

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
об участии в хозяйственной деятельности

г. Севастополь

\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

Потребительский кооператив «Инновационные Технологии Кооперации», именуемый в дальнейшем «Кооператив», в лице Председателя Правления Стефкивской Галины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Пайщик», действующий(-ая) от своего имени с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Настоящим Договором Стороны регулируют порядок и условия участия Пайщика в целевых программах Кооператива, внесение им взносов, предоставление займов Кооперативу, а также процедуру выплат доходов и возврата паевых взносов Пайщику.

1.2. Пайщик вносит целевые паевые и членские взносы на содержание и уставную деятельность Кооператива, предоставляет займы Кооперативу в размерах и в сроки, предусмотренные Договором. Кооператив обязуется контролировать получение Пайщиком доходности его взносов и займов, содействовать пайщику в заключение договоров, удовлетворяющих его потребности и, в случае заключения, какого-либо из договоров, оплачивает за пайщика суммы по условиям договора в счет возврата его паевого взноса.

1.3. Условия целевых программ Кооператива могут предусматривать разовую или периодическую передачу Пайщику части его доходов, начисленных ему в рамках реализации такой целевой программы. Такая передача может осуществляться как в денежной, так и в натуральной форме в зависимости от выбранной Пайщиком целевой программы.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Пайщик имеет право:

2.1.1. получать от Кооператива информацию о ходе выполнения целевых программ, в которых участвует Пайщик, знакомиться с документацией, относящейся к его участию в этих программах, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Кооператива;

2.1.2. с согласия Кооператива в течение срока действия Договора передать, продать (уступить) свои права и обязанности по Договору третьему лицу (далее – Получатель), являющемуся пайщиком Кооператива. Условия Договора при этом сохраняют силу для Получателя в том же объеме, что и для Пайщика;

2.1.3. на возврат паевого взноса в порядке, установленном в целевой программе, настоящем Договоре и Уставе Кооператива;

2.1.4. иные права, предусмотренные для пайщиков Кооператива Уставом и действующим законодательством РФ о потребительской кооперации.

2.2. Пайщик обязан:

2.2.1. соблюдать условия выбранной им целевой программы, Положение о целевых программах Кооператива, а также положения Устава Кооператива, решения Общего собрания, Совета и Правления, иные внутренние нормативные, распорядительные и разрешительные документы Кооператива;

2.2.2. своевременно вносить паевые взносы в порядке, размерах и сроки, определенные Договором и Соглашениями о присоединении к целевой программе, являющимися Приложениями к настоящему Договору;

2.2.3. в кратчайшие сроки предоставлять по запросам Кооператива письменные и устные справки, свою персональную информацию и иные запрошенные данные;

2.2.4. при изменении места жительства, телефонных номеров и иных контактных данных, Пайщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом Кооператив.

2.3. Кооператив имеет право:

2.3.1. отказать Пайщику в присоединении к выбранной им целевой программе без объяснения причин;

2.3.2. приостановить или прекратить участие Пайщика в любой целевой программе, к которой он ранее присоединился. В случае досрочного прекращения участия Пайщика в целевой программе, Кооператив возвращает принятые от него средства в размере и в порядке, установленных условиями данной целевой программы и Положениями о целевых программах Кооператива, утвержденными Советом Кооператива;

2.3.3. осуществлять взаиморасчеты с Пайщиком как в денежной, так и в натуральной форме по своему усмотрению и в зависимости от выбранной Пайщиком целевой программы;

2.3.4. требовать от Пайщика надлежащего выполнения условий Договора, условий целевой программы, а также Устава и иных внутренних документов Кооператива.

2.4. Кооператив обязано:

2.4.1. осуществлять взаиморасчеты с Пайщиком в соответствии с условиями целевой программы, Положениями о целевых программах и Уставом Кооператива;

2.4.2. отражать все расчеты по Договору на лицевом счете Пайщика и по его письменному запросу предоставлять выписки с отражением финансовых операций, проведенных по его лицевому счету;

2.4.3. осуществлять деятельность, направленную на выполнение целевой программы, в соответствии с положениями Устава Кооператива и условиями этой программы.

2.5. Стороны, для целей исполнения Договора, используют установленную Кооперативом сумму целевых взносов Пайщика для приобретения права на участие в целевой программе и эквивалент доходности вложений Пайщика.

Сумма целевых взносов для приобретения права на участие в целевой программе устанавливается по договоренности с Пайщиком и указывается в Приложениях к настоящему Договору.

Эквивалент доходности (потребительская выгода от вложений) вложений служит для определения положенных Пайщику выплат и устанавливается как прирост активов Кооператива в целом и индивидуального паевого взноса и его доли в активах кооператива по каждому Пайщику в частности.

Установленная в вышеуказанном порядке сумма целевых взносов для приобретения права на участие в целевой программе и эквивалент доходности вложений Пайщика, используются при проведении всех расчетов, осуществляемых в рамках Договора.

2.6. Пайщик настоящим уполномочивает Совет Кооператива после исполнения обязательств Кооператива перед Пайщиком в части возврата паевого взноса, в соответствии с условиями настоящего договора, формировать из остатка его целевого паевого взноса, внесенного по условиям данного договора, любые фонды Кооператива,

установленные Уставом и Положениями о фондах Кооператива, в счет уменьшения его паевого взноса с зачетом такого остатка в членский взнос Пайщика.

### **3. Присоединение к целевым программам**

3.1. С момента вступления в Кооператив Пайщик имеет право обратиться к Кооперативу с заявлением о присоединении к одной или нескольким целевым программам, осуществляемым Кооперативом для удовлетворения потребностей своих членов (пайщиков).

3.2. Для вступления в конкретную целевую программу Кооператива Пайщик должен ознакомиться с Положениями о целевых программах, условиями конкретной программы и подписать Соглашение о присоединении к целевой программе, которое с момента его подписания будет являться Приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Подписание Пайщиком Соглашения о присоединении к целевой программе является полным и достаточным подтверждением ознакомления Пайщика со всеми вышеназванными документами Кооператива.

3.3. Соглашение о присоединении к целевой программе действует до указанного в нем срока возврата средств Пайщику или до окончания срока реализации целевой программы.

3.4. Пайщик производит оплату взносов для присоединения к целевой программе не позднее 3 (трех) рабочих дней после подписания Соглашения о присоединении к целевой программе, если иной срок не указан в самом Соглашении.

3.5. Оплата паевых и членских взносов, по согласованию с Кооперативом, может осуществляться как денежными средствами, так и в виде иного имущества. Стоимость имущественных (кроме денег) взносов определяется Советом Кооператива. При передаче имущества (кроме денег) Сторонами составляется Акт приема-передачи имущества.

3.6. Оплата взносов может производиться Пайщиком как в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств со счета Пайщика, открытого в банке, указанном Кооперативом, так и путем внесения наличных денежных средств в кассу Кооператива. Датой платежа считается дата зачисления банком денежных средств на расчетный счет Кооператива, либо дата приема наличных денежных средств в кассу Кооператива.

3.7. Никто, кроме самого Пайщика и Общего собрания Кооператива, не вправе принять решения об использовании средств, внесенных Пайщиком по выбранной им целевой программе, в рамках других целевых программ Кооператива или на иные нужды Кооператива.

### **4. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения**

4.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств.

4.2. Все изменения и/или дополнения к Договору оформляются соглашениями, которые являются Приложениями и неотъемлемой частью настоящего Договора с момента подписания обеими Сторонами.

4.3. Кооператив вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор с обязательным письменным предупреждением Пайщика не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до такого расторжения. Пайщик не имеет права досрочно расторгнуть Договор или выйти из целевой программы в одностороннем порядке.

### **5. Форс-мажорные обстоятельства**

5.1. В случае возникновения в течение срока действия Договора форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полностью или частично исполнению Сторонами своих обязательств (пожаров, стихийных бедствий, блокад, общественных волнений, беспорядков, изменений законодательства, военных действий и т.п.), срок исполнения обязательств отодвигается на период действия этих обстоятельств и оформляется в виде дополнения к Договору, при условии уведомления одной Стороной, для которой эти обстоятельства наступили, другой Стороны в течение 10 календарных дней.

5.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств исполнение Договора может быть отложено на срок не более 3 (трех) месяцев. По истечении этого срока Договор может быть расторгнут, если форс-мажорные обстоятельства к этому моменту будут продолжать препятствовать исполнению Договора.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Убытки, которые могут возникнуть в ходе реализации целевой программы в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением одной из Сторон принятых на себя обязательств, возмещаются виновной Стороной за счет собственных средств.

6.3. За просрочку внесения паевых взносов, предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему, Пайщик уплачивает Кооперативу штрафную неустойку в размере \_\_\_% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. Пайщик несет ответственность за распространение о Кооперативе недостоверной информации, носящей негативную направленность, а также сведений, порочащих деловую репутацию Кооператива, его органов, сотрудников и/или пайщиков.

6.5. Для обеспечения компенсации убытков, понесенных Кооперативом в связи с вышеуказанными действиями Пайщика, Кооператив вправе удерживать находящиеся у него средства или имущество Пайщика до удовлетворения возникших претензий.

6.6. Кооператив несет ответственность перед Пайщиком за неисполнение условий Договора, Устава и Положения о целевых программах в пределах, установленных в этих документах.

## **7. Разрешение споров**

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров. Сторонами установлен обязательный досудебный претензионный порядок решения споров по Договору.

7.2. В случае невозможности решить все разногласия и споры путем досудебного претензионного порядка в течение одного месяца с момента начала переговоров, споры могут быть переданы на разрешение в компетентный суд в порядке, установленном законодательством РФ.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Пайщик на момент заключения Договора обязан являться официальным участником (пайщиком) Кооператива или в течение месяца с момента заключения Договора стать пайщиком Кооператива. Если по истечении месяца с момента заключения Договора Пайщик не будет иметь официальный статус пайщика Кооператива согласно положениям Устава Кооператива, настоящий Договор будет считаться незаключенным, а Стороны подлежат возврату в первоначальное положение без оформления каких-либо дополнительных документов.

8.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны незамедлительно письменно известить друг друга. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр находится у Кооператива, второй экземпляр передан Пайщику.

## 9. Адреса и реквизиты Сторон

### Кооператив

**Потребительский кооператив  
«Инновационные Технологии  
Кооперации»**  
299001, город Севастополь, ул  
ул.Территория ТСН ТСН Планер д.118  
ИНН /КПП 9201522885/920101001  
ОГРН 1179204009148  
р/с 40703810302660000029  
в АО «АЛЬФА-БАНК» г.Москва  
К/сч 30101810200000000593  
БИК 044525593

### Председатель Правления

### Пайщик

ФИО  
Паспортные данные  
Адрес, фактический адрес  
Тел  
E-mail:



 \_\_\_\_\_ Стефкивская Г.А. \_\_\_\_\_

**Соглашение**  
о присоединении к целевой  
**Накопительной программе «Моя Квартира – Мой Дом»**

Потребительский кооператив «Инновационные Технологии Кооперации», именуемое в дальнейшем «Кооператив», в лице Председателя Правления Стефкивской Галины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Пайщик», действующий(-ая) на основании собственного волеизъявления и от своего имени с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение, именуемое в дальнейшем «Соглашение», о нижеследующем:

1. Целевая **Накопительная программа «Моя Квартира – Мой Дом»** (далее – **НП Программа**) утверждена решением Совета Потребительского кооператива «Инновационные Технологии Кооперации» (протокол №3 от 30.01.2018).

2. В соответствии с условиями указанной целевой программы, Стороны определили следующие параметры сотрудничества:

2.2. Участник программы вносит на расчетный счет Кооператива:

- **членский Приоритетный взнос** в размере 3.5% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости по договору.

Членский **Приоритетный** взнос является не возвратным целевым взносом и используется для целей развития кооператива, продвижения Программ, а также расширения круга пайщиков. Оплата Членского Приоритетного Взноса возможна частями (не более трех), с оплатой каждой части в размере не менее 65 000 руб.;

- **членский Управленческий взнос** в размере 35 000 руб. за первый год и 10 000 руб., за каждый последующий год участия в программе.

За второй и последующие годы допускается ежемесячная оплата Управленческого Взноса в размере 1000 руб.

Членский управленческий взнос предназначен для покрытия расходов на ведение хозяйственной деятельности Кооператива и управляющей компании, является целевым, не возвратным взносом.

- **паевой взнос** в размере не менее 10 000 руб.

Пайщик имеет обязательственное право на возврат Паевого взноса из паевого фонда Кооператива.

2.3. Минимальный срок участия в программе (до момента приобретения объекта недвижимости) - 18 месяцев.

С учетом необходимости реализации уставных целей, кооператив вправе осуществить возврат паевого взноса в течении 6 месяцев с момента получения заявления на возврат паевого взноса от участника НП Программы.

2.4. В случае досрочного выхода участника из **НП Программы**, Кооператив вправе, в одностороннем порядке, расторгнуть договор безвозмездного пользования и передать данный объект недвижимости участнику Кооператива на условиях Очередности, либо продать данный объект недвижимости по рыночной стоимости, с удержанием из паевых взносов Пайщика денежную сумму возможных потерь, связанных со снижением рыночной цены при продаже, оплатой задолженности по коммунальным платежам, а также Членского взноса в размере 10% от стоимости сделки при продаже, либо стоимости



объекта недвижимости, исходя из новой независимой оценки аккредитованной компанией, при заключении **Договора об участии в хозяйственной деятельности** и **Договора безвозмездного пользования**, с очередным участником программы. Возврат паевых взносов, в случае расторжения договора, будет осуществляться в соответствии с **Договором об участии в хозяйственной деятельности**, заключенным с новым, очередным участником **НП Программы**, либо в течении 6 месяцев, в случае рыночной продажи, с учетом необходимости реализации уставных целей кооператива.

2.5. Постановка в очередь, на приобретение пайщику объекта недвижимости осуществляется автоматически при достижении паевого взноса в размере 35% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости по договору. Накопление паевого взноса до размера 35 % контролируется пайщиком самостоятельно в личном кабинете.

2.6. Участник программы, в статусе Консультанта ПК, включивший в НП Программу Кооператива новых участников, сумма Паевых взносов которых равна, либо превышает заявленную (ориентировочную) стоимость его объекта недвижимости, получает статус Приоритетного Участника НП Программы, что дает ему право внеочередной покупки заявленного объекта недвижимости в данной программе. При этом, сохраняется обязательное условие накопления 35 % от суммы, заявленной(ориентировочной) стоимости объекта недвижимости.

2.7. При достижении своей очереди, либо получении права внеочередной покупки, в статусе Приоритетного Участника Программы, пайщик получает право выбора объекта недвижимости, в рамках заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости, в течении 3 месяцев. Затраты на оценку объекта недвижимости, аккредитованной компанией, в рамках стоимости ее услуг, а также стоимость оформления сделки по приобретению Кооперативом выбранного участником программы объекта недвижимости в собственность Кооператива, в размере понесенных затрат, оплачивает участник программы (пайщик). После этого Пайщик вправе получить выбранный им объект недвижимости в безвозмездное пользование до полной выплаты паевого взноса, достаточного для приобретения, выбранного участником программы объекта недвижимости в его собственность.

2.8. В случае такого безвозмездного пользования отдельной квартирой не более 120 месяцев, Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос, в размере 6% на этот остаток паевого взноса, необходимого для приобретения этой квартиры в его собственность. Данный (дополнительный членский взнос) взнос платится равными долями, одновременно с паевыми взносами, в соответствии с приложением №2 **Договора об участии в хозяйственной деятельности**.

2.9. В случае такого безвозмездного пользования домом с участком (таунхаусом, дуплексом):

- от 97 до 120 месяцев, Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос в размере 12% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (таунхауса, дуплекса) в его собственность;

- от 61 до 96 месяцев, Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос в размере 10% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (таунхауса, дуплекса) в его собственность;

- до 60 месяцев, Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос в размере 8% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (таунхауса, дуплекса) в его собственность.

2.10. Данный (дополнительный членский взнос) взнос платится равными долями, одновременно с паевыми взносами, в соответствии с приложением №2 **Договора об участии в хозяйственной деятельности**.

2.11. В случае досрочной оплаты Паевого взноса, достаточного для приобретения, выбранного участником программы объекта недвижимости в его собственность, в течении

3 лет, такому участнику программы предоставляется приоритетное (внеочередное) право приобретения второго объекта недвижимости, с правом пользования этим объектом до 10 лет без дополнительных взносов, при условии оплаты всех других установленных Кооперативом взносов.

2.12. При оплате Паевого взноса, достаточного для приобретения, выбранного участником программы объекта недвижимости в его собственность, такой участник программы получает право возврата своего паевого взноса объектом недвижимости, с оформлением данного объекта недвижимости в его собственность.

3. В случае участия Пайщика в указанной целевой программе путем предоставления займа Кооперативу, стороны дополнительно заключают договор займа, который является Приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора с момента подписания обеими Сторонами.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

5. На отношения Сторон по настоящему Соглашению распространяются все положения Договора об участии в хозяйственной деятельности от «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а также Положение «О социальной целевой Программе «Моя Квартира – Мой Дом» ПК «Инновационные Технологии Кооперации» и иные внутренние документы Кооператива.

6. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Кооператива, второй экземпляр для Пайщика. Соглашение, с момента его подписания обеими Сторонами, является неотъемлемой частью Договора и хранится вместе с ним.

**Кооператив**

**Пайщик**

**Председатель Правления**



*Г.А. Стефки* — Стефкивская Г.А.

\_\_\_\_\_