

м. Київ

#DATA_PROPYSOM#

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ОЛІМПІЯ», яке діє на підставі ліцензії на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Нацкомфінпослуг, з 13.12.2016 – строк дії необмежений, в особі начальника комерційного відділу Дробязко Марії Євгенівни, яка діє на підставі Довіреності № 26\05\17-1Д від 26 травня 2017 року (далі — **Управитель**), з однієї сторони, та

Фізична особа #РІВ# (далі — **Довіритель**), з іншої сторони (далі при спільному згадуванні — **Сторони**, а окремо — **Сторона**) уклали цей Договір про участь у Фонді фінансування будівництва (далі — Договір) про таке.

1. Предмет договору

1.1. За цим Договором **Довіритель** на підставі повного визнання ним Правил фонду фінансування будівництва, що затверджені Протоколом № 41 Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ОЛІМПІЯ» від «02» липня 2018 року (далі — **Правила ФФБ**), надає свою згоду на участь у фонді фінансування будівництва виду А багатоквартирного житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями на вул. Параджанова С., 7 в с.Розсошенці Полтавського району Полтавської області (далі — **ФФБ**), де поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єкта інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Правила ФФБ є невід'ємною частиною цього Договору.

1.2. За цим Договором **Довіритель** приймає на себе зобов'язання виконувати **Правила ФФБ** та передати **Управителю** в обсягах та на умовах цього Договору кошти в управління з метою отримання у власність об'єкта інвестування, визначеного в пункті 1.6. цього Договору.

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

1.3. **Управитель** приймає від **Довірителя** кошти в управління та відповідно до **Правил ФФБ** і цього Договору перераховує частину таких коштів для фінансування будівництва, решта коштів залишається в управлінні **Управителя**.

1.4. Після отримання від **Довірителя** коштів **Управитель** закріплює за **Довірителем** об'єкт інвестування та видає **Довірителю** Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому зазначається:

вид ФФБ;

дані **Довірителя**:

- для юридичних осіб: резидентів — найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ; нерезидентів — найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

- для фізичних осіб: громадян України — прізвище, ім'я та по батькові, адреса постійного місця проживання, ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів; іноземців, осіб без громадянства — прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дата видачі Свідоцтва;

закріплений за довірителем об'єкт інвестування;

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

сума коштів, переданих **Довірителем Управителю** в управління;

кількість закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік внесення **Довірителем** коштів;

витяг з договору про зобов'язання Забудовника перед **Управителем**, який діє в інтересах **Довірителя**, щодо спорудження об'єкта будівництва та передачі у власність **Довірителя** об'єкта інвестування.

У разі зміни будь-яких даних, що зазначені у Свідоцтві про участь у ФФБ, таке Свідоцтво підлягає заміні.

1.5. Об'єктом будівництва за цим Договором є багатоквартирний житловий будинок з вбудованими офісними приміщеннями на вул. Параджанова С., 7 в с.Розсошенці Полтавського району Полтавської області – 10 (десять) поверхів,

будівництво якого організовує Забудовник та фінансує Управитель за рахунок отриманих в управління від Довірителів коштів.

Запланована дата введення Забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію — «30» вересня 2020 року

1.6. Відповідно до Правил ФФБ та цього Договору за Довірителем закріплюється об'єкт інвестування з такими основними характеристиками:

1	Вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо)	квартира
2	Будівельна або поштова адреса об'єкта будівництва (місто, вулиця)	Полтавська обл., Полтавський р-н, с.Розсошенці, вул. Параджанова С.
3	Номер об'єкта будівництва	7
4	Номер секції (під'їзд)	#PIDJZD#
5	Номер об'єкта інвестування	#KVARTYRA#
6	Поверх	#POVERH#
7	Кількість кімнат	#KIMNAT#
8	Загальна площа об'єкта інвестування відповідно до проекту (кв. метрів)	#PLOSCHA#
9	Вимірна одиниця об'єкта інвестування	квадратний метр

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

1.8. Невід'ємною частиною цього Договору є погоджені Управителем із Забудовником копії:

схеми (графічного зображення) будівельного плану об'єкта інвестування із зазначенням назви та площі всіх його приміщень і поверху, на якому об'єкт розміщений;

стислого переліку будівельних робіт, які Забудовник зобов'язується провести на об'єкті інвестування;

переліку обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування і передане Довірителю;

стислого переліку робіт, які Забудовник зобов'язується провести на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

переліку обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва і передане експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку.

2. Права і обов'язки сторін

2.1. Управитель зобов'язаний:

2.1.1. прийняти від Довірителя кошти в управління та використати їх відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

2.1.2. закріпити за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

2.1.3. видавати Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

2.1.4. виключити закріплений за Довірителем об'єкт інвестування з переліку об'єктів інвестування, що пропонуються Управителем для інвестування (далі — перелік об'єктів інвестування), з метою запобігання закріпленню такого об'єкта за іншим Довірителем;

2.1.5. передати Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнові права на такий об'єкт за Договором про уступку майнових прав;

2.1.6. надати після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та здійснення остаточних розрахунків **Довірителя з Управителем Довірителю** в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ відповідно до Правил ФФБ та цього Договору Довідку про право **Довірителя** на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, в якій обов'язково зазначаються такі дані:

номер Довідки та дата її видачі;

вид ФФБ;

дані **Управителя**;

дані **Довірителя**:

- для юридичних осіб: резидентів — найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ (для довірителя, який складає спільного інвестора фонду операцій з нерухомістю, від імені та в інтересах якого діє управитель фонду операцій з нерухомістю, додатково мають бути зазначені дані, що дають змогу однозначно ідентифікувати цей фонд операцій з нерухомістю — назва та реєстраційний номер випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю); нерезидентів — найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

- для фізичних осіб: громадян України — прізвище, ім'я та по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів; іноземців, осіб без громадянства — прізвище, ім'я та по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дані про закріплений за **Довірителем** об'єкт інвестування:

- вид об'єкта інвестування (квартира, нежитлове приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо);

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

- номер об'єкта інвестування та його характеристики (поверх, кількість кімнат, загальна площа тощо);

сума коштів, внесених **Довірителем** до ФФБ;

2.1.7. включити за умови виконання **Довірителем** своїх зобов'язань за цим Договором такого **Довірителя** до переліку **Довірителів**, яким Забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування;

2.1.8. виплатити кошти **Довірителю** за його письмовою заявою відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

2.1.9. представляти за дорученням **Довірителя** його інтереси в суді та перед третіми особами, здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів;

2.1.10. не вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх **Довірителів**. У разі потреби надіслати повідомлення з пропозиціями щодо внесення змін і доповнень до Правил ФФБ кожному **Довірителю**. Згода **Довірителя** вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження такого повідомлення на зазначену в цьому Договорі адресу **Довірителя Управитель** не отримав письмової відповіді **Довірителя**;

2.1.11. перевіряти на письмову вимогу **Довірителя** фінансовий стан Забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати **Довірителю** інформацію про результати проведеної перевірки;

2.1.12. письмово повідомити **Довірителю** про:

внесення змін до Правил ФФБ;

зміну технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування на підставі листа Забудовника;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів;

введення об'єкта будівництва в експлуатацію з наданням на його письмову вимогу копії відповідного акта;

відкріплення від **Довірителя** об'єкта інвестування на умовах цього Договору;

зміну місцезнаходження **Управителя**;

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

будівельний стан готовності об'єкта будівництва;

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

поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування;

2.1.14. ознайомити або надати на письмову вимогу **Довірителя** копії отриманих від Забудовника документів з даними про забудовника та об'єкт будівництва:

документи, що дають змогу провести ідентифікацію особи Забудовника відповідно до вимог законодавства;

документи, що підтверджують право Забудовника на користування земельною ділянкою або право Забудовника на виконання функцій замовника будівництва для спорудження на земельній ділянці об'єкта будівництва;

позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації;

дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт;

ліцензію підрядної організації.

2.2. Управитель має право:

2.2.1. вимагати від **Довірителя** надання визначених Правилами ФФБ та цим Договором документів, які ідентифікують особу **Довірителя**;

2.2.2. перевіряти достовірність наданих **Довірителем** документів;

2.2.3. отримувати винагороду за надання **Довірителю** послуг у розмірі, встановленому цим Договором.

2.3. Довіритель зобов'язаний:

2.3.1. виконувати всі умови Правил ФФБ та цього Договору;

2.3.2. надати **Управителю** документи, визначені Правилами ФФБ та цим Договором, які ідентифікують особу **Довірителя**;

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

2.3.4. дотримуватися графіка внесення коштів, визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ;

2.3.5. здійснити після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію остаточні розрахунки з **Управителем** згідно з даними щодо фактичної загальної площі об'єкта інвестування, отриманими від Забудовника;

2.3.6. підписати із Забудовником Акт прийняття-передачі закріпленого об'єкта інвестування або подати Забудовнику в письмовій формі свої зауваження щодо невиконання Забудовником своїх зобов'язань за об'єктом будівництва і об'єктом інвестування відповідно до статті 19 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»;

2.3.7. сплатити **Управителю** винагороду, передбачену цим Договором;

2.3.8. сплачувати всі передбачені законодавством збори та податки (інші обов'язкові платежі).

2.4. Довіритель має право:

2.4.1. здійснити вибір об'єкта інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування;

2.4.2. використовувати для виконання зобов'язань за цим Договором кошти, отримані в кредит;

2.4.3. до запланованої дати прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію:

відмовитися від участі у ФФБ шляхом розірвання цього Договору та отримати з ФФБ кошти відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

уступити право вимоги та свої зобов'язання за цим Договором на користь третьої особи;

змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування;

отримати внесені до ФФБ кошти відповідно до Правил ФФБ та цього Договору;

2.4.4. отримати страхове відшкодування в порядку, визначеному Правилами ФФБ, у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання або неналежного виконання робіт за цим Договором.

2.5. Довіритель не має права втручатися в дії Управителя щодо здійснення управління майном, крім подання Управителю відповідного письмового звернення у разі виявлення Довірителем фактів нецільового управління майном.

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

2.7. У разі відмови від участі у ФФБ Довіритель, який самостійно виконав роботи з перепланування закріпленого за ним об'єкта інвестування (ініціював проведення таких робіт), зобов'язаний компенсувати витрати Забудовника, пов'язані з наданням об'єкту інвестування відповідного стану за проектом.

3. Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном

3.1. Сторони погодилися, що відповідно до Правил ФФБ для Управителя встановлюються за цим Договором такі обмеження права довірчої власності:

3.1.1. Управитель не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;

3.1.2. Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у цьому Договорі;

3.1.3. Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання Довірителем своїх зобов'язань, передбачених цим Договором;

3.1.4. Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх його зобов'язань у разі, коли Управитель не виконує своїх зобов'язань за цим Договором;

3.1.5. Управитель не може встановлювати умови, обов'язкові для Довірителя, з якими він не ознайомив Довірителя перед укладенням цього Договору, за винятком норм, встановлених законодавством;

3.1.6. Управитель не може відповідати за своїми боргами активами ФФБ. У разі ліквідації Управителя активи ФФБ не включаються до ліквідаційної маси;

3.1.7. Управитель несе відповідальність за виконання своїх зобов'язань перед Довірителем відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та цього Договору;

3.1.8. Управитель не несе відповідальності активами ФФБ за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у ФФБ, якщо Управитель дотримався встановлених Правилами ФФБ процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з ФФБ на вимогу Довірителя.

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

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

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

4.3. Управитель, при укладанні цього Договору, закріплює за Довірителем об'єкт інвестування за умови що Довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ та дотримуватися визначеного у Свідоцтві про участь у ФФБ графіку внесення до ФФБ коштів. При цьому подальшим внесенням Довірителем коштів до ФФБ вважається графік внесення коштів до ФФБ, який складається: з дати, до якої Довіритель повинен здійснити внесення першої частки коштів до ФФБ, що міститься у цьому Договорі та графіку подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ, що міститься у Свідоцтві про участь у ФФБ.

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

для квартири – не менше 0,1 % загальної площі цього об'єкта інвестування.

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

4.6. Після внесення **Довірителем** коштів до ФФБ, **Управитель** закріплює за **Довірителем** відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, що відображається в Свідоцтві про участь у ФФБ.

4.7. **Довіритель** може отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування після введення об'єкта будівництва в експлуатацію відповідно до Правил ФФБ та цього Договору.

5. Порядок та умови проведення розрахунків

5.1. Згідно цього Договору **Довіритель** передає в довірчу власність **Управителя** грошові кошти в розмірі **#SUMA#** грн. (**#SUMA_PROPYSOM#**) в порядку, встановленому графіком внесення до ФФБ коштів, який є невід'ємною частиною цього Договору. Це є орієнтовна загальна вартість об'єкта інвестування на день укладання цього Договору.

5.2. Для закріплення об'єкта інвестування **Довіритель** не пізніше **#DATA_PERSHOGO#** (включно) вносить на рахунок **Управителя** кошти в розмірі **#SUMA_1#** грн. (**#SUMA_1_PROPYSOM#**), що становить **#PROTSENTY_1#** відсотків вартості об'єкта інвестування, визначеного сторонами у пункті 1.6. цього Договору, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленою за згодою **Сторін** на день внесення коштів.

5.3. Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточних цін вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху і комфортності цього об'єкта інвестування – поточна ціна базується на валютних коливаннях курсу гривні і пропорційно збільшується коливанню курсової різниці. На підставі цих даних **Управитель** розраховує вартість зобов'язань **Довірителя** щодо внесення коштів до ФФБ. Поточну ціну вимірної одиниці об'єктів будівництва та коефіцієнт поверху та комфортності встановлює Забудовник.

5.4. Кошти вносяться у національній валюті України на рахунок, зазначений у цьому Договорі у безготівковій формі.

5.5. **Управитель** приймає кошти в управління за цим Договором безпосередньо від **Довірителя**, або від його довірених осіб, повноваження яких підтверджуються нотаріально оформленою довіреністю, в якій зазначені конкретні права та обов'язки довіреної особи з обов'язковим посиланням на реквізити цього Договору.

5.6. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у **Довірителя** з дати передачі коштів в управління.

5.7. Після внесення **Довірителем** коштів відповідно до пункту 5.2. цього Договору **Управитель** закріплює за **Довірителем** у порядку, передбаченому Правилами ФФБ, відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування відповідно до поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування та видає **Довірителю** Свідоцтво про участь у ФФБ, в якому вказується графік подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ.

Довіритель зобов'язаний протягом 5 календарних днів з моменту внесення першої частки коштів до ФФБ у розмірі, встановленому в пункті 5.2. цього Договору, узгодити з **Управителем** графік подальшого внесення коштів до ФФБ, шляхом підписання Свідоцтва про участь у ФФБ, в якому в тому числі, зазначається, що остаточний розрахунок здійснюється не пізніше, ніж до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію. За недотримання **Довірителем** цієї умови щодо дати остаточного розрахунку та/або порушення строків інших розрахунків понад 10 календарних днів **Управитель** має право відкріпити від нього відповідний об'єкт інвестування та закріпити його за іншим **Довірителем**. Відкріплення здійснюється шляхом укладання одностороннього правочину в порядку, передбаченому цим Договором.

У разі не підписання **Довірителем** Свідоцтва про участь у ФФБ в строк, визначений цим пунктом Договору, графік подальшого внесення **Довірителем** коштів до ФФБ вважається узгодженим **Сторонами**, а Свідоцтво про участь у ФФБ належним чином підписаним. При цьому **Сторони** погоджуються, що у графіку подальшого внесення коштів до ФФБ, зазначеному в Свідоцтві про участь у ФФБ визначається наступний порядок внесення коштів до ФФБ: за решту незакріплених вимірних одиниць об'єкту інвестування **Довіритель** повинен вносити кошти до ФФБ рівними частками щомісячно, починаючи з наступного місяця після внесення першої частки коштів до ФФБ, при умові, що

остаточний розрахунок здійснюється не пізніше, ніж до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

5.8. Подальше внесення коштів для оплати вартості об'єкта інвестування здійснюється **Довірителем** на визначений у цьому Договорі рахунок у сумі та строки, визначені у Свідоцтві про участь у ФФБ.

5.9. Після кожного внесення **Довірителем** коштів до ФФБ **Управитель** оформляє **Довірителю** нове Свідоцтво про участь у ФФБ із зазначенням нової кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування, яке видається **Довірителю** в обмін на попереднє.

5.10. **Управитель** повідомляє **Довірителю** про зміну поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у разі її зміни чи зменшення або збільшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування.

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

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

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

5.12. Повернення **Довірителю** коштів з ФФБ (з власного рахунку **Управителя**, у випадках, передбачених цим Договором та Правилами ФФБ), **Управитель** здійснює виключно у безготівковій формі.

5.13. Виплата коштів **Довірителю** не може здійснюватись за рахунок іншого ФФБ або власного майна **Управителя**.

6. Порядок дії Сторін після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

6.1. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, Забудовник надає **Управителю** матеріали технічної інвентаризації щодо уточнення фактичної загальної площі кожного конкретного об'єкта інвестування в об'єкті будівництва, для подальшого повідомлення **Довірителів**.

6.2. **Довірителю**, для отримання у власність відповідного об'єкта інвестування, необхідно здійснити остаточні розрахунки з **Управителем** згідно наданих Забудовником матеріалів технічної інвентаризації на наступних умовах:

у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за **Довірителем**, є більшою за проектну площу такого об'єкта, зазначену в пункті 1.6. цього Договору, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, **Довіритель** зобов'язаний протягом 10 банківських днів з дня отримання відповідного повідомлення від **Управителя** здійснити доплату різниці вартості об'єкта інвестування шляхом перерахування визначеної **Управителем** суми коштів на вказаний у цьому Договорі рахунок у порядку, встановленому Правилами ФФБ та цим Договором. Сума коштів, яку має додатково внести **Довіритель**, визначається **Управителем** виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку збільшилася загальна площа об'єкта інвестування, та ціни на дату останнього платежу, внесеного **Довірителем** у ФФБ;

у разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування є меншою за проектну площу об'єкта, що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, **Управитель** протягом 10 банківських днів повертає **Довірителю** на підставі його письмової заяви суму коштів, визначену виходячи з кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, на яку зменшилася загальна площа об'єкта інвестування, та ціни на дату останнього платежу, внесеного **Довірителем** у ФФБ.

У випадках, коли зменшення площі є наслідком встановлення додаткових перегородок або проведення інших опоряджувальних робіт за ініціативою **Довірителя**, повернення коштів за зменшення площі не здійснюється.

6.3. **Довіритель** протягом наступних 10 календарних днів з моменту здійснення остаточного розрахунку обмінює у **Управителя** Свідоцтво про участь у ФФБ на Довідку. Довідка є документом, підписаним уповноваженою особою **Управителя**, що засвідчує внесення **Довірителем** до ФФБ коштів у повному обсязі та підтверджує право **Довірителя** на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

6.4. Після здійснення **Довірителем** остаточних розрахунків за даними технічної інвентаризації на умовах Правил ФФБ та цього Договору, та отримання від **Управителя** Довідки про підтвердження права **Довірителя** на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування, **Довіритель** зобов'язаний не пізніше двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати її Забудовнику для укладення та підписання Акта прийняття-передачі закріпленого та оплаченого **Довірителем** об'єкту інвестування. У разі необхідності Забудовник може також передати **Довірителю** для підписання оглядовий акт для погодження споживчих характеристик об'єкту інвестування.

6.5. За наявності поважних обставин за письмовою згодою Забудовника, строк підписання Акта прийняття-передачі об'єкту інвестування може бути подовжено на строк, що не перевищує двох місяців. У такому випадку **Довіритель** письмово попереджає Забудовника про подовження терміну підписання Акта прийняття-передачі об'єкту інвестування, з наведенням об'єктивних причин, внаслідок яких він не мав можливості підписати Акт прийняття-передачі, та представленням офіційного підтвердження цих причин.

6.6. У разі не підписання **Довірителем** без поважних причин Акта прийняття-передачі об'єкту інвестування протягом встановленого пунктом 6.5. цього Договору двохмісячного строку або у випадку порушення **Довірителем** строку, вказаного у пункті 6.5. цього Договору, він втрачає право на закріпленій за ним об'єкт інвестування. **Управитель** відкріплює від **Довірителя** закріпленій за ним об'єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, про що інформує **Довірителя** рекомендованим листом за адресою, вказаною ним при укладанні цього Договору. Забудовник на підставі відповідного акту, вилучає цей об'єкт інвестування з переліку об'єктів інвестування в цьому об'єкті будівництва.

6.7. Оформлення права власності **Довірителя** на житлові приміщення (житло) здійснюється Забудовником своїми силами.

6.8. Протягом одного місяця після державної реєстрації права власності на об'єкт інвестування **Довіритель** приймає участь у створенні об'єднання співвласників та вступає в члени цього об'єднання, в разі його створення, або укладає відповідний договір з експлуатуючою організацією.

6.9. З наступного дня після державної реєстрації **Довірителем** права власності на об'єкт інвестування, **Довіритель** самостійно несе витрати за комунальні послуги, електроенергію, телефонний зв'язок та інші, що пов'язані з експлуатацією об'єкта інвестування.

7. Порядок взаємодії Довірителя та Управителя у разі дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію

7.1. **Управитель** повинен письмово повідомити **Довірителю** про початок роботи комісії з питань введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Таке повідомлення повинно бути надіслано протягом 10 днів з моменту отримання відповідного повідомлення від Забудовника.

7.2. **Управитель** повинен письмово повідомити **Довірителю** про введення об'єкта будівництва в експлуатацію протягом 10 днів з моменту отримання від Забудовника відповідного повідомлення та даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування. На письмову вимогу **Довірителя** **Управитель** надає йому копію відповідного акта.

7.3. Після отримання **Довірителем** повідомлення **Управителя** про введення будівництва в експлуатацію та даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування **Сторони** діють в порядку визначеному пунктами 6.2., 6.3., 6.4. цього Договору.

8. Припинення управління майном. Строки та порядок повернення коштів довірителю

8.1. Управління майном за цим Договором припиняється у разі:

8.1.1. повного виконання **Управителем** зобов'язань перед **Довірителем**;

8.1.2. відмови **Довірителя** від участі у ФФБ;

8.1.3. смерті **Довірителя** — фізичної особи або ліквідації **Довірителя** — юридичної особи;

8.1.4. відкріплення **Управителем** закріпленого за **Довірителем** об'єкта інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 2.3.4., 2.3.5., 2.3.6 цього Договору;

8.1.5. за рішенням суду;

8.1.6. в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ та чинним законодавством.

8.2. Якщо **Довіритель** виконав усі зобов'язання перед **Управителем** та після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію підписав Акт прийняття-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, умови цього Договору вважаються виконаними та управління майном припиняється.

8.3. У разі відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування **Управитель** також відкріплює від **Довірителя** всі закріплені за ним вимірні одиниці такого об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від **Довірителя** управління майном припиняється, **Довіритель** втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці такого об'єкта, **Управитель** зобов'язаний виплатити **Довірителю** кошти у порядку, встановленому Правилами ФФБ та цим Договором.

8.4. **Управитель** відкріплює від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування у разі:

8.4.1. відмови **Довірителя** від участі у ФФБ;

8.4.2. невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 2.3.4., 2.3.5., 2.3.6 цього Договору;

8.4.3. невиконання інших зобов'язань, передбачених Правилами ФФБ та цим Договором.

8.5. **Управитель** повертає **Довірителю** кошти у разі:

8.5.1. відмови **Довірителя** від участі у ФФБ за його письмовою заявою;

8.5.2. зміни **Довірителем** об'єкта інвестування та часткового повернення коштів з ФФБ (в разі зменшення кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування та повного виконання **Довірителем** зобов'язань щодо внесення коштів до ФФБ) за його письмовою заявою;

8.5.3. проведення остаточного розрахунку кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягає передачі у власність **Довірителю**, в разі зменшення фактичної загальної площі об'єкта інвестування;

8.5.4. відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування відповідно до цього Договору.

8.6. Сума коштів, що підлягає поверненню **Довірителю** у разі відмови від участі у ФФБ, визначається **Управителем** виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування, поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день передачі коштів в управління **Управителю** за вирахуванням винагороди, належної **Управителю** відповідно до умов цього Договору.

8.7. Якщо **Управитель** відкріпив від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктом 2.3.4. цього Договору, сума коштів, що підлягає виплаті **Довірителю**, визначається **Управителем** виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на перший день місяця, наступного за місяцем, коли **Довіритель** порушив графік внесення коштів до ФФБ, за вирахуванням винагороди **Управителю** відповідно до Правил ФФБ та цього Договору.

8.8. В інших випадках сума коштів, що підлягає виплаті **Довірителю**, визначається **Управителем** виходячи з кількості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на день відкріплення від **Довірителя** закріпленого за ним об'єкта інвестування за вирахуванням винагороди **Управителю** відповідно до Правил ФФБ та цього Договору.

8.9. **Управитель** повертає кошти спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) **Довірителя** на підставі відповідної заяви та документа, що підтверджує право на спадщину (правонаступництво), в сумі, що визначається виходячи з кількості оплачених **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта станом на дату смерті **Довірителя** — фізичної особи або дату ліквідації **Довірителя** — юридичної особи за вирахуванням винагороди **Управителю** відповідно до Правил ФФБ та цього Договору. **Управитель** може розглянути пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін в Договорі, у разі, якщо це не буде суперечити чинному законодавству.

8.10. Сума коштів, яка підлягає поверненню у випадках, передбачених пунктами 8.6., 8.7., 8.8. цього Договору, повертається **Довірителю** (спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) **Довірителя**) протягом п'яти днів після здійснення **Управителем** повної реалізації об'єкта інвестування або введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

8.11. Для отримання коштів, зазначених у пунктах 8.6., 8.7., 8.8. цього Договору, **Довіритель** повинен письмово повідомити **Управителя** про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі.

8.12. У разі ненадання **Довірителем Управителю** реквізитів банківського рахунку або ненадання інших даних (реквізитів), що дозволяють **Управителю** перерахувати **Довірителю** належні йому кошти у безготівковій формі, протягом 1 (одного) місяця з моменту направлення **Управителем** на адресу **Довірителя**, яка була вказана останнім при укладанні цього Договору повідомлення щодо готовності **Управителя** повернути сплачені ним кошти, вважається, що **Довіритель** доручає **Управителю** перерахувати такі кошти з рахунку ФФБ на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання до моменту повернення коштів **Довірителю**. Повернення **Довірителю** коштів з власного рахунку **Управителя**, згідно умов цього пункту, здійснюється протягом 1 (одного) місяця з моменту повідомлення **Довірителем** реквізитів банківського рахунку або інших даних (реквізитів). **Управитель** має право користуватися коштами в період їх зберігання на власному рахунку. Перерахування коштів на власний рахунок **Управителя** з метою їх зберігання не перешкоджає припиненню функціонування ФФБ у разі виконання **Управителем** зобов'язань перед усіма іншими **Довірителями**.

8.13. При виплаті **Довірителю** з ФФБ коштів **Управитель**, відповідно до чинного законодавства України, утримує за рахунок належних **Довірителю** коштів всі визначені законодавством збори та податки для подальшого перерахування їх до бюджету у разі, коли **Управитель** виступає податковим агентом відповідно до чинного законодавства.

8.14. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором та Правил ФФБ винна **Сторона** несе відповідальність відповідно до законодавства.

8.15. **Управитель** не має права на закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше **Довірителями**.

8.16. **Сторони** не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору, що виникли в результаті настання обставин непереборної сили, які **Сторони** не могли передбачити заздалегідь і які перешкоджають **Сторонам** виконати свої зобов'язання за цим **Договором**.

8.17. Спори між **Сторонами** розв'язуються шляхом ведення переговорів або в судовому порядку.

9. Винагорода управителя

9.1. **Довіритель** сплачує винагороду **Управителю** за надання послуг із:

9.1.1. здійснення управління коштами у розмірі:

1 відсоток від орієнтовної загальної вартості об'єкта інвестування, – сплачується **Довірителем** в день внесення першої частки коштів до ФФБ.

9.1.2. оформлення зміни об'єкта інвестування у розмірі 1 відсоток вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції із зміни об'єкта інвестування;

9.1.3. оформлення уступки права вимоги за цим Договором третім особам у розмірі 1 відсоток вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про проведення операції з уступки права вимоги за цим Договором, така винагорода сплачується третьою особою.

9.1.4. оформлення відмови **Довірителя** від участі у ФФБ (за винятком випадків відмови у зв'язку з порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва або у разі неналежного виконання **Управителем** своїх обов'язків) у розмірі 5 відсотків вартості закріплених за **Довірителем** вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною на день подання заяви про відмову **Довірителя** від участі у ФФБ;

9.1.5. повернення коштів з ФФБ за ініціативою **Довірителя** у розмірі 5 відсотків вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню на день подання відповідної заяви **Довірителем**.

9.1.6. повернення та перерахування **Довірителю** коштів на його поточний рахунок у разі якщо **Управитель** відкріпив від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування за порушення умов цього Договору – у розмірі, згідно наступної формули:

$$Вп = 1,05 * КП - КС, \text{ де:}$$

Вп – винагорода **Управителя** за повернення та перерахування **Довірителю** коштів на його поточний рахунок у разі якщо **Управитель** відкріпив від **Довірителя** закріплений за ним об'єкт інвестування за порушення умов цього Договору;

КП – Сума коштів, що підлягає поверненню **Довірителю**;

КС – Сума коштів фактично сплачених **Довірителем** на рахунок ФФБ за відповідний об'єкт інвестування.

9.2. Довіритель не сплачує **Управителю** винагороду у разі, коли **Довіритель** відмовляється від участі у ФФБ у зв'язку з:

9.2.1. порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;

9.2.2. неналежним здійсненням **Управителем** контролю за дотриманням Забудовником договірних умов та зобов'язань з метою запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій Забудовника, що можуть призвести до:

зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування;

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

підвищення вартості будівництва більш як на 20 відсотків;

збільшення строків будівництва більш як на 90 днів.

Управитель може в односторонньому порядку зменшити розмір своєї винагороди та письмово повідомити про це **Довірителю**.

9.3. Оплата винагороди за надання **Управителем** послуг здійснюється на зазначений у цьому договорі рахунок.

9.4. Довіритель вносить винагороду в такому порядку:

9.4.1. Вказану у підпункті 9.1.2. цього Договору винагороду **Довіритель** вносить на вказаний **Управителем** рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.

9.4.2. Вказану у підпункті 9.1.3. цього Договору винагороду третя особа за договором про уступку права вимоги за цим Договором вносить на вказаний **Управителем** рахунок до моменту фактичного вчинення вищенаведених дій.

9.4.3. Винагорода, яка вказана у підпунктах 9.1.4., 9.1.5., 9.1.6. цього Договору, сплачується **Довірителем** шляхом її утримання **Управителем**, з суми, яка належить до повернення **Довірителю** на умовах цього Договору та Правил ФФБ.

10. Строк дії цього договору та інші умови

10.1. Цей **Договір** набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання **Сторонами** своїх зобов'язань або до припинення управління майном.

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

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

10.4. Зміни до цього Договору вносяться у письмовій формі за взаємною згодою **Сторін**. Додатки та зміни до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають однакову юридичну силу.

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

10.6. У разі втрати або пошкодження **Довірителем** свого примірника цього Договору, Свідоцтва про участь у ФФБ або Довідки про право **Довірителя** на набуття у власність об'єкта інвестування, закріпленого за ним, **Управитель** протягом п'яти робочих днів з дати отримання заяви від **Довірителя** зобов'язаний видати **Довірителю** відповідні дублікати.

10.7. Про зміну адреси або інших реквізитів, що вказані в цьому Договорі, **Сторони** повідомляють одна одну письмово протягом трьох робочих днів з дати виникнення таких змін.

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

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

10.10. Цей Договір складено на 14 сторінках у 2 (двох) примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

10.11. Довіритель сплачує **Управителю** винагороду згідно наступних реквізитів: Одержувач: ТОВ «Фінансова компанія «ОЛІМПІЯ» код ЄДРПОУ 39295156; поточний рахунок № 26500110327802 в ПАТ «Банк Восток», МФО 307123; призначення платежу – за управління майном.

10.12. Додатки, до цього Договору:

Додаток №1 - Правила ФФБ;

Додаток №2 - графічне зображення схеми будівельного плану об'єкта інвестування;

Додаток №3 - перелік будівельних робіт, який проводиться на об'єкті інвестування;

Додаток №4 - перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті інвестування з наступною його передачею Довірителеві;

Додаток №5 - перелік робіт, який проводиться на об'єкті будівництва та прибудинковій території;

Додаток №6 - перелік обладнання, яке буде встановлене на об'єкті будівництва з наступною його передачею експлуатуючим організаціям чи об'єднанню співвласників будинку.

Додаток №7 – перелік інформації, що надається Довірителю згідно з законодавством.

11. Реквізити сторін

Управитель:

ТОВ «Фінансова компанія «ОЛІМПІЯ»

Довіритель

#PIB#

Адреса: 01054, м. Київ, вул. Дмитрівська, буд. 56-Б,
поверх 11, кімната 3
ЄДРПОУ 39295156
п/р № 26500110327802
в ПАТ «Банк Восток», МФО 307123

Адреса: #ADRESA#
паспорт серії #SERIJA# № #NOMER_PASPORTA#,
виданий #KYM_VYDANYJ# #KOLY_VYDANYJ#
Ідентифікаційний номер: #IN#
Тел. #TELEFON#

**Рахунок ФФБ виду «А» багатоквартирного
житлового будинку з вбудованими офісними
приміщеннями на вул. Параджанова С., 7 в
с.Розсошенці Полтавського району Полтавської
області**

п/р № 26507180327802
в ПАТ «Банк Восток», МФО 307123
Телефон/факс (044) 359-08-87

Начальник комерційного відділу

(підпис) М.Є. Дробязко
(ініціали та прізвище)

(підпис) #INITSIALY#
(ініціали та прізвище)

мп

мп (для юридичних осіб)

Довіритель підтверджує, що отримав один примірник цього Договору в день його укладення.

#DATA_PROPYSOM#

(підпис)

#INITSIALY#
(ініціали та прізвище)