

ПОЛОЖЕНИЕ
о формах участия в деятельности
Жилищного накопительного
кооператива
"ЖБК-1"

**(новая редакция от 29 июня 2022 г. с учетом ранее
внесенных изменений на общих собраниях членов
кооператива 23 сентября 2020, 22 апреля 2017 г., 14
мая 2016 г., 25 мая 2015 г., 13 апреля 2013г., 17 марта
2012г., 28 мая 2011 г., 05 июня 2010 г., от 25 августа
2009 г.)**

г. Белгород

2022 г.

Настоящее Положение «О формах участия в деятельности Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1»» разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Федеральный закон), Уставом Жилищного накопительного кооператива «ЖБК-1» (далее – Устав) и определяет формы участия членов кооператива в деятельности кооператива (далее – Формы участия в деятельности кооператива).

Разработанные Формы участия в деятельности кооператива (далее – Кооператив) полностью соответствуют требованиям Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленным статьей 47 Федерального закона, и не приводят к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленных статьей 49 Федерального закона.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона каждый член Кооператива имеет право выбрать форму участия в деятельности Кооператива.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Форма участия члена Кооператива в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение (строительство) жилых помещений устанавливает порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в соответствии с предложенными ниже вариантами, для выбора одного из них членом Кооператива.

1.2. Вносимые членом Кооператива (пайщиком) периодические платежи в счет паевого взноса, из которых формируются паенакопления пайщиков, пересчитываются в квадратные метры жилого помещения, которое планируется к приобретению (строительству) либо приобретено (построено) для данного члена Кооператива вплоть до полной оплаты всей площади жилого помещения (то есть до внесения паевого взноса в полном объеме).

Пересчет вносимых паевых взносов в квадратные метры осуществляется по установленным в Кооперативе ценам на основании параметров (характеристик), определенных при вступлении в Кооператив согласно заявления пайщика о принятии его в члены Кооператива, к данным параметрам относятся:

для квартир и жилых помещений в многоквартирных жилых домах или общежитиях:

- желаемое месторасположение жилого помещения (регион, населенный пункт, район, местность пр.);
- количество комнат в жилом помещении, а также требования к наличию других помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас и пр.);
- ориентировочная площадь жилого помещения, включая:
 - общая площадь (согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ) в пределах величин (не более / не менее);
 - площадь иных помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас и пр.) в пределах величин (не более / не менее).

для индивидуальных жилых домов:

- желаемое месторасположение индивидуального жилого дома (регион, населенный пункт, район, местность и пр.);
- количество комнат в индивидуальном жилом доме, а также требования к наличию других помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, пристроенных гаражей, подвалов, встроенно-пристроенных подсобных помещений, мансардных этажей, чердаков и иных помещений);
- ориентировочная площадь индивидуального жилого дома, включая:
 - общая площадь (согласно статьи 15 Жилищного Кодекса РФ) в пределах величин (не более / не менее);

- площадь иных помещений (балконов, лоджий, кладовок, террас, пристроенных гаражей, подвалов, встроенно-пристроенных подсобных помещений, мансардных этажей, чердаков и иных помещений) в пределах величин (не более / не менее).

- ориентировочная площадь земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом в пределах величин (не более / не менее);

1.3. Режим накопления - это период, когда член Кооператива периодическими платежами в счет паевого взноса по Графику накопления осуществляет накопление достаточного количества квадратных метров (образуемых в пересчете денежных платежей по установленным в Кооперативе ценам) планируемого к приобретению жилого помещения, то есть достигает величины паенакопления, достаточной для возникновения у члена Кооператива права на приобретение или строительство ему Кооперативом жилого помещения. Величина паенакопления, достаточная для возникновения у члена Кооператива права на приобретение или строительство ему Кооперативом жилого помещения устанавливается выбранной пайщиком Formой участия в деятельности Кооператива.

1.4. Режим ожидания - это период, когда член Кооператива, продолжая вносить периодические платежи в счет паевого взноса, продвигается в очередности на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в соответствии с рейтингом.

При наступлении очередности и наличии у Кооператива достаточных средств паевого фонда, член Кооператива дает письменное согласие на приобретение (строительство) для него конкретного жилого помещения, посредством направления в Кооператив заявления на приобретение (строительство) жилого помещения.

1.4.1 Режим резервирования – это период, когда член Кооператива, продолжая вносить периодические платежи в счёт паевого взноса, уже достиг величины паенакопления, достаточной для возникновения у члена Кооператива права на резервирование Застройщиком для него строящегося жилого помещения. Величина паенакопления, достаточная для возникновения у члена Кооператива права резервирования для него жилого помещения устанавливается Застройщиком, заключившим с Кооперативом договор о сотрудничестве.

Переход члена Кооператива в режим резервирования осуществляется на основании его письменного заявления на резервирование для него жилого помещения.

1.5. Режим погашения привлеченных средств - это период погашения членом Кооператива привлеченных заемных (кредитных) средств и процентов по ним по договору займа либо кредитному договору, которые были направлены Кооперативом на оплату приобретения или строительства для члена Кооператива жилого помещения.

1.6. Режим погашения выделенных средств - это период, когда член Кооператива по Графику погашения в виде периодических платежей в счет паевого взноса, увеличенных на величину процентов за пользование данными денежными средствами (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.11. настоящего Положения), а также проиндексированных в случае изменения Кооперативом цен на жилые помещения, применяемых при пересчете периодических платежей в счет паевого взноса в квадратные метры (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.17. настоящего Положения) осуществляет возврат денежных средств, выделенных из паевого фонда Кооператива.

1.7. Рейтинг пайщика.

Рейтинг пайщика рассчитывается как отношение произведения средней величины паенакопления, выраженной в квадратных метрах, за весь период накопления и количества полных месяцев в периоде накопления на площадь жилого помещения.

Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение (строительство) ему жилого помещения.

При равных условиях преимущество имеет член Кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков – член Кооператива, ранее вступивший в Кооператив.

1.8. При расчете Графика накопления устанавливается цена за 1 квадратный метр жилого помещения, планируемого к приобретению (строительству) для данного члена Кооператива, в соответствии с ценами, утвержденными в Кооперативе решением Правления для целей пересчета в квадратные метры периодических платежей членов Кооператива, вносимых ими в счет паевого взноса.

При установлении цен на квадратные метры жилых помещений Правление Кооператива использует показатели о среднерыночной стоимости жилых помещений в соответствующей местности (районе). При наличии у Кооператива соглашений, договоров либо протоколов о договоренностях, подписанных с застройщиками (инвесторами), применяется цена, установленная в данных соглашениях (договорах, протоколах договоренностей) в случае выбора членом Кооператива жилых помещений в предлагаемых этими застройщиками (инвесторами) районах (местностях) застройки.

1.9. По окончании периода накопления Кооперативом для члена Кооператива приобретается жилое помещение (либо заключается договор на строительство жилого помещения), соответствующее параметрам (характеристикам), заявленным членом Кооператива при вступлении в Кооператив.

После получения письменного согласия члена Кооператива на приобретение (строительство) для него конкретного жилого помещения к его паенакоплению из паевого фонда Кооператива добавляются недостающие средства для полной оплаты жилого помещения по договору, заключаемому Кооперативом с третьим лицом на приобретение (строительство) жилого помещения.

1.10. Цены, установленные в Кооперативе для целей пересчета платежей, вносимых членами Кооператива в счет паевого взноса, в квадратные метры, могут изменяться Правлением в случаях и порядке согласно пункта 1.17. настоящего Положения, что влечет с даты изменения цен индексацию будущих платежей, производимых членами Кооператива в счет паевого взноса для всех членов Кооператива, находящихся в режиме (периоде) накопления и режиме (периоде) погашения. Ранее пересчитанные платежи членов Кооператива, произведенные в счет паевого взноса (оплаченные квадратные метры) после изменения цен пересчету не подлежат, количество оплаченных квадратных метров не изменяется.

1.11. За пользование средствами паевого фонда Кооператива, выделенными в качестве недостающей суммы для оплаты жилого помещения по договору, заключаемому Кооперативом с третьим лицом, на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива, член Кооператива уплачивает Кооперативу ежемесячно 5 (пять) процентов годовых на остаток невнесенной части паевого взноса. Данные средства ежегодно по окончании очередного финансового года распределяются в качестве дохода на все паенакопления членов Кооператива в порядке п.1.16. настоящего Положения.

Плата за пользование средствами паевого фонда Кооператива взимается с члена Кооператива начиная с даты перечисления Кооперативом денежных средств в оплату конкретного жилого помещения по договору его приобретения (строительства), заключенного Кооперативом с третьим лицом, и прекращается в момент внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме. Начисление процентов производится на последнюю дату каждого месяца, исходя из установленной ставки и остатка непогашенных средств, выделенных из паевого фонда.

В случае наличия у члена Кооператива задолженности по внесению платы за пользование средствами паевого фонда Кооператива свыше 3-х месяцев Правление Кооператива вправе принять решение о погашении данной задолженности за счет паевых взносов члена Кооператива.

1.12. Изложить п.1.12. Положения о формах участия в деятельности кооператива в следующей редакции.

1.12. Порядок определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом. Затраты, которые член Кооператива обязан погасить, в том числе за счет паевых взносов.

Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение следующих затрат:

1) затраты на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, то есть затраты Кооператива на приобретение либо строительство жилого помещения, а также затраты на реализацию (отчуждение) ранее приобретенного (построенного) для члена Кооператива жилого помещения, в случае отказа от него члена Кооператива либо исключения члена Кооператива из Кооператива;

2) суммы, потраченные Кооперативом на обслуживание и погашение кредитов (займов), привлеченных на цели оплаты стоимости приобретения или строительства жилого помещения (для членов Кооператива, участвующих по первой Форме участия);

3) затраты на содержание жилого помещения, оплату коммунальных услуг, платежи за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение, которые понесены Кооперативом как до, так и после передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива, в случае несения таких затрат Кооперативом;

4) затраты на риэлтерские (агентские), юридические услуги, прочие услуги, связанные с поиском (подбором) жилого помещения, соответствующего параметрам (характеристикам), указанным членом Кооператива, в том числе связанные с сопровождением сделок по приобретению (строительству) жилого помещения и понесенные Кооперативом в оплату услуг третьих лиц;

5) затраты по оплате Кооперативом стоимости земельного участка (в случае его приобретения Кооперативом), а также по оплате арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, в случае строительства жилого помещения либо индивидуального жилого дома для члена Кооператива;

6) другие затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения;

7) затраты на ремонт жилого помещения или работы по повышению потребительских качеств такого помещения (неотделимые улучшения), осуществленные Кооперативом по заявлению члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива;

8) затраты на уплату государственной пошлины при регистрации жилого помещения в собственность Кооператива, а также после внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме в собственность члена Кооператива;

9) суммы, понесенные Кооперативом на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;

10) затраты на страхование жилого помещения на срок до передачи жилого помещения в собственность члену Кооператива.

Фактическая стоимость жилого помещения, которая подлежит определению после его приобретения (строительства) Кооперативом и оформления его в собственность Кооператива, формируется за счет затрат (сумм), указанных в подпунктах 1) – 10), но не ограничивается ими.

Фактическая стоимость жилого помещения, которая определена после его приобретения (строительства) и оформления в собственность Кооператива, подлежит индексированию (изменению) на величину индексирования платежей в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.17. настоящего Положения), а также на величину процентов, начисленных за пользование средствами паевого фонда Кооператива на приобретение (строительство) данного жилого помещения (пункт 2) части 3 статьи 27 Федерального закона, п.1.11. настоящего Положения). Окончательная фактическая стоимость жилого помещения определяется на момент полной выплаты членом Кооператива паевого взноса на основании правил, установленных в настоящем Положении, Уставе Кооператива и Федеральном законе.

Затраты (суммы), указанные в подпунктах 1), 2), 3) (до передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива), 3), 5), 7), 9), 10), подлежат возмещению в составе периодических платежей в счет паевого взноса.

Затраты, указанные в подпунктах 4), 6), 8), подлежат возмещению Кооперативу членом Кооператива в срок не позднее 20 дней с даты предъявления требования Кооперативом после совершения оплаты данных затрат Кооперативом.

1.13. Минимальный первоначальный платеж в счет паевого взноса члена Кооператива составляет 5 000 (пять тысяч) рублей.

Минимальный ежемесячный платеж в счет паевого взноса члена Кооператива в периоде накопления составляет 2 000 (две тысячи) рублей.

1.14 Член Кооператива вправе иметь несколько паенакоплений в целях приобретения (строительства) посредством участия в Кооперативе нескольких жилых помещений.

1.15. После приобретения (строительства) Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива и оформления такого помещения в собственность Кооператива, данное помещение на основании решения Правления Кооператива передается в пользование члену Кооператива.

Передача жилого помещения в пользование члена Кооператива производится на основании акта о передаче помещения в пользование и соглашения между Кооперативом, и членом Кооператива об условиях пользования помещением, на основании которых член Кооператива и члены его семьи вселяются в помещение.

При вселении член Кооператива получает право на временную регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи.

Начиная с даты подписания акта о передаче помещения в пользование ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, член Кооператива обязан оплачивать все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей и оплату платежей на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение.

1.16 Доход (прибыль), полученный(-ая) Кооперативом от предпринимательской и иной деятельности, после уплаты налогов и покрытия убытков (при их наличии) распределяется среди членов Кооператива.

Распределение суммы дохода производится пропорционально размеру паенакоплений членов Кооператива, которые находились в режиме накопления либо ожидания в течение отчетного периода, с учетом срока нахождения паенакоплений в паевом фонде Кооператива. Сумма дохода, причитающаяся члену Кооператива, за минусом налога на доходы физических лиц, засчитывается в счет оплаты паевых взносов. На паенакопления членов Кооператива, находящихся в режиме резервирования и режиме погашения выделенных Кооперативом из паевого фонда либо привлеченных средств, распределение доходов не производится.

Распределение дохода (прибыли) производится на основании решения Общего годового собрания членов Кооператива, которое проводится по окончании отчетного периода (года) и оформляется протоколом. В распределении участвуют члены Кооператива, вступившие в него до 31 декабря отчетного периода (финансового года). Зачисление сумм полученного дохода в счет паевых взносов членов Кооператива производится в течении 14 дней с даты составления протокола Общего годового собрания членов Кооператива, принявшего об этом решение.

В случае выхода (исключения) члена Кооператива из Кооператива до истечения 6 (шести) полных календарных месяцев с даты вступления в Кооператив распределение дохода на его паенакопление не производится.

Сумма причитающегося дохода (за минусом НДФЛ) подлежит выплате члену Кооператива в случае, если на дату составления протокола Общего годового собрания членов Кооператива о распределении дохода такой член Кооператива прекратил свое членство в Кооперативе, кроме случаев исключения члена Кооператива из Кооператива по его вине.

1.17. Кооператив имеет право индексировать периодические платежи, вносимые членами Кооператива в счет паевого взноса (пункт 1) части 3 статьи 27 Федерального закона). Такой индексации подлежат все платежи, размеры которых определены в Графиках накопления и погашения всех членов Кооператива, в случае изменения цен, установленных Правлением Кооператива для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры.

Правление Кооператива изменяет цены, применяемые в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры в случае изменения рыночных цен на жилые помещения в районах (местностях), которые указаны в заявлениях членов Кооператива как

районы (местности), где члены Кооператива желают приобрести жилые помещения, в том числе в случае изменения цен на жилье застройщиками, с которыми у Кооператива заключены соглашения о сотрудничестве, договоры инвестирования, договоры участия в долевом строительстве, иные разрешенные законодательством договоры (сделки) либо достигнуты договоренности о взаимодействии, оформленные протоколами либо иными документами. Кроме этого, Правление Кооператива имеет право изменить указанные цены в случае существенного изменения размера ставки рефинансирования либо ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации, в также в случаях существенного изменения социально-экономического положения в стране, при этом максимально достигая показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ.

Цены, применяемые в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры, а также информация об изменениях данных цен размещается по месту нахождения офисов Кооператива, а также на сайте в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (сети Интернет), на котором Кооперативом осуществляется раскрытие информации. Данный сайт определяется Правлением Кооператива в порядке, установленном Уставом Кооператива.

В случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры, оставшаяся неоплаченная площадь жилых помещений приобретает членами Кооператива по вновь установленной цене, Графики накопления и погашения всех членов Кооператива подлежат изменению (индексации) согласно новых цен, после чего каждый член Кооператива обязан исполнять данные Графики согласно указанных изменений. Переподписание Графиков накопления и погашения производится по требованию члена Кооператива и не является обязательным.

При отказе члена Кооператива исполнять свои обязанности перед Кооперативом, в том числе по внесению платежей в счет паевого взноса, включая случаи, когда причиной этого послужила индексация указанных платежей, произведенная в силу изменения цен, Кооператив вправе обратиться в суд о понуждении члена Кооператива к исполнению им своих обязанностей, взысканию задолженности либо об исключении пайщика из членов Кооператива.

1.18. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей в счет паевых взносов, а также иных взносов член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом и Уставом Кооператива.

За не своевременное возмещение затрат, указанных в подпунктах 4), 6), 8) пункта 1.12. настоящего Положения, член Кооператива несет ответственность за каждый день просрочки в размере равном ответственности, установленной Уставом Кооператива за просрочку внесения паевого и иных взносов (подп. 1) абз.1 статьи 8, подп.3) части 3 статьи 27 Федерального закона).

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1 Ограничения и правила, устанавливаемые на все Формы участия членов Кооператива в деятельности Кооператива

2.1.1. Сумма паенакопления, при достижении которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, должна быть достаточной для приобретения (строительства) не менее чем 30% от ориентировочной площади жилого помещения.

2.1.2. Сумма заемных (кредитных) средств, привлекаемых Кооперативом на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива, не может превышать 70% размера паенакопления члена Кооператива к моменту такого привлечения средств.

2.1.3. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет: в первый год работы Кооператива – три месяца, в последующие годы не менее 24 месяцев.

2.1.4. Максимальный период членства в Кооперативе с момента регистрации члена Кооператива и до передачи ему в собственность жилого помещения не может составлять более 30 (тридцати) лет.

2.1.5. Периодичность платежей в счет паевого взноса устанавливается Графиком накопления (в режиме (периоде) накопления) и Графиком погашения (в режиме (периоде) погашения), которые при наличии договора о паевом взносе являются его приложениями, а при отсутствии такого договора самостоятельными документами, подписание которых (Графиков) для члена Кооператива является обязательным.

2.1.6. Член Кооператива вправе изменить требования к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменить существенные характеристики (параметры) жилого помещения, путем направления Кооперативу соответствующего заявления при условии, что Кооперативом жилое помещение для данного члена Кооператива не приобретено (не начато его строительство), то есть Кооперативом не заключены сделки (договоры) и у Кооператива не возникли обязательства по приобретению (строительству) жилого помещения по иным основаниям, а кроме этого, если Кооператив не понес затрат на оплату жилого помещения.

Изменение членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменение существенных характеристик (параметров) жилого помещения не возможно, если об этом будет вынесено решение Правления Кооператива. Правление Кооператива при решении вопроса о возможности либо невозможности изменения членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо существенных характеристик (параметров) жилого помещения, в том числе обязано установить, не приведет ли такое изменение к ухудшению показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ, а также не нарушит ли данное изменение прав и интересов других членов Кооператива.

При согласии Правления Кооператива на изменение членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменение существенных характеристик (параметров) жилого помещения, паенакопление члена Кооператива, которое им накоплено на дату подачи заявления о вышеуказанных изменениях, подлежит пересчету в квадратные метры нового жилого помещения (жилого помещения, соответствующего новым заявленным членом Кооператива параметрам (характеристикам)) на основании порядка, установленного Правлением Кооператива, который должен учитывать:

- изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры по новому району (местности), если по такому району Кооперативом на соответствующие даты устанавливались такие цены, а если такие цены не устанавливались, по среднерыночным ценам, существовавшим в том районе (местности) в соответствующие периоды, а при невозможности установления таких цен по последней рыночной цене, сложившейся в данном районе (местности);

- изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса в квадратные метры по жилым помещениям, аналогичным новым требованиям члена Кооператива к параметрам (характеристикам) жилого помещения (в случае, если член Кооператива изменяет требования к параметрам (характеристикам) жилого помещения без изменения требований к его месторасположению (району, местности)).

Размер паевого взноса члена Кооператива на новое жилое помещение определяется из расчета пересчитанного по вышеуказанным правилам ранее накопленного паенакопления на прежнее жилое помещение и оставшейся части, которая подлежит выплате ежемесячными платежами по вновь подписанному Графику накопления либо погашения (переподписание Графика накопления в таких случаях для члена Кооператива является обязательным).

2.1.7. В случае невозможности исполнения пайщиком своих обязательств по внесению паевых взносов в Кооператив после приобретения либо строительства для него жилого помещения, возврат денежных средств члену Кооператива производится только после передачи жилого помещения другому члену Кооператива или продажи Кооперативом данного жилого помещения.

2.1.8. При наличии у члена Кооператива жилого помещения, которое подходит по параметрам (характеристикам) другому члену Кооператива, имеющему размер паенакопления 50% от ориентировочной площади такого жилого помещения (в пересчете на квадратные метры) и согласного получить такое помещение в пользование, а при выплате паевого взноса в полном объеме в собственность, Кооператив вправе выкупить такое жилое помещение у члена Кооператива в свою собственность при этом денежные средства, причитающиеся в оплату данного помещения, зачитываются в качестве паевых взносов члену Кооперативу, который произвел продажу жилого помещения (т.е. направляются в зачет паевых взносов).

Цена жилого помещения устанавливается по соглашению сторон. Члену Кооператива, который таким образом произвел отчуждение принадлежащего ему жилого помещения в собственность Кооператива в целях его передачи другому члену Кооператива, приобретается то помещение, параметры (характеристики) которого им были заявлены при вступлении в Кооператив, в соответствии с рейтингом.

2.2 Первая форма участия:

2.2.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет величину, достаточную для оплаты не менее 30% от ориентировочной площади жилого помещения (в пересчете на квадратные метры площади жилого помещения в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей.

2.2.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, не может превышать размер собственного паенакопления члена Кооператива, и может составлять не более 50% от рыночной стоимости жилого помещения.

2.2.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может составлять более 70 % собственного паенакопления члена Кооператива.

2.2.4. Условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.2.5. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется фактическая стоимость жилого помещения, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.2.6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

1) Режим погашения привлеченных средств - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива, который не может превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.

2) Режим погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива, - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.2.7. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

2.2.8. При накоплении членом Кооператива величины паенакопления, достаточной для получения права на приобретение или строительство жилого помещения, при наступлении очередности для возникновения этого права, член Кооператива вправе обратиться с заявлением в Правление Кооператива с просьбой о приобретении жилого помещения с использованием ипотечного кредитования.

Правление Кооператива, рассматривая заявление члена Кооператива, прорабатывает возможность и условия привлечения Кооперативом ипотечного кредита. В случае принятия положительного решения, Правление Кооператива согласовывает условия кредита с членом Кооператива.

Жилое помещение приобретается в собственность Кооператива с привлечением ипотечного кредита и после его выплаты подлежит передаче в собственность члена Кооператива. В таком случае средства из паевого фонда Кооператива для приобретения жилого помещения не выделяются, член Кооператива в периоде погашения ежемесячными платежами производит погашение привлеченных кредитных средств. Жилое помещение (либо права требования жилого помещения по строящему жилью) до полной выплаты Кооперативом ипотечного кредита находится в залоге (ипотеке) кредитора.

Член Кооператива вправе предлагать Правлению Кооператива кредиторов, которые могут предоставить ипотечный кредит из числа банков, микрофинансовых организаций, кредитных потребительских кооперативов, иных организаций, а также предлагать конкретные условия кредитования. Правление обязано рассмотреть все предложения члена Кооператива.

Правление Кооператива вправе отказать члену Кооператива в удовлетворении его заявления о привлечении ипотечного кредита.

2.3 Вторая форма участия:

2.3.1. Размер паенакопления, при достижении которого у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет величину, достаточную для оплаты не менее 50% от ориентировочной площади жилого помещения (в пересчете на квадратные метры площади жилого помещения в порядке настоящего Положения), указанного в заявлении члена Кооператива при вступлении в Кооператив.

В периоде (режиме) накопления между членом Кооператива и Кооперативом оформляется График накопления, который определяет порядок, сроки, условия и размеры ежемесячных паевых взносов и иных платежей.

2.3.2. Размер денежных средств, выделяемых Кооперативом из паевого фонда на приобретение или строительство Кооперативом для члена Кооператива жилого помещения, может составлять не более 50% от рыночной стоимости жилого помещения.

2.3.3. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется фактическая стоимость жилого помещения, после чего между Кооперативом и

членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 1.11. настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для пересчета платежей, вносимых в счет паевого взноса, в квадратные метры (пункт 1.17. настоящего Положения).

2.3.4. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива, то есть продолжительность режима погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива, на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива определяется и согласовывается с членом Кооператива, но не должна превышать более чем в полтора раза срок режима накопления.

2.3.5. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену Кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

3.1. Во всем остальном, что не урегулировано пунктами 2.2.1. – 2.2.8. (1-я Форма участия) и пунктами 2.3.1. – 2.3.5. (2-я Форма участия) применяются правила, установленные иными пунктами настоящего Положения.

При возникновении конкуренции правил, установленных пунктами 2.1.1. – 2.1.8., 2.2.1. – 2.2.8. (1-я Форма участия), пунктами 2.3.1. – 2.3.5. (2-я Форма участия), с правилами, установленными иными пунктами настоящего Положения, применяются правила, установленные пунктами 2.1.1. – 2.1.8., 2.2.1. – 2.2.8., пунктами 2.3.1. – 2.3.5.

3.2. Настоящее Положение утверждено решением Общего собрания членов Кооператива в соответствии с Уставом Кооператива и вступает в силу с момента его утверждения.

3.3. Кооператив и его должностные лица, в случае допущения нарушений, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. При вступлении в действие новых законодательных актов Российской Федерации те статьи Положения, которые вступают в противоречие с новым законодательством Российской Федерации, не являются причиной приостановления действий настоящего Положения.