

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета
Потребительского кооператива «Инновационные
технологии Кооперации»

(протокол №3 от 30.01.2018)

Председатель Совета  Герт Л.Ю.

ПОЛОЖЕНИЕ о социальной целевой Программе «Моя Квартира – Мой Дом».

Социальная целевая программа «Моя Квартира – Мой Дом» (далее – Программа) направлена на объединение усилий и возможностей ПК «Инновационные Технологии Кооперации» (далее Кооператив) и его пайщиков для формирования средств Кооператива и пайщиков путем накопления, получения доходов и/или займа для участия в инвестиционных проектах, позволяющих удовлетворять потребности пайщиков, в том числе в обеспечении жильем.

I. Общие условия и понятия

1. Кооператив включает юридических и физических лиц, выполняющих Программу по созданию условий для финансирования и строительства объектов жилой недвижимости.

Программа реализуется по двум вариантам:

- Накопительная программа «Моя Квартира – Мой Дом» (далее – НП Программа);
- Инвестиционная программа «Моя Квартира – Мой Дом» (далее – ИП Программа).

2. Общими условиями для Программы (ее вариантов) являются:

- членство участника программы в Кооперативе;
- заключение договоров об участии в хозяйственной деятельности;
- заключение соглашений о потребительской ответственности.

3. Каждый пайщик Кооператива имеет возможность привлечения в Кооператив других пайщиков для участия в Программе путем рекомендации и/или работы агентом Кооператива.

4. Для участия в Программе физические и юридические лица вступают в члены Кооператива. Приём в Кооператив осуществляется Советом Кооператива на основании поданного **заявления в соответствии с Уставом Кооператива**. В заявлении о вступлении могут указываться лица, являющиеся полномочными представителями Пайщика на Общем Собрании и при решении вопросов о членстве пайщика.

При вступлении предусмотрено ознакомление вступающего с:

- законодательством о Потребкооперации;
- Уставом Кооператива;
- документами о Госрегистрации Кооператива;
- положениями о фондах;
- экономическими показателями Кооператива, касающиеся реализации программ;
- положением о Программе;
- проектом **Договора об участии в хозяйственной деятельности**;
- проектом **Соглашения о потребительской ответственности**;
- информацией об имеющихся объектах инвестиций;
- прочей информацией, относящейся к Программе и членству в Кооперативе.

5. Финансирование объектов инвестирования производится за счет средств пайщиков. С этой целью Кооператив заключает с пайщиками *Договор об участии в хозяйственной деятельности* (далее – Договор), по условиям которого пайщик Кооператива, являясь участником Программы, в целях реализации инвестиционных проектов (далее – Инвестиционный проект), предусматривающих получение доходности Кооперативом и пайщиками, 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 на приобретение объектов недвижимости и/или имущественных прав, и, в случае заключения, какого-либо из договоров, оплачивает за пайщика суммы по условиям договора в счет возврата его паевого взноса.

В целях реализации Программы объектами инвестирования могут быть:

- жилая и нежилая недвижимость;
- имущественные и неимущественные права;
- иные объекты, соответствующие законодательству России.

В условиях Договора могут отражаться пожелания пайщика в отношении качества и других характеристик приобретаемых объектов и имущественных прав.

6. Источниками получения пайщиками доходов могут быть:

- проценты, уплачиваемые Кооперативом пайщику за заемные средства;
- агентские вознаграждения;
- материальная помощь за счет средств фонда взаимного обеспечения;
- иные выплаты, не запрещенные законодательством России.

Под доходностью вложений пайщика любого вида подразумевается получение им выплат из любых источников, указанных в настоящем пункте.

7. Кооператив вправе приобретать любое имущество, в том числе недвижимость за счет средств Кооператива и использовать его по своему усмотрению, в том числе:

- предоставлять пайщикам в безвозмездное пользование;
- использовать ее как гарантию возврата паевого взноса пайщика;
- использовать ее как гарантию получения пайщиком дохода, оговоренного в Договоре;
- использовать ее как залог при получении кредитов;
- для прочего, не противоречащего законодательству, Уставу и программным документам Кооператива.

8. В случае если пайщик имеет на лицевом счету средства достаточные для оплаты 70 % и более приобретаемого объекта по договорам, указанных в п.5 настоящего Положения пайщик имеет право на:

- заключение договора займа с Кооперативом;
- использование имущества на условиях договора о безвозмездном пользовании;
- предоставление ему гарантий возврата паевого взноса и получения им дохода, оговоренного в Договоре в виде конкретного имущества.

9. Для использования прав по пунктам 6 и 8 настоящего Положения пайщик подписывает с Кооперативом договоры с условиями, исходящими из своих потребностей и предложений и возможностей Кооператива.

11. Пайщик вправе, по согласованию с Кооперативом, в любое время действия Договора передать, продать (уступить) свой целевой паевой взнос, свои права и обязанности по Договору третьему лицу, вступившему в члены Кооператива, готовому участвовать в любой целевой программе из состава Программы и внесшему взносы, предусмотренные Уставом Кооператива и

Договором. Взаимоотношения между Кооперативом и лицом-приобретателем прав оформляются на условиях, действующих на этапе передачи прав и обязанностей третьему лицу.

При уступке (продаже, передаче) своего целевого паевого взноса, своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, Пайщик в письменном виде обращается в Совет Кооператива с заявлением о своих намерениях. Совет рассматривает данное заявление в течение 3-х рабочих дней.

После осуществления действий, предусмотренных в данном пункте, Пайщик обязан внести членский взнос в размере 2% от полученных сумм (превышающих паевой взнос, за исключением дарения, либо вступления в наследство).

12. Для целей исполнения Договора с Пайщиком Кооператив устанавливает сумму целевых взносов для приобретения права на участие в Программе и эквивалент доходности вложений пайщиков.

Сумма целевых взносов для приобретения права на участие в Программе устанавливается по договоренности с пайщиком и указывается в Договоре.

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 и публикуются в информационных материалах Кооператива.

13. Программой предусматривается использование приобретаемого имущества в форме долевой собственности тех пайщиков, которые имеют недостаточно Средств для оплаты и оформления на них отдельного объекта инвестиций.

14. Пайщики имеют право по согласованию с Кооперативом перезаключать Договора на другие объекты или приобретение имущества в рамках Программы в любое время действия предыдущего Договора.

15. В рамках Программы Кооператив оказывает пайщикам содействие в получении кредитования под обеспечение.

16. В рамках Программы Кооператив оказывает пайщикам содействие по обеспечению передачи, продажи (уступки) их целевых взносов, их прав и обязанностей по Договорам третьим лицам.

17. Пайщик уполномочивает Совет Кооператива после исполнения обязательств Кооператива перед Пайщиком в части возврата паевого взноса, в соответствии с условиями Программы, формировать из остатка его целевого паевого взноса, внесенного по условиям Программы, любые фонды Кооператива, установленные Уставом и Положениями о фондах Кооператива, в счет уменьшения его паевого взноса с зачетом такого остатка в членский взнос Пайщика.

II. Накопительная программа «Моя Квартира – Мой Дом»

НП Программа ориентирована на выгодный и консервативный подход к приобретению жилья, где главным фактором накопления являются надежность и высокая степень защищенности накапливаемых средств. Активы данной программы аккумулируются в виде паевых и членских взносов Пайщиков и расходуются исключительно на приобретение и содержание объектов недвижимости для участников НП Программы, в порядке установленной очереди.

1. Определения и регламент НП Программы:

- С участником заключается договор об участии в хозяйственной деятельности.
- 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.

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.

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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.**

- 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.

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

- 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.

- 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.

III. Инвестиционная Программа «Моя Квартира – Мой Дом».

ИП Программа ориентирована на тех участников, которые хотели бы совместить инвестиционные возможности других программ Кооператива с возможностью выгодного приобретения объекта недвижимости.

2. Определения и регламент ИП Программы:

- С участником заключается договор об участии в хозяйственной деятельности.

- Участник программы вносит на расчетный счет Кооператива:

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

Членский 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.

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 **ИП Программы**.

В случае досрочного выхода участника из **ИП 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 **ИП Программы**, либо в течении 6 месяцев, в случае рыночной продажи, с учетом необходимости реализации уставных целей кооператива.

- Постановка в очередь, на приобретение пайщику объекта недвижимости осуществляется автоматически при достижении паевого взноса в размере 50% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости по договору. Накопление паевого взноса до размера 35 % контролируется пайщиком самостоятельно в личном кабинете.

- Участник программы, в статусе Консультанта ПК, включивший в ИП Программу Кооператива новых участников, сумма Паевых взносов которых равна, либо превышает заявленную (ориентировочную) стоимость его объекта недвижимости, получает статус Приоритетного Участника ИП Программы, что дает ему право внеочередной покупки заявленного объекта недвижимости в данной программе. При этом, сохраняется обязательное условие накопления 50 % от суммы, заявленной(ориентировочной) стоимости объекта недвижимости.

- 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.

- 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**.

- 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.

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

- 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.

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.