

УТВЕРЖДЕНО
Очередным
Общим собранием членов
Жилищного накопительного кооператива
«ЭЛИТНЫЙ»
Протокол от 04.06.2015 г.

Председатель собрания

 Микк Г.Г./
П о д п и с ь Ф . И . О

П О Л О Ж Е Н И Е О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ЭЛИТНЫЙ».

Настоящее Положение «О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ЭЛИТНЫЙ» разработано в соответствии с Федеральным законом № 215 от 30.12.2004 г. и определяет формы участия членов Кооператива в деятельности Кооператива.

Разработанные формы участия в деятельности Кооператива 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 выбирать форму участия в деятельности Кооператива определенную настоящим положением.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Формы участия в деятельности Кооператива устанавливаются:

1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения, которой возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена кооператива;

2) период внесения оставшейся части паевого взноса;

3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;

4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 Федерального закона.

1.2. Режим накопления – это период, когда член Кооператива, ежемесячными платежами осуществляет паенакопление суммы, необходимой для возникновения у него права на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в размере, определенном настоящим положением в зависимости от выбранной формы участия и не может быть менее двух лет.

1.3. Режим погашения привлеченных средств – это период погашения заемных средств и процентов по ним, предоставленных пайщику Кооператива в соответствии со ст.23 п.2 и п.3.

1.4. Режим погашения выделенных средств – это период, когда член Кооператива погашает беспроцентную задолженность перед Кооперативом, по денежным средствам,

выделенным из паевого фонда. При этом срок погашения выделенных средств не может превышать более, чем в полтора раза срока накопления.

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1. Ограничения, устанавливаемые ФЗ № 215 от 30.12.2004 г. и Уставом на формы участия в деятельности ЖНК «ЭЛИТНЫЙ»:

2.1.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, должна быть не менее 30% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения;

2.1.2. Сумма заемных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива привлекаемых Кооперативом не может превышать 70% размера паевого взноса члена кооператива.

2.2. Первая форма участия:

2.2.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 30% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения.

Режим накопления – определяется и согласовывается с членом Кооператива и не может быть менее двух лет.

2.2.2. Размер денежных средств, выделенных Кооперативом из Паевого фонда для члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не более 30% и определяется как разница между реальной стоимостью жилого помещения и средствами, указанными в п. 2.2.1., и в п. 2.2.3. настоящего Соглашения.

2.2.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива составляет не более 70% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения.

2.2.4. Минимальный ежемесячный членский взнос не может быть менее 1000 рублей.

2.2.5. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется реальная стоимость жилого помещения, в которую входят: цена приобретения жилого помещения; страхование жилого помещения; риэлтерские услуги; юридические услуги; затраты на уплату государственных пошлин при регистрации помещения в собственность Кооператива, а затем в собственность члена Кооператива; содержание жилого помещения; оплата коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива); уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей; обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения; затраты по оплате Кооперативом арендной платы по договорам аренды земельных участков; другие прямые затраты, связанные с приобретением или строительством данного объекта недвижимости. По итогам финансового года Кооператив производит корректировку произведенных затрат по жилому объекту, приобретенному для члена Кооператива. Корректировка происходит ежегодно, до полной выплаты пая.

2.2.6. После приобретения или строительства жилого помещения для пайщика рассчитывается обязательный ежемесячный платеж. Обязательный ежемесячный платеж пайщика составляет 1,5% от суммы общей задолженности члена Кооператива перед Кооперативом по конкретному объекту, увеличенный на сумму взносов в Неделимый и Резервный фонды. Остаток задолженности члена Кооператива рассчитывается как разница между балансовой стоимостью жилого помещения и паснакоплениями члена Кооператива.

2.2.7. После приобретения Кооперативом жилого помещения в собственность, с пайщиком на основании решения исполнительного органа Кооператива (Директора) оформляется Договор передачи жилого помещения во временное пользование члену жилищного накопительного кооператива или Договор допуска, на основании которых член Кооператива вселяется в помещение или допускается в жилое помещение. При вселении пайщик получает право на временную регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи, а также, с даты подписания договора, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивает все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в

том числе оплату коммунальных платежей. Оригиналы оплаченных квитанций подлежат возврату сотрудникам ЖНК не реже 1 раза в квартал.

2.2.8. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена кооператива:

Режим погашения выделенных средств – определяется и согласовывается с членом Кооператива и не должен превышать срок 10 (Десять) лет.

Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное Кооперативом в пользование члену Кооператива, 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.

За нарушение условий по внесению обязательных ежемесячных платежей, определенных в Дополнение № 2 к настоящему Соглашению член Кооператива несет ответственность в соответствии с Договором передачи жилого помещения во временное пользование члену жилищного накопительного кооператива, ФЗ № 215 и Устава ЖНК «ЭЛИТНЫЙ».

2.3. Вторая форма участия:

2.3.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 50% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения.

Режим накопления – определяется и согласовывается с членом Кооператива и не может быть менее двух лет.

2.3.2. Размер денежных средств, предоставляемых Кооперативом из Паевого фонда для члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения составляет не более 30% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения.

2.3.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива составляет не более 50 (Пятидесяти)% и не менее 20 (Двадцати) % от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения.

2.3.4. Минимальный ежемесячный членский взнос не может быть менее 1000 рублей.

2.3.5. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется реальная стоимость жилого помещения, в которую входят: цена приобретения жилого помещения; страхование жилого помещения; риэлтерские услуги; юридические услуги; затраты на уплату государственных пошлин при регистрации помещения в собственность Кооператива, а затем в собственность члена Кооператива; содержание жилого помещения; оплата коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива); уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей; обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения; затраты по оплате Кооперативом арендной платы по договорам аренды земельных участков; другие прямые затраты, связанные с приобретением или строительством данного объекта недвижимости. По итогам финансового года Кооператив производит корректировку произведенных затрат по жилому объекту, приобретенному для члена Кооператива. Корректировка происходит ежегодно, до полной выплаты пая.

2.3.6. После приобретения или строительства жилого помещения для пайщика рассчитывается обязательный ежемесячный платеж. Обязательный ежемесячный платеж пайщика составляет 1,5% от суммы общей задолженности члена Кооператива перед Кооперативом по конкретному объекту, увеличенный на сумму взносов в Неделимый и Резервный фонды. Остаток задолженности члена Кооператива рассчитывается как разница между балансовой стоимостью жилого помещения и паенакоплениями члена Кооператива.

2.3.7. После приобретения Кооперативом жилого помещения в собственность, с пайщиком на основании решения исполнительного органа Кооператива (Директора) Договор передачи жилого помещения во временное пользование члену жилищного накопительного кооператива или Договор допуска, на основании которых член Кооператива вселяется в помещение или допускается в жилое помещение. При вселении пайщик получает право на временную регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи, а также, с даты подписания договора, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем,

оплачивает все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей. Оригиналы оплаченных квитанций подлежат возврату сотрудникам ЖНК не реже 1 раза в квартал.

2.3.8. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена кооператива:

Режим погашения выделенных средств – определяется и согласовывается с членом Кооператива и не должен превышать срок 10 (Десять) лет.

Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное Кооперативом в пользование члену Кооператива, 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.

За нарушение условий по внесению обязательных ежемесячных платежей, определенного в Дополнение № 2 к настоящему Соглашению несет ответственность в соответствии с Договором передачи жилого помещения во временное пользование члену жилищного накопительного кооператива, ФЗ № 215 и Устава ЖНК «ЭЛИТНЫЙ».

2.4. Третья форма участия:

2.4.1. Сумма первоначального паевого взноса, накапливается либо вносится единовременно в м.кв., при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 50% от ориентировочной рыночной стоимости жилого помещения в перерасчете на м.кв.

2.4.2. Стоимость м.кв. представлена четырьмя позициями: город (строящиеся объекты жилой недвижимости) (средняя цена м.кв. в строящемся жилье в Санкт-Петербурге – первичный рынок недвижимости), город (вторичные объекты недвижимости) (средняя цена м.кв. в сданном жилье в Санкт-Петербурге – вторичный рынок недвижимости), область (строящиеся объекты жилой недвижимости) (средняя цена м.кв. в строящемся жилье Ленинградской области – первичный рынок недвижимости), область (вторичные объекты недвижимости) (средняя цена м.кв. в сданном жилье в Ленинградской области – вторичный рынок недвижимости). Цена м.кв. по данным позициям устанавливается приказом директора Кооператива по объективным ценам рынка. При изменении на рынке жилой недвижимости цены м.кв. издается новый приказ с измененной ценой.

Член Кооператива оформляет Заявление, в котором фиксируется желаемое местонахождение жилой недвижимости; вид объекта (строящийся или построенный); общая площадь желаемого объекта. Исходя из действующего на момент оформления Заявления Приказа о цене м.кв., рассчитывается стоимость объекта жилой недвижимости для члена Кооператива.

При внесении денежных средств членом Кооператива рассчитывается чистый взнос в паевой фонд, который переводится в м.кв., согласно действующему Приказу. Перерасчет денежных средств в м.кв. производится только кратно 0,25/0,5/0,75/1 м.кв. Оставшиеся денежные средства учитываются в следующем выкупе очередных м.кв.

При выкупе 50% м.кв. от заявленной общей площади, дальнейшие паевые взносы не переводятся в м.кв., а учитываются в чистом пае члена Кооператива.

При желании члена Кооператива изменить Заявление в части месторасположения объекта жилой недвижимости (город или область), производится перерасчет стоимости м.кв. на основании действующего Приказа на дату изменения Заявления.

При желании членом Кооператива уточнить Заявление в части изменения количества м.кв. в приобретаемом объекте жилой недвижимости без изменения места расположения жилого помещения (город или область), производится перерасчет по вступительному взносу.

2.4.3. Оплаченные м.кв. не подлежат пересчету и их количество не изменяется. Приказы о цене м.кв. находятся в открытом доступе в офисе ЖНК.

2.4.4. Режим накопления определяется и согласовывается с членом Кооператива и не может быть менее двух лет.

2.4.5. Минимальный ежемесячный членский взнос не может быть менее 1000 рублей.

2.4.6. В случае приобретения объекта жилой недвижимости большего метража все превышение учитывается по цене приобретения. В случае приобретения объекта жилой недвижимости меньшего метража, производится перерасчет ранее выкупленных м.кв. до 50% приобретенного объекта. Денежные средства, которыми были оплачены м.кв., не вошедшие в расчет по приобретению объекта, переводятся в чистый пай.

2.4.7. После приобретения или строительства жилого помещения для члена кооператива определяется реальная стоимость жилого помещения, в которую входят: цена приобретения жилого помещения; страхование жилого помещения; риэлтерские услуги; юридические услуги; затраты на уплату государственных пошлин при регистрации помещения в собственность кооператива, а затем в собственность члена кооператива; содержание жилого помещения; оплата коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива); уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей; обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения; затраты по оплате Кооперативом арендной платы по договорам аренды земельных участков; другие прямые затраты, связанные с приобретением или строительством данного объекта недвижимости. По итогам финансового года Кооператив производит корректировку произведенных затрат по жилому объекту, приобретенному для члена кооператива. Корректировка происходит ежегодно, до полной выплаты пая.

2.4.8. После приобретения или строительства жилого помещения для пайщика рассчитывается обязательный ежемесячный платеж. Обязательный ежемесячный платеж пайщика составляет 1,5% от суммы общей задолженности члена Кооператива перед Кооперативом по конкретному объекту, увеличенный на сумму взносов в Неделимый и Резервный фонды. Остаток задолженности члена Кооператива рассчитывается как разница между балансовой стоимостью жилого помещения и паенакоплениями члена Кооператива.

2.4.9. После приобретения Кооперативом жилого помещения в собственность, с пайщиком на основании решения исполнительного органа Кооператива (Директора) Договор передачи жилого помещения во временное пользование члену жилищного накопительного кооператива или Договор допуска, на основании которых член Кооператива вселяется в помещение или допускается в жилое помещение. При вселении пайщик получает право на временную регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи, а также, с даты подписания договора, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивает все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей. Оригиналы оплаченных квитанций подлежат возврату сотрудникам ЖНК не реже 1 раза в квартал.

2.4.10. Дальнейшие финансовые отношения пайщика и Кооператива строятся в соответствии с бухгалтерским учетом РФ аналогично первой и второй формами участия.

2.4.11. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена кооператива:

Режим погашения выделенных средств – определяется и согласовывается с членом кооператива и не должен превышать срок 10 (Десять) лет.

Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное Кооперативом в пользование члену Кооператива, 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.

За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей, в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива, член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом № 215 и Уставом ЖНК «ЭЛИТНЫЙ».

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

3.2. Кооператив в случае нарушения Федерального Закона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. 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.