




ITC GROUP

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета
Потребительского кооператива
«Инновационные Технологии Кооперации»

(протокол от 06.10.2018г.)

Председатель Совета


Герт Л.Ю.

ПОЛОЖЕНИЕ о социальной целевой Программе «Моя Квартира».

Социальная целевая программа «Моя Квартира» (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 потребительской выгоды 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.

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

- членство участника программы в Кооперативе;
- заключение договоров об участии в хозяйственной деятельности;
- внесение единовременно, либо накопление посредством «Накопительной» программы, в Кооператив 35% от стоимости приобретаемой недвижимости.

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 Государственной регистрации Кооператива;
- положениями о фондах;
- экономическими показателями Кооператива, касающимся реализации программ;
- положением о Программе;
- проектом **Договора об участии в хозяйственной деятельности**;
- 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

потребительской выгоды 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 потребительской выгоды в рамках 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 Российской Федерации.

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 его как гарантию возврата паевого взноса пайщика;
- использовать его как гарантию получения пайщиком дохода, оговоренного в Договоре;
- 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, указанным 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, предложений и возможностей Кооператива.

10. 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.

11. 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.

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.

12. Пайщики имеют право по согласованию с Кооперативом перезаключать Договоры на другие объекты или приобретение имущества в рамках Программы в любое время действия предыдущего Договора. 13. В рамках Программы Кооператив оказывает пайщикам содействие в получении кредитования под обеспечение.

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

15. 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. Параметры программы

Программа «Моя квартира» Ориентирована на выгодное приобретение недвижимости для пайщиков Кооператива имеющих первоначальный паевой взнос в размере 35% от стоимости приобретаемой недвижимости.

1. Определения и регламент Программы «Моя квартира»:

- С участником заключается договор об участии в хозяйственной деятельности.
- Открывая программу, Участник вносит на расчетный счет Кооператива:
 - **Вступительный взнос** 500 руб.
 - **Членский взнос** в размере 5% руб. от стоимости приобретаемой недвижимости. Направляется в некоммерческие общепользные фонды Кооператива. Вносится в случае

единовременной оплаты паевого взноса. В случае внесения паевого взноса по средствам использования «Накопительной» программы членский взнос не уплачивается.

- **Членский управленческий взнос** в размере 30 000 рублей. Направляется на поддержание функционирования кооперативных участков.

- **Ежегодный членский управленческий взнос** 10 000 рублей. Уплачивается один раз в год единовременно в период с января по февраль включительно. Данный взнос уплачивается на следующий год после вхождения в программу кооператива, за вычетом месяцев участия первого года в программе, попадающих на следующий календарный год. И далее платиться ежегодно. Либо ежемесячно по 1 000 руб. в месяц.

Например: при вхождении в программу «Моя квартира» октябре 2018г., в 2019г. ежегодный членский управленческий взнос составит 2 500 руб. В 2020г. 10 000 руб. и далее каждый год по 10 000 руб.

- **Паевой взнос** в размере 35% от стоимости приобретаемой недвижимости.

- **Минимальный ежемесячный взнос** – Устанавливается индивидуально в соответствии с приложением №2 Договора об участии в хозяйственной деятельности (График платежей).

В случае досрочного выхода участника из **Программы «Моя квартира»**, 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 денежной суммы возможных потерь и расходов, связанных со снижением рыночной цены при продаже, услугами риэлтерской организации, оплатой задолженности по коммунальным платежам, а также Членского взноса в размере 5% от стоимости сделки при продаже, либо стоимости объекта недвижимости, исходя из независимой оценки аккредитованной компанией, при заключении **Договора об участии в хозяйственной деятельности** и **Договора безвозмездного пользования**, с очередным участником программы в отношении указанного выше объекта недвижимости. Возврат паевых взносов, в случае расторжения договора, будет осуществляться в течении 6 месяцев, в случае рыночной продажи, с учетом необходимости реализации уставных целей кооператива.

- Постановка в очередь (в случае если объект недвижимости приобретается на вторичном рынке, либо у стороннего застройщика), на приобретение пайщику объекта недвижимости осуществляется автоматически при внесении паевого взноса в размере 35% от заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости по договор.

- Участник программы, в статусе агента Кооператива, включивший в Программу «Моя квартира», либо в «Накопительную» программу Кооператива новых участников, сумма Паевых взносов которых равна, либо превышает заявленную (ориентировочную) стоимость его объекта недвижимости, получает статус Приоритетного Участника Программы, что дает ему право внеочередной покупки заявленного объекта недвижимости в данной программе. При этом, сохраняется обязательное условие внесения 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, участник программы (пайщик) компенсирует Кооперативу. 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** (График платежей).

- 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.