



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.

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.

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 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;
- 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, 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 – 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 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 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, предусмотренного Договором, 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 Кооператива, 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 (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: itc.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 «Моя Квартира» ориентирована на выгодное приобретение недвижимости для пайщиков Кооператива, имеющих либо накапливающих первоначальный паевой взнос в размере 35% от 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 «Моя Квартира»;

- Приобретение Кооперативом недвижимости и ее 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 35% от заявленной стоимости объекта недвижимости, включающий в себя:

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

- б) **Паевой взнос** 30%.

- **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 взнос** – устанавливается индивидуально в соответствии с приложением №3 Договора об участии в хозяйственной деятельности (График платежей).

- **Оформление объекта недвижимости 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 «Моя Квартира» Возможна досрочная оплата взносов пайщиком (в соответствии с п.2 настоящего Положения).

2. Условия Программы

- 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, 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 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 течение 6 (шести) месяцев, а 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 (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 договору.

- 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 стоимости объекта недвижимости, в течение 3 месяцев. Участник программы (пайщик) компенсирует Кооперативу затраты на оценку объекта недвижимости аккредитованной компанией в размере стоимости ее услуг, а также расходы на оформление сделки по приобретению выбранного участником программы объекта недвижимости в собственность Кооператива. Компенсацию оплаты услуг оценочной организации пайщик производит до заключения договора безвозмездного пользования. После этого Пайщик имеет право на заключение с Кооперативом договора безвозмездного пользования и получение объекта недвижимости в безвозмездное пользование до полной выплаты паевого взноса, достаточного для приобретения объекта недвижимости, в его собственность, при этом период безвозмездного пользования данным объектом недвижимости не может превышать 120 месяцев.

- В случае такого безвозмездного пользования объектом недвижимости, 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 №3 **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 течение 3 лет с момента участия в Программе, 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 паевого взноса объектом недвижимости, находящимся в его пользовании, с оформлением данного объекта недвижимости в его собственность.