



Утверждено решением Общего собрания
потребительского кооператива «ДЕРЖАВА»

ПОЛОЖЕНИЕ
о целевой жилищно-накопительной программе
«Свое жилье» потребительского кооператива «ДЕРЖАВА»

г. Ижевск, 2018 г.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Кооператив - потребительский кооператив «ДЕРЖАВА», ИНН 1831172378, ОГРН 1151831002014.

Пайщик (член Кооператива) - гражданин РФ, иностранный гражданин и лицо без гражданства, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, иностранная организация, внесшие вступительный и паевой взносы и принятые в Кооператив.

Программа - настоящая целевая жилищно-накопительная программа Кооператива «Свое жилье».

Участник Программы - Пайщик, действующий в соответствии с настоящей Программой.

Положение - настоящее положение о целевой жилищно-накопительной Программе «Свое жилье».

Личный кабинет - сервис, предоставляемый Кооперативом Пайщику для подключения услуг и предоставления информации в онлайн режиме на официальном сайте Кооператива.

Целевой паевой фонд «Свое жилье» - имущество Кооператива, переданное Участниками Программы для осуществления деятельности в Программе.

Инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вносимые в целевой паевой фонд «Свое жилье».

Инвестиционная деятельность - внесение Пайщиком Инвестиций и осуществление практических действий в целях увеличения его паенакоплений и (или) достижения иного полезного эффекта.

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления Инвестиций, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с положением о проектном управлении в Кооперативе, а также описание практических действий по осуществлению Инвестиций (бизнес-план).

Объект - Недвижимое имущество и земельные участки определяемые в соответствии со ст. 6 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Инвестор - Пайщик Кооператива, инвестирующий свой паевой взнос в Программу с целью получения Объекта в собственность и/или достижения иной полезной цели.

Застройщик - Пайщик Кооператива, имеющий разрешение на строительство Объекта.

Подрядчик - Пайщик Кооператива имеющий соответствующие разрешения и допуски для выполнения строительно-монтажных работ.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящее Положение регулирует правоотношения Пайщиков в Программе по взаимному обеспечению недвижимым имуществом, их инвестиционную деятельность.

2.2. Положение разработано в соответствии с Федеральным законом N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации», Федеральным законом N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», налогового законодательства Российской Федерации, Уставом, «Положением об имуществе, взносах и фондах», «Положением о проектном управлении», «Инвестиционной декларацией» Кооператива.

2.3. Цель Программы - удовлетворение спроса Пайщиков на недвижимое имущество, получаемое ими на основе паенакоплений, повышение благосостояния Пайщиков. Программа направлена на привлечение инвестиций и эффективное их использование в Кооперативе, обеспечение гарантий защиты прав и законных интересов участникам инвестиционной деятельности.

2.4. Основная задача Программы - обеспечение хозяйственной деятельности Пайщиков в том числе:

- обеспечение получения Пайщиками Объектов в соответствии с порядком, установленным Программой;
- обеспечение правовой защиты интересов Пайщиков;
- содействие Пайщикам в поиске Объектов, оформлении сделок с недвижимостью;
- содействие Пайщикам при страховании, кредитно-гарантийной поддержке;
- обеспечение инвестиционной деятельности Пайщиков;
- содействие в получении поддержки при взаимодействии с государственными, муниципальными, организациями и службами.

2.5. Участником Программы может быть только Пайщик Кооператива.

2.6. Участие Пайщика в Программе основано на принципе добровольности.

2.7. Для учёта паевых взносов Участников Программы, а также осуществления хозяйственных операций с ними, Кооператив образует Целевой паевой фонд «Свое жилье». Источником формирования фонда являются целевые паевые взносы Пайщиков. В фонд могут быть переданы денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные и иные права, имеющие денежную оценку, а так же результаты работ, услуг, имеющие денежную оценку.

2.8. В соответствии с настоящим положением Участник передает Кооперативу на определенный срок имущество, внесенное в качестве паевого взноса в Целевой паевой фонд, а Кооператив осуществляет управление этим имуществом в интересах Участника.

2.9. Паевые взносы, внесённые Пайщиком в Целевой паевой фонд одним видом имущества, могут быть обменены им на имущество, внесённое другими Участниками. При этом, Участник может передать целевые паевые взносы другому Пайщику Кооператива только со всеми правами и обязанностями, связанными с его участием в настоящей Целевой программе.

2.10. Один или несколько Пайщиков Кооператива вправе объединить свои паевые взносы для осуществления сделки.

2.11. Средства Целевого паевого фонда Программы расходуются только по целевому назначению.

2.12. Пайщик допускается к участию в Программе при условии своевременного внесения целевых взносов, предусмотренных Программой и договорами с Кооперативом.

2.13. Передача Пайщику имущества, товаров в собственность, выполнение работ, оказание услуг производится при условии своевременного внесения Пайщиком членских, членских целевых взносов, предусмотренных Программой, выполнения иных условий, предусмотренных договорами с Кооперативом.

2.14. Все расчеты по Программе производятся в рублях Российской Федерации.

2.15. Все споры и разногласия по Программе, которые могут возникнуть между Кооперативом и Пайщиком после вступления и в период участия Пайщика в Программе, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия в результате переговоров спор разрешается в судебном порядке в соответствии с Уставом Кооператива.

2.16. Изменения и дополнения в настоящее Положение вносятся решением общего собрания членов Кооператива

- 2.17. Актуальная версия настоящего Положения размещается на официальном сайте Кооператива.
- 2.18. В соответствии с п.п.1 п.2 ст.146 НК РФ вносимые целевые паевые, вступительные паевые, членские целевые и иные взносы в Кооператив не признаются объектом налогообложения по НДС.

3. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ПРОГРАММУ

- 3.1. Пайщик, желающий стать Участником Программы подает в Совет Кооператива заявление по форме установленной Приложением 1, либо посредством Личного кабинета Пайщика на официальном сайте Кооператива.
- 3.2. Минимальный целевой паевой взнос по Программе составляет 1000 (Одна тысяча) рублей.
- 3.3. В соответствии с Уставом, Совет Кооператива рассматривает заявление Пайщика о вступлении в Программу и выносит решение по форме в соответствии с Приложением 2/1.
- 3.4. Днем вступления в Программу считается день внесения Пайщиком минимального паевого взноса. Пайщику по его требованию выдается заверенная копия решения Совета Кооператива.
- 3.5. С принятым в Программу Пайщиком заключается договор об участии пайщика в целевой Программе по форме Приложения 2/2.
- 3.6. При внесении Пайщиком паевого взноса не денежными средствами - ценными бумагами, земельными участками или земельной долей, другим имуществом либо имущественными или иными правами проводится денежная оценка вносимого имущества по взаимному согласию сторон и утверждается Советом Кооператива или назначаемой им комиссией. Оценка паевого взноса, превышающего 250 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, а также оценка земельных участков должна быть подтверждена независимым оценщиком.
- 3.7. При внесении Пайщиком паевого взноса имуществом оформляется акт приема-передачи имущества по форме, установленной Приложением 2/3.
- 3.8. Внесение в целевой паевой фонд арестованного имущества не допускается. Внесение имущества находящегося в залоге допускается только с согласия Совета Кооператива.
- 3.9. Расходы на государственную регистрацию вносимого имущества, уплату налогов, иных расходов, связанных с его содержанием покрываются за счет членских целевых взносов Пайщика в соответствии с договором об участии Пайщика в целевой Программе, а при их недостаточности - за счет целевого паевого взноса Пайщика.
- 3.10. Движимое и недвижимое имущество может быть передано Пайщику под залог его пая по договору безвозмездного пользования или ответственного хранения.
- 3.11. Для получения в пользование имущества, внесённого в Целевой паевой фонд, Участнику Программы необходимо:
- заключить с Кооперативом договор о передаче имущества в пользование под залог пая по форме Приложения 7;
 - заключить с Кооперативом договор о залоге пая по форме Приложения 8;
 - получить передаваемое в пользование или на ответственное хранение имущество по акту приёма-передачи по форме Приложения 9.
- 3.12. Для получения имущества внесённого в Целевой паевой фонд на ответственное хранение за исключением ценных бумаг, ювелирных изделий Участнику Программы необходимо:
- заключить с Кооперативом договор о передаче имущества в пользование под залог пая по форме Приложения 10;
 - заключить с Кооперативом договор о залоге пая по форме Приложения 11;
 - получить передаваемое в пользование или на ответственное хранение имущество по акту приёма-передачи по форме Приложения 12.
- 3.13. Пайщик вносит в Кооператив все взносы в порядке и размерах предусмотренных настоящим Положением, договорами с Кооперативом, Уставом и «Положением об имуществе, взносах и фондах» Кооператива.

4. РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- 4.1. Все инвестиционные проекты подлежат проверке на предмет эффективности использования инвестиций Проектным комитетом Кооператива. Инициирование и реализация инвестиционных проектов осуществляется в соответствии с «Положением о проектном управлении» в Кооперативе.
- 4.2. Инвестирование средств осуществляется только в проекты, одобренные Советом Кооператива.
- 4.3. На основании одного разрешения на строительство можно инициировать только один инвестиционный проект.
- 4.4. После одобрения Советом инвестиционного проекта заключается инвестиционный договор по форме, установленной Приложением 3. Сторнами договора являются застройщик, подрядчик, Кооператив от лица инвесторов.
- 4.5. В соответствии с инвестиционным договором Застройщик передает право собственности на объект незавершенного строительства в Кооператив в порядке, установленном настоящим Положением.
- 4.6. Выполнение строительно-монтажных работ осуществляется подрядчиком. Результат выполненных подрядчиком работ является его целевым паевым взносом. Подрядчик вправе выполнить работы силами привлеченных организаций, в том числе членами Кооператива.
- 4.7. Все расходы в проекте финансируются за счет средств целевого паевого фонда «Свое жилье».
- 4.8. Привлечение инвестиций в проект осуществляется в соответствии с инвестиционными планами, установленными настоящим Положением.
- 4.9. Инвестиционным проектом устанавливается плановое увеличение цены за квадратный метр по кварталам на весь жизненный цикл инвестиционного проекта. Информация о плановой доходности инвестиций в проект подлежит рекламированию.

5. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПЛАНЫ

- 5.1. Инвестиционный план «Копи метры».
- 5.1.1. Пайщик инвестирует накапливая метры общей площади на конкретном Объекте строительства. При полной оплате общей площади помещения Инвестор вправе получить такое помещение из числа свободных, зарегистрировать право собственности на помещение после сдачи объекта в эксплуатацию.
- 5.1.2. Несколько Инвесторов вправе на одном Объекте объединить накопленные метры до общей площади помещения и получить его из числа свободных, зарегистрировать право собственности на помещение после сдачи объекта в эксплуатацию.

5.1.3. Инвестор вправе обменять накопленные метры на метры в ином проекте по эквивалентной стоимости с согласия застройщиков.

5.1.4. При отсутствии помещений, удовлетворяющих требованиям инвестора, текущая стоимость накопленных метров может быть зачтена в паевой взнос иной целевой программы Кооператива по согласованию с Советом Кооператива, либо возвращена пайщику в соответствии с Уставом Кооператива.

5.1.5. Пайщик вносит членский целевой взнос денежными средствами в размере 3% от вносимого целевого паевого взноса одновременно с внесением целевого паевого взноса.

5.2. Инвестиционный план «Единовременный взнос».

5.2.1. Пайщик одновременно вносит целевой паевой взнос в размере полной стоимости помещения, регистрирует право собственности на помещение после сдачи объекта в эксплуатацию.

5.2.2. В качестве паевого взноса допускается использование таких финансовых инструментов как материнский капитал и ипотечное кредитование, внесение паевого взноса имуществом, товарами, работами, услугами по согласованию с Кооперативом.

5.2.3. Пайщик вносит членский целевой взнос денежными средствами в размере 3% от вносимого целевого паевого взноса одновременно с внесением целевого паевого взноса.

5.3. Инвестиционный план «Взнос частями».

5.3.1. Пайщик вносит целевой паевой взнос частями в соответствии с графиком внесения взносов, регистрирует право собственности на помещение после сдачи объекта в эксплуатацию и внесения взносов в полном объеме.

5.3.2. В качестве паевого взноса допускается использование таких финансовых инструментов как материнский капитал и ипотечное кредитование, внесение паевого взноса имуществом, товарами, работами, услугами по согласованию с Кооперативом.

5.3.3. По согласованию с Кооперативом допускается передача помещения Пайщику в безвозмездное пользование после сдачи объекта в эксплуатацию и внесения им целевых паевых взносов в объеме не менее 50% цены помещения при условии соблюдения условий договора об участии в целевой программе.

5.3.4. Пайщик вносит членский целевой взнос денежными средствами в размере 3% от вносимого целевого паевого взноса одновременно с внесением целевого паевого взноса.

5.4. Все инвестиции в проектах обеспечиваются вносимым имуществом Пайщиков.

5.5. При досрочном добровольном выходе или исключении Пайщика из Программы Пайщику возвращается накопленная часть Целевого паевого взноса деньгами или иным имуществом в порядке и сроки, предусмотренные Программой и договором об участии в Программе.

6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

6.1. Инвестор подает в Кооператив заявку на получение Объекта по форме, установленной Приложением 3. Заявка должна быть оформлена в письменном виде на бумажном носителе.

6.2. Кооператив регистрирует заявку Участника и после внесения Пайщиком взносов принимает к исполнению.

6.3. Исполняя заявку, Кооператив осуществляет подбор Объекта в соответствии с установленным в заявке критериями и предлагает Инвестору варианты Объектов для получения в собственность.

6.4. При согласии с предложением Кооператива, Пайщик подает в Кооператив заявление о возврате целевого паевого взноса в форме выбранного Объекта.

6.5. Кооператив рассматривает заявление Пайщика и принимает решение о возврате паевого взноса недвижимым имуществом общим собранием Пайщиков Кооператива после сдачи Объекта в эксплуатацию.

6.6. При возврате паевого взноса имуществом с Пайщиком оформляется акт-приема передачи имущества, по форме, установленной Приложением 4.

6.7. Пайщику выдаются документы для регистрации права собственности на Объект после внесения им всех взносов, предусмотренных инвестиционным планом, договорами и настоящим Положением.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПАЙЩИКА

7.1. Пайщик, участвующий в Программе, несет ответственность за несвоевременное и неполное внесение, членских целевых, целевых паевых взносов, путем внесения дополнительного членского целевого взноса в размере 1% от невнесённой части взноса за каждый день просрочки.

7.2. В случае просрочки внесения целевого паевого взноса более 60 (Шестидесяти) дней со дня наступления срока внесения целевого взноса Кооператив имеет право исключить Пайщика из Участников Программы на основании Решения Совета Кооператива.

7.3. В случае отказа Пайщика или членов его семьи сняться с регистрационного учета и освободить Объект, Кооператив вправе обратиться в суд с иском о выселении и/или передаче его собственнику. В этом случае размер возвращаемой части накопленного целевого паевого взноса уменьшается, в том числе на размер издержек, связанных с судопроизводством (госпошлины, оплата услуг юристов и прочие расходы Кооператива).

7.4. Пайщик, выходящий по собственной инициативе или исключенный из Программы, вносит дополнительный членский целевой взнос в размере одной ставки арендной платы аналогичного жилого помещения за время фактического проживания в Объекте, превышающего 30 (Тридцать) календарных дней, а также возмещает затраты Кооператива на ремонт (восстановление) имущества.

8. ВЫХОД И ИСКЛЮЧЕНИЕ ПАЙЩИКА ИЗ ПРОГРАММЫ

8.1. Получение свидетельства о государственной регистрации права собственности Пайщика на Объект при отсутствии иного имущества Пайщика в Программе является основанием для прекращения участия Пайщика в Программе.

8.2. Пайщик имеет право выйти из Программы по собственному желанию до срока накопления целевого паевого взноса в объеме необходимом для получения Объекта в собственность. Для этого Пайщик подает в Кооператив заявление о прекращении участия в Программе. Заявление должно быть рассмотрено в срок не более 5 (Пяти)

рабочих дней. День принятия Решения Кооперативом считается днем выхода Пайщика из Программы.

8.3. Пайщик, участвующий в Программе, исключается из Программы по решению Совета Кооператива в случае его выхода по собственной инициативе или исключения Пайщика из Кооператива по основаниям, предусмотренным Уставом Кооператива, основаниям, установленным настоящим Положением. Пайщик имеет право участвовать в заседании Совета Кооператива, где решается вопрос об его исключении из Программы. О предстоящем заседании Совета Пайщик должен быть уведомлен не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до назначенного дня заседания.

8.4. День принятия Кооперативом решения об исключении Пайщика из Программы считается днем исключения Пайщика из Программы.

8.5. Пайщику, выходящему по собственной инициативе или исключенному из Программы, возврат целевого паевого взноса производится в срок, не менее чем через 3 (Три) месяца и не более чем через 24 (Двадцать четыре) месяца со дня принятия решения об исключении Пайщика из Программы. По решению Совета Кооператива этот срок может быть сокращен.

8.6. Членские целевые взносы при выходе или исключении Пайщика из Программы возврату не подлежат.

8.7. При наличии задолженности по коммунальным и иным платежам за период пользования Объектом Пайщиком и/или членами его семьи Пайщик вносит дополнительный членский взнос в размере этой задолженности.

8.8. В случае если пайщик, внесший в качестве паевого взноса средства материнского (семейного) капитала, но добровольно выходит либо исключен из Программы, все средства материнского (семейного) капитала возвращаются в орган, перечисливший данные средства на счет Кооператива.

8.9. В случае выхода или исключения Пайщика из Программы Пайщик передает Объект Кооперативу в течение 30 (Тридцать) календарных дней со дня принятия решения о выходе или исключении Пайщика из Программы.

9. ОСОБЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КООПЕРАТИВА

9.1. Кооператив обязуется обеспечить Пайщикам, участвующим в Программе, возможность получения оперативной и своевременной информации о строительстве Объекта, размере внесенных членского целевого и целевого паевого взносов, в том числе в цифровой форме посредством электронных средств коммуникации.

9.3. Кооператив осуществляет подбор вариантов и формирование предложений для Пайщика силами специалистов Кооператива или аккредитованным при Кооперативе агентством. При этом, вознаграждение агента не может превышать 3 % (Три процента) от стоимости имущества.

9.4. Кооператив обязуется в течение 10 (Десять) дней со дня государственной регистрации права собственности на Объект, полученный Кооперативом для Пайщика, заключить с ним договор безвозмездного пользования имуществом, если такая обязанность предусмотрена договором.

9.5. Пайщику, участвующему в Программе, может быть предоставлен Кооперативом заем на покрытие расходов по внесению взносов, предусмотренных Программой, на условиях, согласованных с Кооперативом.

9.6. Пайщику, пригласившему в Программу другое лицо, который внес целевой паевой взнос, одновременно уменьшается членский взнос по Программе размере 5000 (Пять тысяч) рублей.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры и разногласия по Программе, возникшие между Кооперативом и Пайщиком разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия сторон, спор разрешается в соответствии с утвержденным положением «О разрешении споров и конфликтных ситуаций».