лица - владельца сертификатов ФОН

в других случаях, предусмотренных Правилами Фонда.

## **Статья 29. Функции управляющего**

Управляющий по своему усмотрению в интересах владельцев сертификатов ФОН осуществляет управление ФОН.

Управляющий Фонда проводит операции с недвижимостью и осуществляет иные действия по управлению ФОН с целью получения максимального дохода в интересах владельцев сертификатов ФОН в рамках инвестиционной декларации с учетом ограничений, установленных Правилами Фонда и проспектом эмиссии.

Управляющий Фонда не имеет права использовать привлеченные к ФОН средства в направлениях, не предусмотренных Правилами и инвестиционной декларацией этого ФОН.

Согласно Правилам ФОН управляющий несет ответственность за убытки, причиненные владельцам сертификатов действиями или бездействием.

Убытки, причиненные собственникам сертификатов ФОН действиями или бездействием управляющего, - это снижение стоимости чистых активов Фонда в расчете на один сертификат ФОН по сравнению с ценой первичного размещения этих сертификатов. Управляющий может принять решение о прекращении функционирования ФОН и выкуп сертификатов такого ФОН, если в течение года произошло снижение стоимости чистых активов Фонда в расчете на один сертификат ФОН по сравнению с ценой первичного размещения этих сертификатов на величину, размер которой определен Правилами ФОН, но не

более пяти процентов от номинальной стоимости.

### **Статья 30. Специфика функционирования ФОН**

Управляющий за счет собственных средств может осуществлять страхование своей финансовой ответственности за убытки, которые могут быть нанесены владельцам сертификатов ФОН действиями или бездействием управляющего и застройщика.

Недвижимость, приобретенную за счет средств Фонда, управляющий учитывает в балансе фонда.

Недвижимость, приобретенная от осуществления управления ФОН, должна быть застрахована за счет ФОН от рисков гибели или повреждения на полную стоимость в пользу управляющего как доверительного собственника.

### **Статья 31. Прекращение функционирования ФОН**

ФОН прекращает функционирование по истечении срока, на который он был создан, и после выполнения своих обязательств перед владельцами сертификатов в соответствии с Правилами Фонда.

Функционирование ФОН может быть прекращено по решению суда в случае нарушения управляющим действующего законодательства.

В случае прекращения функционирования ФОН управляющий составляет ликвидационный баланс. В процессе ликвидации ФОН имущество, приобретенное за счет Фонда, реализуется за денежные средства в сроки, предусмотренные Правилами Фонда.

Денежные средства, полученные от реализации имущества, распределяются следующим образом:

в первую очередь определяются суммы и вносятся обязательные платежи в Государственный бюджет Украины;

во вторую очередь определяется сумма вознаграждения за управление ФОН

в третью очередь определяется сумма и осуществляются выплаты по выполнению обязательств, возникших в результате управления ФОН

в четвертую очередь определяются суммы и осуществляются выплаты владельцам сертификатов ФОН.

Распределение денежных средств осуществляется после полного удовлетворения требований предыдущей очереди, кроме удержания

вознаграждения управляющим ФОН.

### **Статья 32. Использование средств, привлеченных от размещения сертификатов ФОН, на финансирование строительства**

На условиях договора с застройщиком, управляющий ФОН направляет средства, привлеченные путем размещения сертификатов ФОН, на финансирование строительства в порядке, определенном Правилами Фонда.

Управляющий Фонда ведет учет направленных на финансирование строительства средств по объектам строительства.

В интересах владельцев сертификатов управляющий ФОН осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком средств, направленных на финансирование строительства.

Управляющий Фонда в интересах владельцев сертификатов осуществляет надзор за сооружением объекта строительства и соблюдением застройщиком четкого выполнения условий и обязательств по договору с целью своевременного предотвращения возникновения рисков ситуаций в процессе строительства вследствие действий застройщика, которые могут привести к:

изменений технических характеристик объектов строительства и / или объектов инвестирования;

ухудшение потребительских качеств объектов строительства и / или объектов инвестирования;

рост стоимости строительства более чем на двадцать процентов;

увеличение сроков строительства более чем на девяносто дней.

В случае выявления управляющим ФОН риска нарушений условий договора управляющий ФОН имеет право прекратить финансирование строительства, требовать расторжения договора и возврата застройщиком всех направленных на финансирование строительства этого объекта средств, возмещения причиненных застройщиком убытков, а также осуществлять другие мероприятия по выполнению застройщиком своих обязательств " обязательств по договору, определенные настоящим Законом.

Застройщик обязан по требованию управляющего Фонда в течение срока, определенного в договоре, вернуть денежные средства на счет Фонда или уступить имущественные права на недвижимость, которая является объектом строительства, или на другие предметы ипотеки управляющему ФОН с соблюдением требований статьи 10 настоящего Закона, если иное не

предусмотрено договором.

Управляющий Фонда в интересах владельцев сертификатов ФОН может, а по письменному требованию владельца сертификата ФОН обязан проверять финансовое состояние застройщика, требовать от него предоставления финансовых и аудиторских отчетов и предоставлять заявителю информацию о результатах проведенной проверки.

### **Статья 33. Вознаграждение управляющего ФОН**

За осуществление управления ФОН управляющий получает вознаграждение. Вознаграждение управляющего устанавливается в соотношении к стоимости чистых активов Фонда.

Стоимость чистых активов Фонда определяется на конец рабочего дня, предшествующего дню приема заявок на размещение и выкуп сертификатов ФОН, но не реже чем раз в квартал.

Вознаграждение управляющего начисляется ежеквартально в размере 1/4 определенного в Правилах ФОН размера ставки ежегодного вознаграждения.

Определение стоимости чистых активов для расчета вознаграждения управляющему осуществляется на основании данных среднеквартальных расчетов стоимости чистых активов Фонда на конец последнего рабочего дня отчетного квартала. По итогам финансового года осуществляется окончательный перерасчет вознаграждения на основании расчета среднегодовой стоимости чистых активов, осуществленного по данным ежеквартальных расчетов чистых активов Фонда.

Вознаграждение управляющему ФОН не уплачивается в случае, если в течение срока действия Фонда произошло снижение стоимости чистых активов Фонда в расчете на один сертификат ФОН по сравнению с ценой первичного размещения этих сертификатов на величину свыше пяти процентов по методике расчета стоимости чистых активов Фонда, установленной Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку.

Управляющий Фонда имеет право удерживать со счета ФОН причитающееся ему вознаграждение только после осуществления всех выплат владельцам сертификатов ФОН и / или по истечении срока погашения (выкупа) сертификатов ФОН.

### **Статья 34. Замена управляющего ФОН**

По решению суда, вступившим в законную силу, принятым по обращению владельцев сертификатов ФОН или соответствующего органа, осуществляющего надзор и регулирование деятельности управляющего, в связи с нарушением управляющим законодательства о финансовых услугах ФОН может передаваться в управление другому финансовому учреждению, соответствует требованиям этого Закона, в порядке, определенном Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку. К новому управляющему переходят все права и обязанности в отношении владельцев сертификатов ФОН и других третьих лиц, возникших у управляющего, который заменяется, при осуществлении им управления ФОН.

Передача ФОН к другому управляющего не прекращает функционирования этого ФОН.

В случае ликвидации управляющего Фонда имущество Фонда, в том числе средства на счете Фонда, не включается в конкурсную массу управляющего Фонда в соответствии с Правилами Фонда.

### **Статья 35. Порядок государственной регистрации права собственности на недвижимость, приобретенную от осуществления управления ФОН**

Уполномоченные органы, осуществляющие регистрацию прав собственности на недвижимость, обязаны зарегистрировать недвижимость, которая является доверительной собственностью управляющего ФОН, на его имя как управляющего с отметкой об этом.

### **Статья 36. Надзор и регулирование деятельности управляющих ФОН**

Надзор и регулирование деятельности управляющих ФОН осуществляет Национальная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку.

Надзор за соблюдением требований законодательства по эмиссии сертификатов ФОН и их обращением и выполнением обязательств по ним осуществляется Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку.

Целью надзора и регулирования деятельности управляющего ФОН является контроль за соблюдением управляющим ФОН требований настоящего Закона и иных актов законодательства, разработанных на его выполнение, и обеспечением прав собственников сертификатов ФОН.

Основными направлениями надзора и регулирования деятельности управляющего ФОН являются:

контроль за соответствием Правил ФОН и условий договоров о приобретении сертификатов ФОН требованиям законодательства;

контроль за соблюдением управляющим ограничений по управлению имуществом, установленных законом, Правилами Фонда и проспектом эмиссии сертификатов;

выполнение обязательств эмитентом по привлечению и возврату средств владельцам сертификатов ФОН.

## **Раздел IV. ЭМИССИИ СЕРТИФИКАТОВ ФОН**

### **Статья 37. Определение сертификатов ФОН**

Владелец сертификата ФОН может получать доход от управления ФОН управляющим на условиях Правил ФОН и проспекта эмиссии сертификатов ФОН. Владелец сертификатов ФОН вправе потребовать от управляющего соблюдения ограничений прав доверительной собственности от осуществления управления ФОН. После окончания срока, на который был создан соответствующий ФОН, владелец сертификатов при их выкупе эмитентом имеет право на доход в денежной форме в сумме, соответствующей стоимости доли чистых активов Фонда, приходящаяся на причитающуюся ему количество сертификатов ФОН.

Чистые активы Фонда - средства, размер которых равен разнице между стоимостью имущества ФОН и стоимостью обязательств, возникших вследствие управления ФОН. Стоимость чистых активов Фонда определяется на конец рабочего дня, предшествующего дню, когда будет проводиться размещение или выкуп сертификатов ФОН, но не реже чем раз в квартал. Стоимость чистых активов Фонда определяется управляющим в соответствии с Правилами Фонда.

Эмиссия и обращение сертификатов ФОН регулируются настоящим Законом и другими актами законодательства о ценных бумагах.

Сертификат ФОН предоставляет каждому его владельцу одинаковые права.

Правила Фонда могут предусматривать уплату доходов по сертификатам ФОН.

### **Статья 38. Эмиссия сертификатов ФОН**

Эмиссия сертификатов ФОН осуществляется в порядке, установленном законодательством о ценных бумагах.

### **Статья 39. Условия выпуска и обращения сертификатов ФОН**

Решение о выпуске сертификатов ФОН принимает исполнительный орган эмитента и оформляет это решение протоколом.

Проспект эмиссии сертификатов ФОН подлежит регистрации в Национальной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку.

Выпуск сертификатов ФОН может быть осуществлен при выполнении следующих требований:

общая номинальная стоимость сертификатов ФОН, выпущенных эмитентом, не может превышать десятикратного размера собственного капитала эмитента;

объем осуществляемого в рамках эмиссии выпуска сертификатов ФОН должен быть в сумме, эквивалентной не менее 100 тысячам евро по курсу Национального банка Украины на день принятия решения об эмиссии сертификатов ФОН.

Обслуживание операций и проведения расчетов по операциям с сертификатами ФОН осуществляются эмитентом в соответствии с распоряжениями владельца этих сертификатов или вследствие выполнения безусловной операции с сертификатами ФОН и на основании предоставленных документов, которые являются подтверждением правомерности осуществления этих операций.

Сертификаты ФОН являются неделимыми.

Условия хранения, учета и выкупа сертификатов ФОН определяет эмитент при их выпуске в проспекте эмиссии сертификатов ФОН.

Количество выпусков сертификатов ФОН одного эмитента, одновременно находящихся в обращении, не ограничивается.

#### **Статья 40. Операции с сертификатами ФОН**

Размещение сертификатов осуществляется путем открытой или закрытой продажи.

{Часть вторая статьи 40 исключена на основании Закона № 3201-IV от 15.12.2005}

Оплата сертификатов ФОН при их размещении осуществляется только денежными средствами. Размещение сертификатов ФОН осуществляются по ценам, установленным на определенную дату, исходя из правил ФОН.

Юридические и физические лица имеют право покупать и продавать сертификаты ФОН по рыночной цене и совершать с ними иные сделки, не

противоречащие условиям выпуска.

Сертификаты ФОН, выпущенные одним эмитентом, могут подлежать конвертации, если это предусмотрено проспектом эмиссии сертификатов ФОН. Конвертация сертификатов ФОН осуществляется эмитентом путем изъятия из обращения сертификатов ФОН одного выпуска, их аннулирования и обмена на сертификаты ФОН другого выпуска.

Договоры по операциям с сертификатами ФОН не подлежат нотариальному удостоверению.

Статья 41 исключена

Статья 42 исключена

Статья 43 исключена

#### **Статья 44. Государственная регистрация выпусков сертификатов ФОН**

Государственная регистрация выпусков сертификатов ФОН осуществляется Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку.

Проспект эмиссии сертификатов ФОН должен содержать следующие сведения:

количество сертификатов ФОН, предлагается для размещения;

форму выпуска;

срок размещения;

цену размещения;

направления инвестиций;

порядок уплаты дохода;

порядок выкупа сертификатов ФОН

другие сведения.

Проспект эмиссии сертификатов ФОН подписывается руководителем и главным бухгалтером эмитента. Лица, подписавшие проспект эмиссии сертификатов ФОН, несут ответственность за достоверность информации, содержащейся в нем. Проспект эмиссии сертификатов ФОН является основанием для обслуживания этих ценных бумаг Национальной депозитарной системой.



Перспект эмиссии сертификатов ФОН подлежит обязательному обнародованию в случае, если сертификаты ФОН размещаются путем открытой продажи. В случае, если сертификаты ФОН предлагаются к размещению среди заранее определенного круга лиц, перспект эмиссии сертификатов ФОН приходится непосредственно управляющим до сведения этих лиц.

#### **Статья 45. Основания для отказа в государственной регистрации выпуска сертификатов ФОН**

Регистрирующий орган может отказать в государственной регистрации выпуска сертификатов ФОН исключительно по одной из следующих причин:

нарушение эмитентом требований этого Закона, в том числе наличие в представленных документах сведений, позволяющих сделать вывод о несоответствии условий выпуска и обращения сертификатов ФОН законодательству Украины;

несоответствие предоставленных на государственную регистрацию выпуска сертификатов ФОН документов и состава сведений, содержащихся в них, законодательству Украины;

внесение в перспект эмиссии сертификатов ФОН или решение о выпуске сертификатов ФОН недостоверных сведений.

{Абзац пятый части первой статьи 45 исключен на основании Закона № 79-IX от 12.09.2019}

В случае отказа в государственной регистрации выпуска сертификатов ФОН орган, осуществляющий регистрацию, обязан в письменной форме сообщить эмитента об основаниях отказа.

Эмитент вправе обжаловать решение регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации выпуска сертификатов ФОН в суде.

#### **Статья 46. Регистрация отчетов об итогах выпуска сертификатов ФОН**

Эмитент не позднее 30 дней после завершения размещения сертификатов ФОН обязан предоставить в регистрирующий орган отчет об итогах выпуска данного выпуска сертификатов.

Требования к отчету об итогах выпуска сертификатов ФОН утверждает Национальная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку.

Эмитенты и хранители при размещении сертификатов ФОН никому не предоставляют информацию и / или административные данные о покупателях

сертификатов ФОН этого выпуска до регистрации отчета о результатах такого размещения регистрирующим органом.

#### **Статья 47. Регистрация владельцев сертификатов ФОН**

Учет, приобретения, прекращения и перехода прав собственности на сертификаты ФОН осуществляются в соответствии с законодательством о депозитарной системе.

#### **Статья 48. Эмитенты сертификатов ФОН**

Эмитентом сертификатов ФОН может быть банк или другое финансовое учреждение, если она отвечает требованиям, установленным Национальной комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку, в части, не противоречащей настоящему Закону.

#### **Статья 49. Ответственность эмитентов за нарушение требований настоящего Закона**

За нарушение требований настоящего Закона и других нормативно-правовых актов должностные лица эмитентов, а также владельцы сертификатов ФОН несут ответственность в порядке, предусмотренном законом.

Ущерб, причиненный в результате нарушения требований настоящего Закона, подлежит возмещению в порядке, установленном законом.

### **Раздел V. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДОВЕРИТЕЛЯ КРЕДИТА ДЛЯ УЧАСТИЯ В ФФС ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ, ПОСТРОЕННОГО ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФОН**

#### **Статья 50. Получение кредита для участия в ФФС**

Банк предоставляет кредит доверителю ФФС на условиях, определенных в договоре об ипотечном кредите. Предметом ипотеки по ипотечному договору является объект инвестирования, который станет собственностью заемщика в будущем и / или имущественные права на него.

Обременение такого предмета ипотеки подлежит регистрации в установленном законом порядке.

Оценка предмета ипотеки осуществляется по соглашению сторон.

Условия договора об ипотечном кредите и ипотечного договора разрабатывает банк.

Договор об ипотечном кредите может содержать инфляционное предостережение.

Доверитель ФФС, получивший кредит для участия в ФФС и обеспечил выполнение своих обязательств по договору об ипотечном кредите ипотекой, до момента полного исполнения обязательств по договору об ипотечном кредите не имеет права изменить объект инвестирования, уступить право требования по договору об участии в ФФС третьим лицам, частично получить средства из ФФС или отказаться от участия в ФФС.

Нарушение сроков сооружения объекта строительства или ненадлежащее исполнение обязательств застройщиком не может влиять на правоотношения, возникшие между банком и заемщиком в соответствии с заключенным ими договора об ипотечном кредите, и не является основанием для прекращения выполнения обязательств заемщиком.

После окончания строительства объект инвестирования продолжает быть предметом ипотеки в соответствии с условиями ипотечного договора, при этом ипотечный договор является действующим и не требует внесения изменений и дополнений к нему.

Изменение или расторжение ипотечного договора допускается только по соглашению сторон, если иное не установлено договором или законом.

В случае окончания строительства, изменения или расторжения ипотечного договора банк вносит в установленном законом порядке изменения относительно обременения недвижимости ипотекой.

Нотариус по сообщению банка накладывает запрет на отчуждение построенной недвижимости, являющейся предметом ипотеки, если это предусмотрено ипотечным договором.

## **Статья 51. Инфляционное предостережение**

Инфляционной оговоркой является обусловленный сторонами договора об ипотечном кредите способ сохранения реальной стоимости денежных требований и доходов банка. Такое предостережение должно обеспечивать индексацию платежей заемщика при уплате им обязательств по договору об ипотечном кредите.

В инфляционном предостережении и для учета обязательств заемщика по договору об ипотечном кредите могут использоваться индексирующий условные расчетные единицы или другие механизмы, которые не противоречат законодательству.

## **Раздел VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2004 года.

2. Отношения по привлечению средств в управление с целью финансирования строительства жилья и особенности управления ими регулируются настоящим Законом и другими законодательными актами Украины в части, не противоречащей настоящему Закону.

3. До приведения других законодательных актов Украины в соответствие с нормами этого Закона они действуют в части, не противоречащей настоящему Закону.

4. Кабинету Министров Украины в двухмесячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона:

подготовить и представить на рассмотрение Верховной Рады Украины предложения по приведению законодательных актов Украины в соответствие с настоящим Законом;

привести свои нормативно-правовые акты в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену министерствами и другими центральными органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

5. Специально уполномоченному центральному органу исполнительной власти по вопросам строительства и архитектуры обеспечить контроль за выполнением застройщиками этого Закона.

{Пункт 6 раздела VI исключен на основании Закона № 79-IX от 12.09.2019}

7. Национальной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку обеспечить контроль за выполнением управляющими этого Закона.

Президент Украины

Л.КУЧМА

г. Киев

19 июня 2003

№ 978-IV

Закон действующий. Актуальность проверена 10.02.2021