



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ,  
ЩО ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ РИНКІВ  
ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

23.05.2017

м. Київ

№ 1903

Про усунення порушень Товариством  
з обмеженою відповідальністю  
«Фінансова компанія «Глобал капітал»

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, розглянувши справу про порушення законів та інших нормативно-правових актів, що регулюють діяльність з надання фінансових послуг, провадження у якій розпочато актом про правопорушення законодавства у сфері ринку фінансових послуг Товариством з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Глобал капітал» від 13.04.2017 № 802/14-4/15, місцезнаходження Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Глобал капітал» (код за ЄДРПОУ – 34972320) (далі – Управитель) відповідно до інформації, що міститься у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 02225, м. Київ, проспект Маяковського, 5-в, відповідно до інформації, що міститься у Державному реєстрі фінансових установ: 02225, м. Київ, проспект Маяковського, 5-в,

**ВСТАНОВИЛА:**

До Нацкомфінпослуг надійшла заява *Особи - 1* про ознаки правопорушення на ринку фінансових послуг (залучення коштів для фінансування будівництва) від 17.06.2016 (вх. № Л-02443 від 17.06.2016).

З метою належного розгляду питань, порушених у зверненні *Особи - 1*, Нацкомфінпослуг надіслано Управителю вимогу про надання документів та інформації від 25.10.2016 № 8685/14-8, відповідно до якої Нацкомфінпослуг вимагала до 09.11.2016 надати на адресу Нацкомфінпослуг письмові пояснення стосовно розміру винагороди, сплаченої на користь або утримуваної Управителем по ФФБ виду А «Перша черга котеджного містечка «Деснянське» (далі – Фонд), окремо за кожен рік з дати створення ФФБ виду А «Перша черга котеджного містечка «Деснянське» до останньої звітної дати 2016 року з зазначенням інформації про дату проведення операції та суми операції, зокрема:

коштів, переданих довірителями в управління Фонду;  
 коштів, переданих забудовником Фонду;  
 коштів від відкриття депозитних рахунків Фонду та розміщення на них коштів оперативного резерву, сформованого за рахунок отриманого в управління майна;

коштів, отриманих в управління (відсотки на залишки на рахунку) у якості оплати довірителями послуг управителя (винагороди) за управління майном.

Управителем листом від 08.11.2016 № 81 (вх. № 6939/ФК від 11.11.2016) надано пояснення та інформацію за період з липня 2007 року по січень 2009 року включно без зазначення інформації про дату проведення операції та суми операції. Додатково листом від 17.01.2017 № 11 (вх. № 299/ФК від 18.01.2017) Управителем надано пояснення та інформацію за період з січня 2009 року по грудень 2016 року включно та листом від 30.01.2017 № 16 (вх. № 606/ФК від 02.02.2017) надано пояснення та інформацію щодо розміру винагороди, яку забудовник сплатив Управителю за перерахування коштів для фінансування будівництва за період з 2007 по 2016 роки включно.

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон) договір про участь у ФФБ обов'язково має містити, зокрема, розмір та форму винагороди управителя ФФБ.

Статтею 21 Закону передбачені всі види винагород управителя ФФБ та порядок їх сплати. Зокрема, відповідно до частини другої статті 21 Закону за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління (зазначена норма почала діяти з 12.03.2009 після набрання чинності Закону України № 692-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла»).

Відповідно до підпункту 5.4.6 пункту 5.4 розділу 5 Правил Фонду фінансування будівництва виду А «Перша черга котеджного містечка «Деснянське», затверджених наказом директора Управителя № 12 від 14.06.2007 (далі – Правила), та пункту 6.2 розділу 6 Договору НОМЕР 1 про участь у Фонді фінансування будівництва (далі – Договір) розмір винагороди Управителя за управління майном довірителя складає 2,85% від розміру фактично переданих довірительом у ФФБ коштів згідно графіку внесення коштів.

Відповідно до абзаців п'ятого – восьмого пункту 9.3 розділу 9 Договору довіритель уповноважує Управителя без довіреності здійснювати юридичні та фактичні дії щодо відкриття депозитних рахунків та розміщення на них коштів оперативного резерву, сформованого Управителем за рахунок отриманого в управління майна. Вигода, отримана від таких дій, є оплатою довірительом послуг Управителя (винагородою) управління майном, що є предметом цього договору і належить Управителю.

Будь-які нарахування на кошти, отримані в управління (відсотки на залишки на рахунку і т. ін.), належать Управителю у якості оплати довірителем послуг Управителя (винагороди) за управління майном, що є предметом цього договору. Витрати, пов'язані з веденням таких рахунків, несе Управитель. Вказані винагороди Управитель має право зараховувати на власний поточний рахунок.

Встановлено, що Управителем за період з липня 2007 року по грудень 2016 року додатково отримано винагороду у розмірі 16 391 602,70 грн., що становить 5,25% від коштів, фактично переданих довірителями в управління за період з липня 2007 року по грудень 2016 року.

Фактично Управителем було отримано винагороду у розмірі 25 281 895,89 грн., що становить 8,1% від коштів, фактично переданих довірителями в управління за період з липня 2007 року по грудень 2016 року, що перевищує встановлену підпунктом 5.4.6 пункту 5.4 розділу 5 Правил та пунктом 6.2 розділу 6 Договору винагороду Управителя за управління майном довірителя у розмірі 2,85%.

Таким чином, Управителем порушені вимоги частини другої статті 21 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» якою визначено, що за здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Враховуючи вищевикладене та керуючись пунктом 1 частини першої статті 40 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», підпунктами 40 та 41 пункту 4 Положення про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, затвердженого Указом Президента України від 23.11.2011 № 1070, пунктом 1.5 розділу I, підпунктом 1 пункту 2.1 розділу II, пунктом 3.1 розділу III, абзацом другим пункту 4.21 розділу IV Положення про застосування Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, заходів впливу за порушення законодавства про фінансові послуги, затвердженого розпорядженням Нацкомфінпослуг від 20.11.2012 № 2319, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.12.2012 за № 2112/22424, Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг,

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Зобов'язати Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Глобал капітал» усунути порушення вимог законодавства у сфері фінансових послуг та повідомити Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, про виконання

вимог цього розпорядження з наданням підтверджуючих документів у термін до 14.06.2017 включно.

2. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на члена Нацкомфінпослуг Гурбич О.І.

**Голова Комісії**

**І. Пашко**