



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 «Мой Дом».

Социальная целевая программа «Мой Дом» (далее – Программа) направлена на объединение усилий и возможностей Потребительского Кооператива «Инновационные Технологии Кооперации» (далее Кооператив) и его пайщиков для формирования средств Кооператива и пайщиков путем накопления, получения потребительской выгоды, благодаря участию в инвестиционных кооперативных проектах, позволяющих удовлетворять потребности пайщиков, в том числе в обеспечении жильем.

І. Общие условия и понятия

1. Кооператив принимает юридических и физических лиц, для участия в Программе по созданию условий для финансирования приобретения готовых или строящихся объектов жилой недвижимости, а также строительства таких объектов. и строительства объектов жилой недвижимости.

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

- членство участника программы в Кооперативе;
- заключение договора об участии в хозяйственной деятельности;
- единовременное внесение в Кооператив суммы в размере 35% от стоимости приобретаемой недвижимости либо ее накопление посредством «Накопительной» программы.

3. Каждый пайщик Кооператива имеет право 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 Кооператива;
- экономическими показателями Кооператива, касающимися 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, а также средств некоммерческих фондов кооператива. 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 – Проекты), предусматривающих получение Кооперативом и пайщиками потребительской выгоды, 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 заключении 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 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 имущественные права, указанные в п.5 настоящего Положения, за счет средств Кооператива и использовать его по своему усмотрению, в том числе:

- предоставлять пайщикам в безвозмездное пользование;
- использовать как гарантию возврата паевого взноса пайщика;
- использовать 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 от цены приобретаемого объекта по договорам, указанным в п.5 настоящего Положения, пайщик имеет право на заключение договора займа с Кооперативом, а также предоставление ему гарантий возврата паевого взноса, оговоренного в Договоре в виде приобретаемого 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, с письменного согласия 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 Программ 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 (лицу-приобретателю прав Пайщика, которому последний уступает права и обязанности по Договору/целевой паевой взнос).

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 10 (десяти) рабочих дней.

11. Для целей исполнения Договора с Пайщиком Кооператив устанавливает сумму целевых взносов для приобретения права на участие в Программе.

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 используется при проведении всех расчетов, осуществляемых в рамках Договора, и публикуется в информационных материалах Кооператива, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: its.coop.

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.

16. Пайщик не имеет права использовать имущество, приобретаемое через Программу, до передачи его в собственность Пайщика не по назначению, в том числе для извлечения дохода от его использования, а также, передавать его в субаренду третьим лицам без письменного согласия Кооператива.

II. Параметры программы

Программа «Мой Дом» ориентирована на выгодное приобретение недвижимости для пайщиков Кооператива, имеющих либо накапливающих первоначальный взнос в размере от 35% стоимости приобретаемой недвижимости.

1. Определения и регламент Программы:

- Кооператив и Пайщик заключают договор об участии в хозяйственной деятельности, включающий в приложение соглашение о присоединении к целевой программе «Мой Дом»;

- Программа реализуется по двум вариантам, в зависимости от размера вносимого первоначального взноса, рассчитываемого от стоимости домовладения:

- **«Приоритет»** – при внесении 55% первоначального взноса;
- **«Накопительный»** – при внесении от 35% первоначального взноса.

Вариант «Приоритет»:

- Приобретение Кооперативом домовладения и его передача в пользование пайщику происходит в сроки и на условиях договора о хозяйственной деятельности, после процедуры присоединения к Программе и внесения на расчетный счет Кооператива следующих взносов:

- **Вступительный взнос** 500 рублей.
- **Первоначальный взнос** в размере 55% от стоимости домовладения, включающий в себя:

- а) **Членский взнос** за присоединение к Программе 5%. Данный взнос не учитывается в стоимости приобретаемого домовладения;

- б) **Паевой взнос** 50%.

- **Членский управленческий взнос** в размере 30 000 рублей.

Далее членский управленческий взнос уплачивается ежегодно в течение периода участия в программе, в размере 10 000 рублей в год, единовременно, в период, с 1 января по февраль включительно, года, подлежащего оплате, либо ежемесячно в размере 1000 рублей в месяц. За первый год участия в программе возможна только единовременная оплата.

- **Минимальный ежемесячный членский взнос** – Устанавливается индивидуально в соответствии с графиком оплаты взносов (Приложением №3 к Договору об участии в хозяйственной деятельности).

- **Оформление домовладения в собственность пайщика** возможно после полной оплаты взносов по Договору и осуществляется путем возврата паевого взноса в виде имущества, переданного Пайщику в безвозмездное пользование по Договору, в соответствии с Соглашением о присоединении к целевой программе «Мой Дом». Возможна досрочная оплата взносов пайщиком (в соответствии с п.2 настоящего Положения).

Вариант «Накопительный»:

- Приобретение Кооперативом домовладения и его передача в пользование пайщику происходит в порядке очередности, в сроки и на условиях договора о хозяйственной деятельности, после процедуры присоединения к Программе и внесения на расчетный счет Кооператива следующих взносов:

- **Вступительный взнос** 500 рублей.
- **Первоначальный взнос** в размере 35% от стоимости домовладения, включающий в себя:

а) **Членский взнос** за присоединение к Программе 5%. Данный взнос не учитывается в стоимости приобретаемого домовладения;

б) **Паевой взнос** 30% (тридцать процентов).

- **Членский управленческий взнос** в размере 30 000 рублей.

Далее уплачивается ежегодно, по 10 000 рублей в год, в течение периода участия в программе, одновременно, в период с января по февраль включительно, либо ежемесячно в размере 1000 рублей в месяц. За первый год участия в программе возможна только единовременная оплата.

- **Минимальный ежемесячный членский взнос** – Устанавливается индивидуально в соответствии с графиком оплаты взносов (Приложением №3 к Договору об участии в хозяйственной деятельности).

- **Оформление домовладения в собственность пайщика** возможно после полной оплаты взносов по Договору и осуществляется путем возврата паевого взноса в виде имущества, переданного Пайщику в безвозмездное пользование по Договору, в соответствии с Соглашением о присоединении к целевой программе «Мой Дом». Возможна досрочная оплата взносов пайщиком (в соответствии с п.2 настоящего Положения).

2. Условия Программы:

- В случае досрочного выхода участника из **Программы «Мой дом»**, 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 понесенных потерь и расходов, связанных со снижением рыночной цены при продаже, оплатой услуг риэлтерской организации (агенту), оплатой задолженности по коммунальным платежам, а также Членского взноса в размере 5%, на усмотрение Кооператива, от стоимости сделки при продаже, кадастровой стоимости, 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 **Программы «Мой дом»** либо в течение 6 (шести) месяцев, в случае рыночной продажи, с учетом необходимости реализации уставных целей кооператива, а также, времени необходимого для поиска покупателя, совершения сделки и проведения по ней расчетов.

- Постановка в очередь на приобретение пайщику объекта недвижимости либо его строительство осуществляется автоматически при внесении паевого взноса в размере 30% от стоимости выбранного объекта недвижимости, из числа представленных на официальном сайте itc.coop либо от предварительной стоимости, установленной путем расчетов отделом ПТО (производственно-техническим отделом) Кооператива, исходя из индивидуального проекта недвижимости участника программы.

- При внесении паевого взноса в размере 50% от расчетной стоимости объекта недвижимости, приобретение либо строительство объекта недвижимости предполагает внеочередной характер.

- Строительство дома на участке, находящемся в собственности пайщика, возможно при внесении данного участка в кооператив в качестве паевого взноса. С целью обеспечения защиты интересов пайщика, на данный участок возможно наложение обременения в пользу пайщика, исключающего любое отчуждение участка кооперативом в пользу третьих лиц, кроме возврата паевого взноса данным участком пайщику. Данное условие является безусловной гарантией возврата паевого взноса пайщику и защитой его имущественных интересов. При внесении имущественного паевого взноса в кооператив, оплата независимой оценки по определению рыночной стоимости участка ложится на пайщика. Оценка стоимости имущественного паевого взноса возможна только аккредитованным оценщиком, утверждённым Кооперативом.

- Участник программы в статусе консультанта/агента Кооператива (Консультанта ПК), включивший в Программу «Мой дом», либо в «Накопительную» программу Кооператива новых пайщиков (участников Программы), сумма паевых взносов которых равна либо превышает заявленную (ориентировочную) стоимость объекта недвижимости участника – Консультанта ПК, получает статус Приоритетного Участника Программы, что дает ему право внеочередного приобретения заявленного объекта недвижимости в данной программе. При этом сохраняется обязательное условие внесения 35% от суммы заявленной (ориентировочной) стоимости объекта недвижимости.

- В случае безвозмездного пользования домом с участком (индивидуальным жилым домом, таунхаусом, дуплексом и т.п.):

- до 24 месяцев (с оплатой 100% стоимости объекта недвижимости в виде паевых взносов в данный период), Пайщик не уплачивает дополнительный членский взнос;

- от 25 до 60 месяцев (с оплатой 100% стоимости объекта недвижимости в виде паевых взносов в данный период), Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос в размере 6% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (индивидуального жилого дома, таунхауса, дуплекса и т.п.) в его собственность;

- от 61 до 120 месяцев (с оплатой 100% стоимости объекта недвижимости в виде паевых взносов в данный период), Пайщик уплачивает дополнительный членский взнос в размере 8% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (индивидуального жилого дома, таунхауса, дуплекса и т.п.) в его собственность.

Размер дополнительного членского взноса может быть увеличен, исходя из географического местоположения приобретаемого объекта недвижимости, ликвидности данного объекта и особенностей условий Приложения №1 (Соглашение о присоединении к программе «Мой Дом») к Договору о хозяйственной деятельности, но не может превышать 11% от остатка паевого взноса, достаточного для приобретения этого дома с участком (индивидуального жилого дома, таунхауса, дуплекса и т.п.) в собственность пайщика.

Данный дополнительный членский взнос платится одновременно с паевыми взносами, в соответствии с Приложением №2 **Договора об участии в хозяйственной деятельности** (График платежей) и рассчитывается по аннуитетному принципу, учитывающему весь период пользования объектом по договору.

- В случае досрочной оплаты Паевого взноса, достаточного для приобретения выбранного участником программы объекта недвижимости в его собственность в течение 2 лет с момента участия в Программе, такому участнику программы предоставляется приоритетное (внеочередное) право приобретения второго объекта недвижимости по Программе, 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 паевого взноса объектом недвижимости, находящимся в его пользовании, с оформлением данного объекта недвижимости в его собственность.