

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
„АРТЕМ-БАНК”**

**ДОГОВІР № 808
про участь у фонді фінансування будівництва**

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

м. Київ

„09” липня 2012 р.

Ми, Публічне акціонерне товариство „АРТЕМ-БАНК”, розташоване за адресою: м. Київ, вул. Артема, 103, в особі Начальника відділу довірчого управління Андреевої Ірини Миколаївни, що діє на підставі довіреності від 28.12.2011р., посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Пестич Л.В. (zareestrovana в реєстрі за № 2467) - Управитель, з однієї сторони, та Товариство з обмеженою відповідальністю «Під-ключ», що розташоване за адресою: 04073, м. Київ, вул. Сирецька, 42/44, в особі директора Антонова Володимира Анатолійовича, що діє на підставі Статуту, свідоцтво про державну реєстрацію А01 № 603323, видане Подільською районною державною адміністрацією у м. Києві «11» лютого 2010 року, у подальшому іменується Довіритель, з другої сторони, що надалі разом іменуються Сторони, уклали цей Договір про наступне:

Визначення термінів:

Фонд фінансування будівництва (ФФБ) – кошти, отримані Управителем від Довірителя в довірчу власність відповідно до Правил фонду фінансування будівництва та цього договору, з метою використання отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва.

Метою створення ФФБ є отримання Довірителем у власність об'єкта інвестування.
ФФБ не є юридичною особою.

Правила фонду фінансування будівництва (Правила ФФБ) – документ, затверджений та оприлюднений Управителем, що визначає порядок та умови створення ФФБ, залучення до ФФБ коштів Довірителя та здійснення Управителем довірчого управління цим фондом.

Об'єкт будівництва – житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями і підземною автостоянкою на вул. Щербакова, 52 у Шевченківському районі м. Києва, будівництво якого організовує Забудовник та фінансування будівництва якого здійснює Управитель за рахунок та в інтересах Довірителів.

Об'єкт інвестування – квартира в об'єкті будівництва, яка після завершення будівництва стає окремим майном.

Вимірна одиниця об'єкта інвестування – встановлена Правилами ФФБ одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого.

Забудовник – особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала з Управителем угоду про організацію спорудження об'єкта будівництва з використанням коштів ФФБ.



1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Відповідно до цього договору, Довіритель зобов'язується передати Управителю в управління грошові кошти з метою отримання Довірителем у власність об'єкта інвестування, а Управитель зобов'язується прийняти кошти на рахунок ФФБ у довірчу власність та здійснювати від свого імені за плату управління цими коштами в порядку та на умовах, передбачених Правилами ФФБ.

1.2. Фонд фінансування будівництва є ФФБ виду А, 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.

1.3. Довіритель набуває прав і обов'язків Довірителя після передачі грошових коштів у довірчу власність Управителя.

1.4. Згідно цього договору Довіритель передає в довірчу власність Управителя грошові кошти в розмірі: 100 % вартості об'єкту інвестування, що складає: 2 329 464,00 два мільйона триста двадцять дев'ять тисяч чотириста шістьдесят чотири грн. 50 коп.), крім цього ПДВ 465 892,80 грн., всього: 2 795 356,80 (два мільйона сімсот дев'яносто п'ять тисяч триста п'ятдесят шість грн. 80 коп.) та повинен сплатити до 30 серпня 2012 року.

Повна вартість об'єкта інвестування (квартир) складає: 2 329 464,00 два мільйона триста двадцять дев'ять тисяч чотириста шістьдесят чотири грн. 50 коп.), крім цього ПДВ 465 892,80 грн., всього: 2 795 356,80 (два мільйона сімсот дев'яносто п'ять тисяч триста п'ятдесят шість грн. 80 коп.).

1.5. Для обліку грошових коштів Довірителя, переданих у довірчу власність, Управитель відкриває Довірителю рахунок № 9790 5 8736.808 у системі обліку ФФБ.

1.6. Довіритель повинен спрямовувати грошові кошти на рахунок № 26016208731, в АТ „АРТЕМ-БАНК”, МФО 300885, код ЄДРПОУ 05395919 в строки, передбачені п.1.4 цього договору.

Після внесення Довірителем першої частки коштів до ФФБ, Управитель видає Довірителю Свідцтво про участь у ФФБ, що є підтвердженням участі Довірителя у ФФБ, в якому вказується графік подальшого внесення Довірителем коштів до ФФБ та плановий термін введення будинку в експлуатацію (IV кв. 2010 р.), що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Щербакова, 52.

1.7. Розмір вимог Довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування (закріплення здійснюється з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування).

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Управитель зобов'язаний:

2.1.1. прийняти від Довірителя у довірчу власність грошові кошти на рахунок ФФБ для фінансування спорудження об'єкта будівництва.

2.1.2. після внесення Довірителем до ФФБ першої частини грошових коштів, закріпити за ним конкретний об'єкт інвестування та вилучити цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкту за іншими Довірителями.

Закріплення об'єкта інвестування – це закріплення за Довірителем відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, яка визначається з урахуванням поточної ціни об'єкта будівництва.

Закріплення об'єкта інвестування є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва (внесення Управителем цього об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

Характеристика об'єктів інвестування та перелік робіт
які виконуються у приміщеннях квартир, що закріплені за Довірителем:

Номер секції	Номер квартири	Поверх	Кількість кімнат	Загальна площа	Житлова площа	Вартість, грн.
4	405	18/19	5	276,32	135,75	1 674 499,20
Всього:				461,28	180,32	2 795 356,80

1. Вхідні двері до квартири – металеві (протиударні).
2. Вікна, балконні двері – металопластикові з двокамерним склопакетом, підвіконня.
3. Підлога у квартирах – у житлових кімнатах, кухнях, коридорах – виконується стяжка під укладку покривного шару. Літні приміщення (лоджії) – бетон. У санвузлах виконується гідроізоляція та стяжка.
4. Внутрішнє опорядження: стіни у кімнатах та холах – поліпшена штукатурка, стіни у кухнях – оштукатурені та підготовлені під чистові опоряджувальні роботи, у санвузлах – без оздоблювальних робіт.
5. Електрифікація – електророзвідка по всій квартирі з мідного проводу (встановлення електроарматури, встановлення електролічильника).
6. Телефонізація – закладена каналізація для вводу телефонного проводу в квартиру та встановлена розподільча коробка в квартирі, стояк знаходиться у коридорі загального користування.
7. Телебачення – закладена каналізація для вводу телевізійного проводу в квартиру та встановлена розподільча коробка в квартирі, стояк знаходиться у коридорі загального користування.
8. Система опалення від зовнішніх теплових мереж з по квартирним розведенням – опалювальні прилади сталеві, закордонного виробництва.
9. Каналізація – труба розводка.
10. Водопостачання – труба розводка, встановлення лічильників на гарячу та холодну воду.

2.1.3. Використовувати грошові кошти Довірителя, отримані у довірчу власність лише для фінансування спорудження об’єкта інвестування.

2.1.4. Особисто здійснювати управління грошовими коштами Довірителя, не передавати свої права по цьому договору іншим особам.

2.1.5. Видавати Довірителю Свідоцтво про участь у ФФБ після зарахування коштів Довірителя до ФФБ.

2.1.6. Після введення об’єкта будівництва в експлуатацію, надати Довірителю в обмін на Свідоцтво про участь у ФФБ на умовах Правил ФФБ Довідку, яка підтверджує право Довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об’єкта інвестування.

2.1.7. За умови виконання Довірителем своїх зобов’язань перед Управителем щодо внесення до ФФБ коштів, внести Довірителя в перелік Довірителів, які мають право на отримання у власність закріплених за ними об’єктів інвестування.

2.1.8. Надавати Довірителю інформацію про хід виконання умов цього договору:

а) про зміни технічної характеристики на об’єкт будівництва, на підставі офіційного листа Забудовника;

б) про зміни запланованої дати введення об’єкта в експлуатацію – на підставі офіційного листа Забудовника;

в) про будівельний стан готовності об’єкта будівництва;

г) про закінчення спорудження об’єкта будівництва та необхідності проведення остаточних розрахунків за даними БТІ і отримання Довідки;

Форму надання вищевказаної інформації Довірителю обирає Управитель.

2.1.9. Після отримання від Забудовника копії технічного паспорту на об’єкт інвестування та даних бюро технічної інвентаризації щодо фактичної площі об’єкта інвестування здійснити із Довірителем остаточні розрахунки вартості об’єкта інвестування.

2.2. Управитель має право:

2.2.1. Відкріпити від Довірителя на умовах Правил ФФБ об’єкт інвестування та закріплені за ним вимірні одиниці об’єкта інвестування з обов’язковим інформуванням про це Довірителя рекомендованим листом при невиконанні або неналежному виконанні п. 1.4 цього договору.

В разі відкріплення від Довірителя об’єкта інвестування, Довіритель перестає бути учасником процесу фінансування спорудження об’єкта будівництва та його кошти в сумі, що відповідає вартості вимірних одиниць згідно Свідоцтва про участь у ФФБ за ціною на день укладання даного договору залишаються у ФФБ до моменту їх витребування Довірителем.

2.2.2. В разі невиконання Забудовником своїх зобов’язань щодо строків спорудження і якості об’єкта будівництва виступати Позивачем в суді з метою захисту інтересів Довірителя.

2.2.3. Управитель не має право доручити управління грошовими коштами Довірителя іншій особі.

2.3. Довіритель зобов’язаний:

2.3.1. Своєчасно та належним чином, на умовах цього договору, вносити грошові кошти до ФФБ. Довіритель вносить кошти до ФФБ в національній валюті України в готівковій або безготівковій формі.

2.3.2. Дотримуватися вимог та умов Правил ФФБ.

2.3.3. Особисто надавати Управителю документи для ідентифікації своєї особи:

* для фізичних осіб-резидентів:

- паспорт або документ, що його замінює;

УПРАВИТЕЛЬ

ДОВІРИТЕЛЬ

- документ, виданий органом державної податкової служби, що засвідчує присвоєння їм ідентифікаційного номера платника податку;

* для фізичних осіб-нерезидентів:

- документи, вказані у Правилах ФФБ;

2.3.4. Заповнювати всі необхідні документи на вимогу Банку.

2.3.5. Повідомляти Управителя про зміну своїх телефонів, місця проживання, паспортних даних в строк не пізніше 7 календарних днів із дня, коли такі зміни відбулися.

2.3.6. Дотримуватися строку внесення грошових коштів з метою фінансування об'єкта інвестування.

2.3.7. Після отримання від Управителя повідомлення щодо фактичної площі об'єкта інвестування здійснити з Управителем та в строк, вказаний Управителем остаточні розрахунки по вартості об'єкта інвестування.

2.3.8. При необхідності продовжити термін підписання Акту прийому-передачі об'єкта інвестування по причині невиконання Довірителем п.1.4 цього договору, письмово попередити про це Забудовника.

2.3.9. Сплачувати Управителю винагороду в разі здійснення ним наступних операцій:
а) за оформлення зміни об'єкта інвестування – у розмірі 0,5% від вартості закріплених за Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування;

б) за оформлення відступлення права вимоги Довірителя за цим договором на користь третіх осіб:

- для юридичних осіб – 0,5% від вартості закріплених з Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування;

- для фізичних осіб – 2 % від вартості закріплених з Довірителем вимірних одиниць в об'єкті інвестування;

в) за повернення коштів Довірителя з ФФБ та оформлення відмови Довірителя від участі у фінансуванні спорудження об'єкта будівництва – 3 % від суми коштів, що повертаються Довірителю.

Вказану винагороду Довіритель вносить на рахунок Управителя до моменту вчинення вищенаведених дій:

- фізичні особи – в готівковій формі;

- юридичні особи – в безготівковій формі.

2.3.10. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, в якому знаходиться об'єкт інвестування підписати в строк, вказаний Забудовником акт прийому-передачі об'єкта інвестування.

2.4. Довіритель має право:

2.4.1. При укладенні цього договору вибрати та закріпити за собою на умовах Правил ФФБ конкретний об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, що є у наявності Управителя.

2.4.2. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію:
- відмовитися від участі у ФФБ шляхом дострокового розірвання цього договору та отримати з ФФБ кошти на умовах Правил ФФБ та цього договору;

- за письмовою згодою Управителя відступити третім особам право вимоги на отримання у власність об'єкта інвестування;

- змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування, які є у пропозиції Управителя.

2.4.3. Отримати у власність закріплений за ним об'єкт інвестування при умові проведення повного фінансування будівництва на умовах цього договору.

2.4.4. У випадку, якщо Управитель відкріпив від Довірителя об'єкт інвестування, отримати з ФФБ кошти на умовах Правил ФФБ.

2.4.5. Довіритель не має право втручатися в дії Управителя щодо здійснення ним управління ФФБ.

2.4.6. Довіритель не має право приймати участь у ФФБ та вносити до ФФБ кошти, в разі, якщо за ним не закріплений об'єкт інвестування.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Цей договір вступає в силу з моменту внесення Довірителем першої частини грошових коштів до ФФБ та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим договором.

3.2. Управління грошовими коштами Довірителя, отриманими у довірчу власність припиняється у разі:

3.2.1. Повного виконання Управителем своїх зобов'язань перед Довірителем.

3.2.2. Відмови Довірителя від участі у ФФБ.

3.2.3. Смерті Довірителя – фізичної особи або ліквідації Довірителя – юридичної особи.

3.2.4. Невиконання Довірителем своїх зобов'язань перед Управителем щодо своєчасного та належного внесення коштів до ФФБ.

УПРАВИТЕЛЬ

ДОВІРИТЕЛЬ

3.3. Умови цього договору вважаються виконаними в разі, якщо Довіритель виконав свої зобов'язання перед Управителем та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав з Забудовником Акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування.

3.4. У випадку, якщо Управитель на умовах цього договору відкріпив від Довірителя закріплений за ним об'єкт інвестування управління майном припиняється. У цьому випадку зобов'язання перед Довірителем та умови цього договору вважаються виконаними, за виключенням зобов'язання виплатити кошти Довірителю на умовах Правил ФФБ.

4. ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ДОВІРИТЕЛЯ, УМОВИ ВИПЛАТИ КОШТІВ ДОВІРИТЕЛЮ

4.1. До запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію Довіритель має право достроково припинити управління майном та відмовитися від участі у ФФБ.

4.2. Сума коштів, що підлягає виплаті Довірителю визначається виходячи з кількості закріплених за Довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування на день укладання цього договору.

4.3. Довіритель може отримати кошти протягом шести місяців з дня подання заяви про відмову від участі у ФФБ після сплати Довірителем винагороди Управителю за оформлення такої операції у розмірі, визначеному цим договором (п. 2.3.9).

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим договором відповідно до законодавства України.

5.2. Правовідносини сторін за цим договором регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 р., Цивільним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами.

5.3. Сторони зобов'язуються вжити всіх необхідних заходів щодо виконання цього договору, окремих зобов'язань, пов'язаних з його виконанням, вирішувати конфліктні ситуації, що виникають під час виконання цього договору шляхом переговорів, незалежно від того з чиєї вини вони виникли.

6. ДОДАТКОВІ УМОВИ

6.1. Цей Договір складений українською мовою в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу та є оригіналами, по одному для кожної із Сторін.

6.2. З моменту підписання цього договору втрачають силу всі попередні угоди, листування та інші домовленості між Сторонам, як усні, так і письмові, що мали місце до його підписання і мають відношення до предмета цього Договору.

6.3. Всі зміни та доповнення до цього договору мають юридичну силу тільки за умови їх здійснення в письмовій формі та вважаються невід'ємною частиною цього Договору.

6.4. При недосягненні згоди, спори, розбіжності та суперечності, що виникли у зв'язку з виконанням цієї угоди та її припиненням, вирішуються господарським судом відповідно до законодавства України.

6.5. По всіх питаннях, не врегульованих цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

ПІДПИСИ СТОРІН:

УПРАВИТЕЛЬ:	ДОВІРИТЕЛЬ:
АТ „АРТЕМ-БАНК” 04050, м. Київ, вул. Артема, 103 кор.рах № 32005196201 в Головному управлінні НБУ по м. Києву і Київській обл., МФО 300885, код 26253023	ТОВ «Під-ключ» м. Київ, вул. Сирецька 42/44 Р/р 2600 2 117201.980 в АТ „АРТЕМ-БАНК”, м. КИЇВ, МФО 300885, ЄДРНОУ 36867766, № свід. 100287138, ІПН 368677626361
 (Андрєсва І.М.)	 (Антонов В.А.)

УПРАВИТЕЛЬ



ДОВІРИТЕЛЬ

