

**УТВЕРЖДЕНО**  
решением Совета  
ПК «Инновационные Технологии Кооперации»

(протокол №1 от "23" Октября 2017 г.)

Председатель Совета Герт Л.Ю.



## ПОЛОЖЕНИЕ

### О Группе Целевых Программ ПК «Инновационные Технологии Кооперации»

**Группа Целевых Программ ПК «Инновационные Технологии Кооперации» (далее Кооператив) разработана Членами Совета, Правлением и направлена на объединение усилий и возможностей Кооператива и его пайщиков для формирования средств Кооператива и пайщиков путем накопления, получения доходов в инвестиционных проектах, девелоперских проектах, проектах производства, позволяющих удовлетворять потребности пайщиков, в том числе, в обеспечении жильем.**

#### **1. Программа «Инвестор».**

**Направлена на извлечение Пайщиком выгоды, путем получения Паевой Выплаты, либо дальнейшей капитализации данной выплаты в личном паевом взносе.**

##### **1.1 Условиями входа в программу является:**

- оплата Вступительного Взноса в размере 1000 руб.;
- оплата Членского Взноса, в размере 7% от Паевого Взноса. Членский Взнос не может быть менее 35 000 руб. Минимальная оплата членского взноса в размере 35 000 руб. позволяет внести участнику программы в Инвестиционный Паевой Фонд Кооператива, однократно или накопительно, не более 500 000 руб. При расчете Членского Взноса, Паевой Взнос участника округляется в большую сторону, до значения, кратного 500 000 руб., с дальнейшей возможностью внесения этой разницы в Инвестиционный Паевой Фонд, в виде паевых взносов. Членский Взнос является целевым взносом в «Фонд Стратегического Развития», распределяется в соответствии с Положением о Фондах Кооператива и является не возвратным.
- оплата Управленческого Взноса в размере 50 000 руб. за первый год, и 10 000 руб. за каждый последующий год членства в Кооперативе. За второй и последующие годы допускается ежемесячная оплата Управленческого Взноса в размере 1000 руб. Управленческий Взнос, является целевым, в полном идет на оплату услуг Управляющей Компании GRS Finance Limited в лице ООО «ГРС Капитал», связанных с расходами финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;
- оплата Паевого Взноса, в Инвестиционный Паевой Фонд, не менее 10 000 руб.;
- согласие не использовать право на возврат Паевого Взноса, установленного законом о Потребительской Кооперации, в течении 18 месяцев;
- согласие не использовать право на Кооперативную Выплату, или возврат части Паевого Взноса, на долю равную увеличению Паевого Взноса, пропорционально доли в Инвестиционном Паевом Фонде, возникшей в результате деятельности Кооператива, в течении 18 месяцев.

1.2 Право на досрочную кооперативную выплату, либо частичный (полный) возврат Паевого Взноса, возникает после подачи установленного заявления на имя Председателя Правления и принятия им положительного решения.

## **2. Накопительная Программа «Моя Квартира – Мой Дом».**

**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 Накопительном Паевом Фонде, и расходуются исключительно на приобретение объектов недвижимости участникам Накопительной Программы «Моя Квартира – Мой Дом», в порядке установленной очереди.**

2.1. Условиями входа в программу являются:

- оплата Вступительного Взноса в размере 1000 руб.;
- оплата Членского Взноса, в размере 3.5% от стоимости объекта недвижимости. Членский Взнос не может быть менее 65 000 руб. и является целевым взносом в «Фонд Стратегического Развития», распределяется в соответствии с Положением о Фондах Кооператива и является не возвратным.
- оплата Управленческого Взноса в размере 50 000 руб. за первый год, и 10 000 руб. за каждый последующий год членства в Кооперативе. За второй и последующие годы допускается ежемесячная оплата Управленческого Взноса в размере 1000 руб. Управленческий Взнос, является целевым, в полном идет на оплату услуг Управляющей Компании GRS Finance Limited в лице ООО «ГРС Капитал», связанных с расходами финансово-хозяйственной деятельности Кооператива;
- оплата Целевого Паевого Взноса в Накопительный Паевой Фонд, не менее 10 000 руб.;
- согласие не использовать право на возврат Паевого Взноса, установленного законом о Потребительской Кооперации, в течении 18 месяцев;

2.2. При единовременном внесении, либо внесении, по средством накопления Целевого Паевого Взноса, в Накопительный Паевой Фонд, в размере 35% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости (далее «Пай»), участник программы автоматически становится в очередь на приобретение объекта недвижимости.

2.3. Участник программы, в статусе Консультанта ПК, включивший в Целевые Программы Кооператива новых участников, сумма Паевых Взносов которых равна, либо превышает Стоимость Пая данного участника, получает статус Приоритетного Участника Программы, что дает ему право внеочередной покупки заявленного объекта недвижимости в данной программе.

2.4. При достижении своей очереди, либо получении права внеочередной покупки, в статусе Приоритетного Участника Программы, участник программы получает право выбора объекта недвижимости, в рамках денежной стоимости Пая, 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 30 000 руб., несет участник программы. После завершения всех регистрационных действий, и оформления объекта недвижимости, выбранного Участником, в собственность Кооператива, данный объект передается участнику на условиях безвозмездной аренды, на срок и условиях Договора Оплаты Целевого Пая.

2.5. Условия рассрочки:

2.5.1. При приобретении квартиры (апартаментов) на первичном, либо вторичном рынке:

- максимальная рассрочка, на оплату Пая, предоставляемая программой – 10 лет (120 месяцев);
- ставка на рассрочку – 6% годовых.

2.5.2. При приобретении дома с участком, или таунхауса, на первичном либо вторичном рынке:

максимальная рассрочка – 10 лет (сто двадцать месяцев);

- ставка на рассрочку – 11.5% годовых (при рассрочке от 8 до 10 лет);
- ставка на рассрочку – 10% годовых (при рассрочке от 6 до 8 лет);
- ставка на рассрочку – 8.5% годовых (при рассрочке до 6 лет);

2.6. В случае досрочной оплаты Целевого Пая в течении 3 лет, участнику программы предоставляется приоритетное (внеочередное) право приобретения второго объекта недвижимости, с рассрочкой до 10 лет и ставкой на рассрочку 0% годовых, при условии оплаты всех установленных Кооперативом взносов.

2.7. При оплате стоимости Целевого Пая в полном объеме, участник программы получает право возврата Целевого Пая, объектом недвижимости, используемым участником программы, на условиях безвозмездной аренды, с оформлением данного объекта недвижимости в собственность.

2.8. В случае нарушения сроков оплаты ежемесячного паевого взноса, в соответствии с Договором оплаты Целевого Пая, более 3 раз в году, на срок более 5 дней, Участник уплачивает Целевой Членский Взнос в размере 5% от стоимости рассрочки (пересчитывается на день расчета исходя из 365 дней в году) на расчетный счет Кооператива, безналичным банковским переводом. В случае не оплаты Участником Целевого Членского Взноса, Кооператив вправе удержать его из части оплаченного Пая. Целевой Членский Взнос, является целевой частью «Фонда Стратегического Развития» и расходуется в соответствии с Положением о Фондах.

2.9. В случае нарушения сроков оплаты ежемесячного Целевого Паевого Взноса, в соответствии с графиком платежей, в приложении к Договору Оплаты Целевого Пая, более чем на 90 дней подряд, либо 120 дней в течении года (365 дней от даты договора), Кооператив вправе, в одностороннем порядке, расторгнуть договор безвозмездной аренды и передать данный объект недвижимости участнику кооператива, на условиях Приоритетной Очередности (когда любой член кооператива, оплативший все установленные Кооперативом взносы, может заключить договор безвозмездной аренды вне очереди), либо продать данный объект недвижимости на условиях рынка, с удержанием возможных потерь связанных со снижением рыночной цены при продаже, оплатой задолженности по коммунальным платежам, а также Целевого Членского Взноса в размере 10% от стоимости сделки при продаже, либо стоимости объекта недвижимости, исходя из новой независимой оценки аккредитованной компанией, при заключении договора оплаты Целевого Паевого Взноса и договора безвозмездной аренды с очередным участником программы.

### **3. Инвестиционная Программа «Моя Квартира – Мой Дом».**

**Создавалась в расчете на тех участников, которые хотели бы совместить инвестиционные возможности программы «Инвестор» с возможностью выгодного приобретения объекта недвижимости.**

3.1. Условиями входа в программу являются:

- оплата Вступительного Взноса в размере 1000 руб.;
- оплата Членского Взноса, в размере 3.5% от стоимости объекта недвижимости. Членский Взнос не может быть менее 65 000 руб. и является целевым взносом в «Фонд Стратегического Развития», распределяется в соответствии с Положением о Фондах Кооператива и является не возвратным.
- оплата Управленческого Взноса в размере 50 000 руб. за первый год, и 10 000 руб. за каждый последующий год членства в Кооперативе. За второй и последующие годы допускается ежемесячная оплата Управленческого Взноса в размере 1000 руб. Управленческий Взнос, является целевым, в полном идет на оплату услуг Управляющей Компании GRS Finance Limited в лице ООО «ГРС Капитал», связанных с расходами финансово-хозяйственной деятельностью Кооператива;
- оплата Целевого Паевого Взноса в Инвестиционный Паевой Фонд, не менее 10 000 руб.
- согласие не использовать право на возврат Целевого Паевого Взноса, установленное законом о Потребительской Кооперации, в течении 18 месяцев;

3.2. При единовременном внесении, либо внесении, по средством накопления Целевого Паевого Взноса, в Инвестиционный Паевой Фонд, в размере 50% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости (далее «Пай»), участник программы автоматически становится в очередь на приобретение объекта недвижимости. В данной программе, размер паевого взноса, необходимый для постановки в очередь, учитывает прирост Целевого Паевого Взноса от капитализации в размере 50%. Оставшиеся 50% прироста Целевого Паевого Взноса будут зачтены в оплату Пая, после приобретения выбранной участником квартиры, и передачи ее в пользование на условиях безвозмездной аренды и Договора Оплаты Целевого Пая.

3.3. Участник программы, в статусе Консультанта ПК, включивший в Целевые Программы Кооператива новых участников, сумма Паевых Взносов которых равна, либо превышает Стоимость Пая данного участника, получает статус Приоритетного Участника Программы, что дает ему право внеочередной покупки заявленного объекта недвижимости в данной программе.

3.4. При достижении очереди, либо получении права внеочередной покупки, в статусе Приоритетного Участника Программы, участник программы получает право выбора объекта недвижимости, в рамках стоимости Пая, 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 30 000 руб., несет участник программы. После завершения всех регистрационных действий, и оформления объекта недвижимости, выбранного Участником, в собственность Кооператива, данный объект передается участнику на условиях безвозмездной аренды, на срок и условиях Договора Оплаты Целевого Пая.

3.5. Условия рассрочки:

3.5.1. При приобретении квартиры (апартаментов) на первичном, либо вторичном рынке:

- максимальная рассрочка, на оплату Пая, предоставляемая программой – 10 лет (120 месяцев);
- ставка на рассрочку – 6% годовых.

3.5.2. При приобретении дома с участком, или таунхауса, на первичном либо вторичном рынке:

максимальная рассрочка – 10 лет (сто двадцать месяцев);

- ставка на рассрочку – 11.5% годовых (при рассрочке от 8 до 10 лет);
- ставка на рассрочку – 10% годовых (при рассрочке от 6 до 8 лет);
- ставка на рассрочку – 8.5% годовых (при рассрочке до 6 лет);

3.6. В случае досрочной оплаты Целевого Пая в течении 3 лет, участнику программы предоставляется приоритетное (внеочередное) право приобретения второго объекта недвижимости, с рассрочкой до 10 лет и ставкой на рассрочку 0% годовых, при условии оплаты всех установленных Кооперативом взносов.

3.7. При оплате стоимости Целевого Пая в полном объеме, участник программы получает право возврата Целевого Пая, объектом недвижимости, используемым участником программы, на условиях безвозмездной аренды, с оформлением данного объекта недвижимости в собственность.

3.8. В случае нарушения сроков оплаты ежемесячного паевого взноса, в соответствии с Договором Оплаты Целевого Пая, более 3 раз в году, на срок более 5 дней, Участник уплачивает Целевой Членский Взнос в размере 5% от стоимости рассрочки (пересчитывается на день расчета исходя из 365 дней в году) на расчетный счет Кооператива, безналичным банковским переводом. В случае не оплаты Участником Целевого Членского Взноса, Кооператив вправе удержать его из части оплаченного Пая. Целевой Членский Взнос, является целевой частью «Фонда Стратегического Развития» и расходуется в соответствии с Положением о Фондах.

3.9. В случае нарушения сроков оплаты ежемесячного Целевого Паевого Взноса, в соответствии с графиком платежей, в приложении к Договору Оплаты Целевого Пая, более чем на 90 дней подряд, либо 120 дней в течении года (365 дней от даты договора), Кооператив вправе, в одностороннем порядке, расторгнуть договор безвозмездной аренды и передать

данный объект недвижимости участнику кооператива, на условиях Приоритетной Очередности (когда любой член кооператива, оплативший все установленные Кооперативом взносы, может заключить договор безвозмездной аренды вне очереди), либо продать данный объект недвижимости на условиях рынка, с удержанием возможных потерь связанных со снижением рыночной цены при продаже, оплатой задолженности по коммунальным платежам, а также Целевого Членского Взноса в размере 10% от стоимости сделки при продаже, либо стоимости объекта недвижимости, исходя из новой независимой оценки аккредитованной компанией, при заключении договора оплаты Целевого Паевого Взноса и договора безвозмездной аренды с очередным участником программы.