

|   |   |
|---|---|
| <p><i>Типова форма для ФФБ виду А,<br/>за виключенням об'єктів будівництва,<br/>що споруджуються в рамках програм,<br/>затверджених місцевими<br/>органами самоврядування<br/>або Забудовниками</i></p> | <p><b>ЗАТВЕРДЖЕНО</b><br/>Рішення Правління АТ АКБ «АРКАДА»<br/>від <u>17 . 12 . 2018 року</u><br/>Протокол № 103</p> <p><b>Голова<br/>Правління _____ К.В.Паливода</b></p> |
|---|---|

**ДОГОВІР \_\_\_\_\_  
про участь у Фонді фінансування будівництва**

**20\_\_ р.**

\_\_\_\_\_ (найменування населеного пункту)

**АТ АКБ «АРКАДА»** (далі — Управитель), яке діє на підставі банківської ліцензії від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
№ \_\_\_\_\_, виданої Національним банком України, в особі \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)  
який діє на підставі \_\_\_\_\_, з однієї сторони, та  
(найменування документа)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я та по батькові, серія і номер паспорта, ким і коли виданий, місце проживання;

\_\_\_\_\_ номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер)

\_\_\_\_\_ або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні

\_\_\_\_\_ переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки

\_\_\_\_\_ платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби

\_\_\_\_\_ і мають відмітку у паспорті); найменування юридичної особи, місцезнаходження,

\_\_\_\_\_ (далі — Довіритель),  
код платника податків згідно з ЄДРПОУ або податковий номер; номер телефону)  
в особі (для юридичної особи) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника юридичної особи)  
який діє на підставі \_\_\_\_\_,  
(найменування документа)

з іншої сторони (далі — сторони) уклали цей Договір про таке.

**Предмет Договору**

1. За цим Договором Довіритель на підставі повного визнання ним Правил фонду фінансування будівництва, що затверджені \_\_\_\_\_ (найменування та дата документа Управителя про затвердження) (далі — Правила фонду), надає свою згоду на участь у фонді фінансування будівництва виду А \_\_\_\_\_ (далі — фонд).  
Правила фонду є невід'ємною частиною цього Договору.
2. За цим Договором Довіритель приймає на себе зобов'язання виконувати Правила фонду та передати Управителю в обсягах та на умовах цього Договору кошти в управління з метою отримання у власність об'єкта інвестування, визначеного в пункті 6 цього Договору.
3. Управитель приймає від Довірителя кошти в управління та відповідно до Правил фонду і цього Договору перераховує частину таких коштів для фінансування будівництва, решта коштів (оперативний резерв) залишається в управлінні Управителя. Після закінчення будівництва, введення об'єкта будівництва в експлуатацію, підключення його до інженерних мереж, передачі його об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією, та, відповідно, під заселення Довірителям кошти оперативного резерву Управитель перераховує Забудовнику.  
При здійсненні управління майном для досягнення мети цього Договору Управитель діє від свого імені в інтересах Довіритель, дотримується встановлених Правилами фонду та цим Договором обмежень щодо окремих дій з управління цим майном і обмежень права довірчої власності.
4. Після отримання від Довірителя коштів Управитель закріплює за Довірителем об'єкт інвестування та видає Довірителю *Свідоцтво про участь у фонді*, в якому зазначається:

–вид фонду;

–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 для зарахування до фонду;

–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 фонді*, таке *Свідоцтво* підлягає заміні.

5. Об'єктом будівництва за цим Договором є \_\_\_\_\_ (назва, етажність, тип та інші технічні характеристики об'єкта будівництва), що буде споруджений за адресою \_\_\_\_\_ (будівельна або поштова), будівництво якого організовує Забудовник \_\_\_\_\_ та фінансує Управитель за рахунок отриманих в управління від Довірителів коштів.

Запланована дата введення Забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію — \_\_\_\_\_ (місяць, рік).

Вимірна одиниця об'єкта будівництва: 1,00 кв.м.

6. Відповідно до Правил фонду 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)
- 2) будівельна або поштова адреса об'єкта будівництва \_\_\_\_\_ (місто, вулиця);
- 3) номер об'єкта будівництва \_\_\_\_\_;
- 4) номер об'єкта інвестування \_\_\_\_\_;
- 5) поверх \_\_\_\_\_;
- 6) кількість кімнат \_\_\_\_\_;
- 7) загальна площа об'єкта інвестування відповідно до проекту \_\_\_\_\_ кв. метрів;
- 8) вимірна одиниця об'єкта інвестування: – 1,00 кв.м.

При здійсненні розрахунків кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування округляється до сотих.

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;
- Технічної характеристики на об'єкт будівництва, яка містить відомості про технічні характеристики об'єкта будівництва та об'єктів інвестування в об'єкті будівництва.

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

## Права і обов'язки сторін

### 7. Управитель зобов'язаний:

- 1) прийняти від Довірителя кошти в управління та використати їх відповідно до Правил фонду та цього Договору;
- 2) закріпити за Довірителем обраний ним об'єкт інвестування відповідно до Правил фонду та цього Договору;
- 3) видавати Довірителю *Свідоцтво про участь у фонді* відповідно до Правил фонду та цього Договору;
- 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;
- 5) передати Довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнові права на такий об'єкт за *Договором про уступку майнових прав*;
- 6) надати після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та здійснення остаточних розрахунків Довірителя з Управителем Довірителю в обмін на *Свідоцтво про участь у фонді* відповідно до Правил фонду 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 фонду;
  - 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 фонду;
- 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;
- 8) виплатити кошти Довірителю за його письмовою заявою відповідно до Правил фонду та цього Договору;
- 9) представляти за дорученням Довірителя його інтереси в суді та перед третіми особами, здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів;
- 10) не вносити зміни та доповнення до Правил фонду без письмової згоди всіх Довірителів. У разі потреби надіслати повідомлення з пропозиціями щодо внесення змін і доповнень до Правил фонду 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;
- 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;
- 12) письмово повідомити Довірителю про:
  - внесення змін до Правил фонду;
  - 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;
- 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;
- 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;
  - документ, що дає право на виконання будівельних робіт, отриманий відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності;
  - ліцензію підрядної організації.

#### **8. Управитель має право:**

- 1) вимагати від Довірителя надання визначених Правилами фонду та цим Договором документів, які необхідні для ідентифікації/верифікації Довірителя, а також протягом строку дії Договору витребувати від Довірителя відповідно до вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення документи/інформацію, необхідні для вивчення Довірителя та уточнення інформації про нього, а також документи, що підтверджують реальні фінансові можливості здійснення Довірителем фінансових операцій за Договором;
- 2) перевіряти достовірність наданих Довірителем документів;
- 3) отримувати винагороду за надання Довірителю послуг у розмірі, встановленому цим Договором;
- 4) відмовити Довірителю у встановленні для нього інших умов участі у фонді ніж визначені у цьому Договорі;
- 5) в межах діяльності з управління активами (коштами фонду фінансування будівництва), на умовах цього Договору в інтересах Довірителя, за його ініціативою та за його рахунок може надати Довірителю послуги щодо оформлення операції зміни об'єкта інвестування, оформлення операції уступки (відступлення) права вимоги Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб, оформлення відмови Довірителя від прав вимоги на закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування, оформлення відмови Довірителя від участі у фонді та виплати Довірителю коштів.

#### **9. Довіritel ь зобов'язаний:**

- 1) виконувати всі умови Правил фонду та цього Договору, у т.ч. дотримуватися визначених в цьому Договорі:
  - а) порядку передачі коштів в управління Управителю;
  - б) порядку здійснення остаточних розрахунків за даними БТІ;
  - в) порядку отримання *Довідки про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування*;
  - г) порядку підписання із Забудовником акту прийняття-передачі об'єкта інвестування;
- 2) надавати Управителю документи, визначені Правилами фонду та цим Договором, необхідні для ідентифікації/верифікації Довірителя, заповнювати всі необхідні документи на вимогу Управителя, дотримуватися встановленого у цьому Договорі порядку подання Управителю заяв про оформлення операцій, відповідно до цього Договору, а також протягом строку дії Договору надавати на письмову вимогу Управителя, у встановлені Управителем строки, документи/інформацію, необхідні для вивчення Довірителя та уточнення інформації про нього, а також документи, що підтверджують реальні фінансові можливості здійснення Довірителем фінансових операцій за Договором;
- 3) дотримуватися графіка внесення коштів, визначеного у *Свідоцтві про участь у фонді* та закінчити всі розрахунки у такі строки:

- якщо до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію залишилось більше 3 місяців - не пізніше ніж за 3 місяці до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію;
  - в іншому випадку – протягом місяця з дати укладання Договору;
- 4) 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, отримати від Управителя *Довідку про право Довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування* в обмін на *Свідоцтво про участь у фонді*;
  - 5) для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за Довірителем об'єкт інвестування 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”*. Оформлення документів про право власності та державна реєстрація права власності на нежитлові приміщення (у т.ч. гаражні бокси/машиномісця) здійснюється Довірителем самостійно та за свій рахунок, на підставі документів, отриманих від Забудовника. Інформацію про умови оформлення правостановлювальних документів на нежитлові приміщення (у т.ч. гаражні бокси/машиномісця) Довірителю надає Забудовник;
  - 6) сплатити Управителю винагороду, передбачену цим Договором;
  - 7) Довіritel-фізична особа, у разі зміни паспортних даних або місця проживання/перебування Довірителя, втрати чинності чи визнання недійсним поданих раніше документів, надати Управителю не пізніше місяця з дня настання зазначеної події документи, що підтверджують настання змін;
  - 8) Довіritel-юридична особа, у разі зміни власника істотної участі, місцезнаходження, унесення змін до установчих документів або закінчення строку (припинення) дії, втрати чинності чи визнання недійсним поданих раніше документів, надати Управителю не пізніше місяця з дня настання зазначеної події документи, що підтверджують настання змін.

#### **10. Довіritel має право:**

- 1) здійснити вибір об'єкта інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування;
- 2) використовувати для виконання зобов'язань за цим Договором кошти, отримані в кредит;
- 3) до запланованої дати прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, на умовах, визначених цим Договором:
  - відмовитися від участі у фонді шляхом розірвання цього Договору та отримати з фонду кошти відповідно до Правил фонду 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 фонду кошти відповідно до Правил фонду та цього Договору.
- 4) отримати страхове відшкодування в порядку, визначеному Правилами фонду, у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання або неналежного виконання робіт за цим Договором. Довіritel підтверджує, що ним отримано від Управителя інформацію про те, що питання страхування майнових та немайнових ризиків, що виникають у процесі функціонування фонду, Довіritel вирішує самостійно, на власний розсуд. Порядок отримання Довірителем страхового відшкодування визначається умовами договору страхування, укладеного із страховиком.

#### **10.1. Порядок оформлення операції зміни об'єкта інвестування.**

У разі, якщо Довіritel змінює мету управління та обирає новий об'єкт інвестування, дія цього Договору припиняється, і Довіritel може закріпити обраний об'єкт інвестування за собою з обов'язковим дотриманням такого порядку:

- 1) Довіritel подає заяву про припинення дії цього Договору у зв'язку із зміною об'єкта інвестування, сплачує Управителю винагороду за оформлення операції зміни об'єкта інвестування у встановленому цим Договором розмірі;
- 2) Управитель та Довіritel оформлюють угоду про припинення дії цього Договору та укладають новий договір про участь у фонді фінансування будівництва на інвестування нового обраного об'єкта інвестування;
- 3) Управитель відповідно до заяви Довірителя відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування і всі закріплені вимірні одиниці цього об'єкта інвестування та виплачує Довірителю кошти у сумі, що визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування станом на день подання Довірителем заяви;
- 4) Довіritel на умовах Правил фонду фінансування будівництва та укладеного договору про участь у фонді передає Управителю в управління у повному обсязі кошти, що були

виплачені йому Управителем у зв'язку з припиненням цього Договору, а Управитель зараховує до фонду на інвестування будівництва іншого об'єкта інвестування у повному обсязі отримані в управлінні кошти;

- 10.2. Оформлення операції уступки (відступлення) права вимоги Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб.  
Після сплати Довірителем Управителю винагороди за оформлення операції уступки (відступлення) права вимоги Довірителя за цим Договором на користь третіх осіб у встановленому цим Договором розмірі Управитель, відповідно до заяви Довірителя, оформлює тристоронній *Договір про уступку права вимоги*, за формою, визначеною Управителем, який підписується Довірителем, наступним Довірителем та Управителем.
- 10.3. Оформлення операції відмови Довірителя від участі у фонді здійснюється відповідно до умов пункту 31 цього Договору.
11. 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.  
Довіритель не має права вимагати від Управителя встановлення для нього інших умов участі у фонді, ніж визначені у цьому Договорі.

#### **Порядок взаємодії Довірителя та Управителя у разі дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію**

12. 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.
13. 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.

#### **Обмеження щодо окремих дій Управителя з управління майном**

14. Сторони погодилися, що відповідно до Правил фонду для Управителя встановлюються за цим Договором такі обмеження права довірчої власності:
- 1) Управитель не має права доручати здійснення управління коштами, переданими йому, іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління такими коштами особисто;
  - 2) Управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у цьому Договорі;
  - 3) Управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном;
  - 4) Управитель не може вимагати від Довірителя виконання всіх його зобов'язань у разі, коли Управитель не виконує своїх зобов'язань за цим Договором;
  - 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;
  - 6) Управитель не може відповідати за своїми боргами активами фонду. У разі ліквідації Управителя активи фонду не включаються до ліквідаційної маси;
  - 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;
  - 8) Управитель не несе відповідальності активами фонду за виплату коштів Довірителю в разі його відмови від участі у фонді, якщо Управитель дотримався встановлених Правилами фонду процедур щодо забезпечення можливості отримання Довірителем коштів з фонду на вимогу Довірителя.

#### **Порядок та умови проведення розрахунків**

15. Для закріплення об'єкта інвестування Довіритель протягом 2 банківських днів з дня підписання цього Договору вносить на рахунок Управителя, з дотриманням порядку, встановленого у підпункті 27.1 цього Договору, кошти в розмірі \_\_\_\_\_ гривень, що становить не менше \_\_\_\_\_ відсотків вартості об'єкта інвестування, визначеного сторонами у пункті 6 цього Договору, за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування, встановленої за згодою сторін на день внесення коштів.

Сторони погоджуються, що відповідно до Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” поточна ціна вимірної одиниці об’єкта інвестування (встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об’єкта інвестування) визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об’єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об’єкта інвестування. На підставі цих даних Управитель розраховує вартість зобов’язань Довірителя щодо внесення коштів до фонду. Поточну ціну вимірної одиниці об’єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає Забудовник.

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

16. Кошти вносяться у національній валюті України на рахунок, зазначений у цьому Договорі у готівковій чи безготівковій формі. Довіритель передає Управителю кошти в управління без ПДВ. У разі здійснення Довірителем операцій з готівковими коштами у відділеннях Банку, Банк приймає кошти на відповідні рахунки, відкриті для цих відділень Банку.

Довірителі-фізичні особи можуть передавати в управління Управителю тільки особисті кошти.

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

17. Після внесення Довірителем коштів відповідно до пункту 15 цього Договору Управитель закріплює за Довірителем у порядку, передбаченому Правилами фонду, відповідну кількість вимірних одиниць об’єкта інвестування відповідно до поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування та видає Довірителю *Свідоцтво про участь у фонді*.

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

Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об’єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах цього Договору решти вимірних одиниць цього об’єкта інвестування. Відповідно до вимог Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», закріплення решти вимірних одиниць цього об’єкта інвестування за іншими Довірителями забороняється.

18. 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 фонді*.

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

Після 100% інвестування Довірителем закріпленого за ним об’єкта інвестування Управитель передає Довірителю майнові права на цей об’єкт інвестування за *Договором про уступку майнових прав*.

19. Управитель повідомляє Довірителю про зміну поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування у разі її зміни шляхом оприлюднення вказаної інформації у приміщеннях Управителя у доступних для Довірителів місцях, чи про зменшення або збільшення фактичної загальної площі об’єкта інвестування засобами телефонного зв’язку.

20. У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об’єкта інвестування Довіритель не зобов’язаний вносити до фонду 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.

21. У разі коли фактична загальна площа об’єкта інвестування, закріпленого за Довірителем, є більшою за проектну площу такого об’єкта, зазначену в пункті 6 цього Договору, більш як на 0,5 вимірних одиниць (0,5 кв.м), 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 фонду 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 поточної ціни вимірної одиниці такого об’єкта на день проведення розрахунків.

22. У разі коли фактична загальна площа об'єкта інвестування, закріпленого за Довірителем, є меншою за проектну площу такого об'єкта, зазначену в пункті 6 цього Договору, більш як на 0,5 вимірних одиниць (0,5 кв.м), що підтверджено даними Забудовника про фактичну загальну площу об'єкта інвестування, Управитель протягом 1 банківського дня 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 поточної ціни вимірної одиниці такого об'єкта на день проведення розрахунків.
23. Уточнення фактичної загальної площі об'єкта інвестування здійснюється на підставі матеріалів технічної інвентаризації.

#### **Винагорода Управителя**

24. Довіритель сплачує винагороду Управителю на визначені Управителем рахунки за надання послуг із:
  - 1) здійснення управління коштами, переданими в управління, у розмірі 1,9% від суми таких коштів;
  - 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;
  - 3) оформлення уступки права вимоги за цим Договором третім особам у розмірі 5 відсотків 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;
  - 4) оформлення відмови Довірителя від участі у фонді (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 фонді;
  - 5) повернення коштів з фонду:
    - за ініціативою Довірителя, при оформленні відмови Довірителя від прав вимоги на частину закріплених за ним вимірних одиниць об'єкта інвестування, у розмірі 5 відсотків вартості вимірних одиниць об'єкта інвестування, що підлягають відкріпленню, на день подання відповідної заяви Довірителем;
    - у зв'язку з припиненням управління майном за цим Договором у випадку відкріплення Управителем закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування у разі невиконання Довірителем своїх зобов'язань, передбачених підпунктами 3-6 пункту 9 цього Договору, у розмірі 5 відсотків від суми коштів, що підлягає виплаті довірителю.
25. Довіритель не сплачує Управителю винагороду у разі, коли Довіритель відмовляється від участі у фонді у зв'язку з:
  - 1) порушенням Забудовником строків спорудження об'єкта будівництва;
  - 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.
26. Оплата винагороди за надання Управителем послуг здійснюється на зазначений у цьому Договорі рахунок.
27. Довіритель вносить винагороду в такому порядку:
  - 27.1. Винагорода за здійснення управління коштами, переданими в управління.  
Довіритель доручає Управителю передати в управління кошти в день внесення розподілити наступним чином:
    - 1) частину коштів, яка складає 98,1% від суми коштів, переданих Довірителем в управління Управителю, зарахувати до фонду на інвестування будівництва закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування;
    - 2) решту коштів, яка складає 1,9% від суми коштів, переданих Довірителем в управління Управителю, перерахувати в доходи Управителя з призначенням платежу «Винагорода



*Управителю за надання послуг з управління активами (коштами фонду фінансування будівництва). Без ПДВ.».*

- 27.2. Винагорода за надання інших послуг, відповідно до п.24 цього Договору:  
Оплата винагороди за надання Управителем послуг здійснюється до моменту фактичного надання Управителем таких послуг.
- 27.3. Оплата винагороди за надання Управителем послуг в межах діяльності з управління активами (коштами фонду фінансування будівництва) здійснюється без ПДВ.
- 27.4. Управитель має право самостійно утримувати належну йому винагороду за оформлення операцій, передбачених цим Договором за рахунок коштів, що підлягають виплаті Довірителю.

**Припинення управління майном.  
Строки та порядок повернення коштів Довірителю**

28. Управління майном за цим Договором припиняється у разі:
- 1) повного виконання Управителем зобов'язань перед Довірителем;
  - 2) відмови Довірителя від участі у фонді;
  - 3) смерті Довірителя — фізичної особи або ліквідації Довірителя — юридичної особи;
  - 4) відкріплення Управителем закріпленого за Довірителем об'єкта інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3—6 пункту 9 цього Договору;
  - 5) в інших випадках, передбачених Правилами фонду.
29. 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.
30. 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 фонду та цим Договором.
31. Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у разі:
- 1) відмови Довірителя від участі у фонді.  
Письмова заява про відмову від участі у фонді оформлюється особисто Довірителем або його довіреною особою, повноваження якої оформлені відповідно до вимог чинного законодавства, в приміщенні Управителя, після попередньої ідентифікації заявника уповноваженим працівником відповідного структурного підрозділу Управителя.  
Одночасно з поданням Довірителем заяви про відмову від участі у фонді сторони укладають угоду про припинення дії цього Договору, в якій зазначаються умови та порядок виплати коштів Довірителю згідно цього розділу Договору.  
При укладанні угоди про припинення дії цього Договору Довіритель повертає Управителю *Свідоцтво про участь у фонді та Договір про уступку майнових прав* (за наявності) і Управитель відкріплює від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування та всі закріплені за Довірителем вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. В цьому випадку Довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування і вимірні одиниці цього об'єкта інвестування та перестає бути учасником процесу інвестування спорудження об'єкта будівництва.  
З моменту укладання угоди про припинення дії цього Договору дія договору припиняється, зобов'язання Управителя перед Довірителем вважаються виконаними, за винятком зобов'язання виплатити Довірителю кошти на умовах та у порядку, визначеному цим Договором і угодою про припинення дії цього Договору.  
Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю, визначається відповідно до умов п.33 цього Договору.  
Довіритель може отримати з фонду кошти на умовах п.37 цього Договору;
  - 2) невиконання зобов'язань, передбачених підпунктами 3—6 пункту 9 цього Договору.  
У цьому випадку Управитель рекомендованим листом за адресою, вказаною Довірителем у цьому Договорі, повідомляє Довірителя про розгляд Управителем питання щодо відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування, та пропонує Довірителю вжити заходів для усунення відповідного порушення Довірителем своїх зобов'язань.  
Рішення про відкріплення об'єкта інвестування від Довірителя приймається Управителем протягом 10 (десяти) календарних днів з дати направлення Довірителю повідомлення. Про винесення такого рішення Управитель повідомляє Довірителя рекомендованим листом протягом 5 (п'яти) календарних днів з дати прийняття відповідного рішення.
32. Управитель повертає Довірителю кошти у разі:
- 1) відмови Довірителя від участі у фонді за його письмовою заявою;

- 2) зміни Довірителем об'єкта інвестування та часткового повернення коштів з фонду (в разі зменшення кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування та повного виконання Довірителем зобов'язань щодо внесення коштів до фонду) за його письмовою заявою;
  - 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 більш як на 0,5 вимірних одиниць (0,5 кв.м);
  - 4) відкріплення від Довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування відповідно до цього Договору.
33. Сума коштів, що підлягає поверненню Довірителю у разі відмови від участі у фонді, не може бути меншою за суму, внесену Довірителем до фонду, визначається Управителем у зазначеному нижче порядку, 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:
- 33.1. В разі, якщо протягом участі у фонді Довіритель не змінював об'єкт інвестування і поточна ціна об'єкта інвестування не змінювалася - сума належних до виплати коштів визначається Управителем, виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування і поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю;
  - 33.2. В разі, якщо протягом участі Довірителя у фонді змінювалася поточна ціна об'єкта інвестування або Довіритель змінював об'єкт інвестування чи об'єкт будівництва або Довіритель переходив до іншого фонду фінансування будівництва - сума належних до виплати коштів визначається з урахуванням загальної суми всіх платіжних документів на зарахування до фонду коштів, які оформлювалися Управителем виходячи з поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування на день передачі коштів в управління Управителю, та загальної суми всіх платіжних документів на виплату Довірителю коштів з фонду.
  - 33.3. У випадку, якщо Довіритель набув право вимоги за цим Договором від іншої особи (попереднього Довірителя) за *Договором про уступку права вимоги*, при розрахунку суми належних до виплати коштів приймаються до уваги також відповідні платіжні документи попереднього Довірителя;
34. Якщо Управитель відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування у разі невиконання зобов'язань, передбачених підпунктом 3 пункту 9 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 фонду, за вирахуванням винагороди Управителю відповідно до Правил фонду та цього Договору.
35. 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 фонду та цього Договору.
36. 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 фонду та цього Договору.
37. Сума коштів, яка підлягає поверненню у випадках, передбачених пунктами 33—36 цього Договору, повертається Довірителю (спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) Довірителя) протягом п'яти днів після здійснення Управителем повної реалізації об'єкта інвестування.
- При виплаті Довірителеві з фонду коштів Управитель відповідно до законодавства утримує за рахунок належних Довірителю коштів всі визначені законодавством збори та податки для подальшого перерахування їх до бюджету.
- Виплата коштів Довірителеві (спадкоємцю (спадкоємцям) або правонаступнику (правонаступникам) не може здійснюватись за рахунок іншого фонду фінансування будівництва або власного майна Управителя.
38. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором та Правил фонду винна сторона несе відповідальність відповідно до законодавства.
39. Управитель не має права на закріплення одного об'єкта інвестування за двома або більше Довірителями.

40. 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.
41. Спори між сторонами розв'язуються шляхом ведення переговорів або в судовому порядку.

#### **Строк дії цього Договору та інші умови**

42. Цей Договір набирає чинності з дня його підписання і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань.
- Правовідносини Сторін за цим Договором регулюються Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Цивільним кодексом України та іншими законодавчими актами.
- Цей Договір є *договором приєднання* відповідно до ст.634 Цивільного кодексу України, а саме:
- «Договором приєднання є договір, умови якого встановлені однією із сторін у ... стандартних формах, який може бути укладений лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого договору в цілому. Друга сторона не може запропонувати свої умови договору.»*
43. 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. При перенесенні Забудовником, на підставі офіційного листа, запланованої дати введення об'єкта в експлуатацію, зміни до Договору не вносяться, Управитель оформлює нове *Свідоцтво про участь у фонді*, запланованою датою введення об'єкта в експлуатацію буде вважатися дата, зазначена у *Свідоцтві про участь у фонді*.
44. У разі втрати або пошкодження Довірителем свого примірника цього Договору, *Свідоцтва про участь у фонді* 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.
45. 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. Сторони дійшли згоди, що відповідно до умов цього Договору Довіритель вважається належним чином письмово повідомленим Управителем про зміну місцезнаходження Управителя, зміну інших реквізитів Управителя, що вказані в цьому Договорі, внесення змін до *Правил* фонду, введення об'єкта будівництва в експлуатацію, зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єкта інвестування, збільшення строків будівництва більш як на 90 днів, початок роботи комісії з питань введення об'єкта будівництва в експлуатацію у разі дострокового введення об'єкта будівництва в експлуатацію, фактичну загальну площу об'єктів інвестування, зменшення Управителем в односторонньому порядку розміру своєї винагороди — одним або кількома з наступних способів:
- розміщення відповідної інформації на офіційному сайті Управителя ([www.arkada.ua](http://www.arkada.ua)) та/або на інформаційних стендах у Головному офісі Управителя по вул.Ольгинській, буд.3 у м.Києві та/або відділеннях Управителя;
  - направлення Довірителю SMS-повідомлення відповідного змісту на номер телефону, зазначений у цьому Договорі;
  - направлення відповідного письмового повідомлення на поштову адресу Довірителя для повідомлень, зазначену у цьому Договорі;
  - направлення відповідного електронного листа на електронну адресу Довірителя (e-mail), зазначену у документах, наданих Довірителем Управителю у зв'язку із укладанням та/або виконанням цього Договору.
46. Цей Договір складено на \_\_\_\_ сторінках у двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.
47. При укладанні цього Договору Довіритель надає згоду та доручає Банку після закінчення будівництва вжити заходів для організації Забудовником передачі:
- об'єктів інвестування Довірителем;
  - об'єктів соціальної сфери у комунальну власність територіальної громади міста, за умови отримання відповідного розпорядження органів місцевого самоврядування, якщо будівництво таких об'єктів передбачено проектом будівництва;
  - інженерних мереж та інженерних споруд у комунальну власність територіальної громади міста (або організаціям, які є власниками мереж, до яких підключений об'єкт будівництва або окремі об'єкти у його складі).
- Довіритель підтверджує, що до моменту підписання цього Договору Довірителем своєчасно одержано від Управителя необхідну, доступну, достовірну інформацію про умови участі у фонді та об'єкти інвестування, які є у пропозиції Управителя, що забезпечує можливість свідомого і

компетентного вибору Довірителем об'єкта інвестування та прийняття Довірителем рішення про участь у фонді. Довіритель підтверджує, що інформація доведена до його відома у доступній наочній формі.

Також Довіритель-фізична особа підтверджує, що підписуючи цей Договір, він надає згоду АТ АКБ «АРКАДА», який є Управителем фонду, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» (надалі - Закон) та Правил зберігання, захисту, використання та розкриття банківської таємниці, затверджених Постановою Правління Національного банку України від 14 липня 2006 року № 267, на обробку його персональних даних, які належать до банківської таємниці (паспортні дані, ідентифікаційний номер, інші персональні дані) виключно з метою та в межах виконання АТ АКБ «АРКАДА» вимог законодавства України та умов цього Договору. Відповідно до ч. 1 статті 11 Закону Довіритель-фізична особа забороняє поширювати його персональні дані з бази персональних даних клієнтів АТ АКБ «АРКАДА», окрім випадків, прямо передбачених законом. У разі поширення персональних даних Довірителя, які належать до банківської таємниці, у випадках, прямо передбачених законом, Довіритель-фізична особа надає АТ АКБ «АРКАДА» згоду не повідомляти його про настання таких випадків.

Довіритель-фізична особа зобов'язується при зміні його персональних даних, які належать до банківської таємниці, повідомляти Управителя про такі зміни та подавати уточнену інформацію щодо цих змін для подальшого внесення Управителем у базу персональних даних, які належать до банківської таємниці, клієнтів АТ АКБ «АРКАДА».

Також Довіритель-фізична особа підтверджує, що він повідомлений про включення даних про нього до бази персональних даних клієнтів АТ АКБ «АРКАДА», про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, мету збору та осіб, яким передаються персональні дані Довірителя, із правами, які Довіритель-фізична особа має відповідно до змісту ст. 8 Закону України «Про захист персональних даних» та метою збору його персональних даних, ознайомлений.

Довіритель-юридична особа гарантує, що письмова згода на обробку персональних даних від посадових осіб Довірителя-юридичної особи отримана, з правами згідно ст.8 Закону України «Про захист персональних даних» такі посадові особи Довірителя-юридичної особи ознайомлені.

Також Довіритель-юридична особа гарантує, що посадові особи Довірителя-юридичної особи проінформовані про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, мету збору персональних даних та осіб, яким передаються дані посадових осіб Довірителя-юридичної особи.

#### Реквізити сторін

Управитель

Довіритель

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(підпис) (ініціали та прізвище)  
МП

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(підпис) (ініціали та прізвище)  
МП (для юридичних осіб)

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

\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(ініціали та прізвище)