



УТВЕРЖДЕНО
на Общем собрании членов
ЖНК «Жилищные Возможности»
Протокол №1 от 08 июня 2024г.

Председатель Правления Фатхудинов А.Р.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке формирования и использования паевого фонда Жилищного накопительного кооператива «Жилищные Возможности»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок объединения граждан в целях удовлетворения потребностей в жилых помещениях путем объединения паевых взносов, порядок и сроки уплаты паевых и иных платежей, их использования на приобретение жилых помещений.

1.2. Определяемый порядок деятельности Кооператива строится на принципах:

- добровольности;
- возвратности денежных средств;
- взаимной ответственности членов кооператива.

1.3. Необходимым условием стабильности, безопасности и результативности деятельности жилищного накопительного кооператива «Жилищные Возможности» (далее - Кооператив) является неукоснительное соблюдение членами Кооператива требований настоящего Положения, Положения «О формах участия в деятельности Кооператива», Устава Кооператива, Федерального закона от 30.12.2004г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Закон №215-ФЗ) и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных актов Центрального банка Российской Федерации.

1.4. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- 1) Кооператив — жилищный накопительный кооператив «Жилищные Возможности», созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов Кооператива в жилых помещениях путем объединения членами Кооператива паевых взносов;
- 2) деятельность Кооператива - привлечение и использование Кооперативом денежных средств граждан - членов Кооператива (пайщиков) и иных привлеченных Кооперативом средств на приобретение жилых помещений в целях передачи их в пользование, и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам Кооператива;
- 3) пайщик (член Кооператива) — гражданин, подавший заявление на вступление в Кооператив и включенный в реестр;
- 4) жилое помещение (объект недвижимости) — квартира или жилой дом, отвечающие требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации;
- 5) вступительный членский взнос - денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на прием гражданина в члены Кооператива;
- 6) членский взнос - денежные средства, ежемесячно вносимые членом Кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;
- 7) паевой взнос - денежные средства, которые вносятся членом Кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена Кооператива в деятельности Кооператива, размер которых определяется в соответствии с индивидуальным графиком платежей;
- 8) дополнительный взнос - денежные средства, вносимые членом Кооператива для покрытия убытков Кооператива;

- 9) досрочный взнос — денежные средства, вносимые членом Кооператива сверх установленной нормы или срока;
- 10) паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом Кооператива на определенную дату;
- 11) пай - доля паенакопления члена Кооператива в паевом фонде Кооператива;
- 12) паевой фонд Кооператива - сумма паенакоплений членов Кооператива;
- 13) действительная стоимость пая – часть стоимости чистых активов Кооператива, пропорциональная размеру пая;
- 14) резервный фонд – средства, которые формируются за счет взносов членов Кооператива и могут быть использованы только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Кооператива;
- 15) форма участия в деятельности Кооператива (программа) - порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива, с целью получения членом Кооператива объекта недвижимости;

2. Форма участия в деятельности Кооператива (программа)

- 2.1. В Кооперативе существуют четыре формы участия: Базовая, Классическая, Универсальная, Оптимальная.
- 2.2. Указанные формы устанавливают порядок и сроки внесения членами Кооператива паевых и членских взносов в Кооператив, и закреплены в Положении «О формах участия в деятельности ЖНК «Жилищные Возможности»».

3. Порядок вступления в Кооператив

- 3.1. Основанием для вступления в Кооператив служит:

- заявление на имя директора Кооператива (с приложенной копией паспорта, ИНН) и заявка на индивидуально определенный объект недвижимости (далее Объект).

- 3.2. Заявление рассматривается директором Кооператива. В случае отрицательного решения кандидату выдается письменный мотивированный отказ.

3.3. Членство в Кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены Кооператива, в Единый государственный реестр юридических лиц, со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса.

- 3.4. Члены Кооператива при вступлении обязаны внести:

- вступительный членский взнос в размере, определенном решением Правления Кооператива;

- первоначальный паевой взнос, сумма определяется пайщиком исходя из своих финансовых возможностей. Размер паевых взносов не ограничен.

- 3.5. Размер членского взноса определяется решением Правления Кооператива.

4. Порядок оплаты взносов

4.1. Размеры всех платежей устанавливаются на заседании Правления. Принятые на заседании Правления решения обязательны для всех членов Кооператива. О принятых изменениях членам Кооператива сообщается посредством СМС уведомления и размещением информации в личном кабинете на официальном сайте Кооператива. Не ознакомление с извещением не является основанием для неуплаты взносов. Пайщик имеет право самостоятельно получить извещение или информацию о предстоящих взносах непосредственно в офисе Кооператива.

4.2. Внесение платежей производится на расчетные счета Кооператива, открытые в банках. Информация о реквизитах и адресах отделений банков размещены на официальном сайте Кооператива, а также по месту нахождения Кооператива.

4.3. Кооператив за счет взносов членов Кооператива формирует резервный фонд. Размер резервного фонда Кооператива определяется Уставом Кооператива, но не может быть менее полутора процентов от размера паевого фонда Кооператива. Средства резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Кооператива.

4.4. Взносы членов Кооператива в резервный фонд, не использованные на цели, указанные в п. 4.3. настоящего Положения, подлежат возврату члену Кооператива при прекращении его членства в Кооперативе до внесения паевого взноса в полном размере или засчитываются в счет паевого взноса при внесении последнего платежа.

4.5. В случае наступления событий, указанных в ч. 3 ст. 24 Закона № 215-ФЗ, член Кооператива обязан возместить вышеуказанные затраты в течение 30 календарных дней от даты фактически понесенных

Кооперативом расходов. В случае уклонения от оплаты, Кооператив оставляет за собой право погасить данные расходы из имеющегося паенакопления.

4.6. В случае если форма участия предусматривает независимую оценку, затраты связанные с проведением независимой оценки объектов недвижимости, которые планируются к приобретению, либо приобретены Кооперативом, производятся за счет средств из Фонда на покрытие расходов, по независимой оценке, рыночной стоимости объектов недвижимости и прочих расходов Кооператива, формирующегося за счет процентов, полученных в результате размещения паевых взносов на депозитных счетах в кредитных организациях, прочих доходов и членских взносов.

4.7. Погашение просроченных платежей:

4.7.1. При несвоевременном внесении взносов, образовавшаяся задолженность переходит на следующий месяц.

4.7.2. Поступающие взносы в счет погашения образовавшейся задолженности покрывают в первую очередь начисленную неустойку на сумму задолженности, остаточная часть от взноса направляется на формирование паенакопления пайщика.

4.8. Пайщик, имеющий задолженность, лишается права участия в распределении права на выбор и выкуп Объекта недвижимости.

5. Порядок завершения взаиморасчетов с членами Кооператива

5.1. При полной выплате паевого взноса, иных платежей, Кооператив выдает члену Кооператива справку о выплате паевого взноса, на основании которой он становится собственником Объекта недвижимости, зарегистрировав право собственности в уполномоченных органах, осуществляющих государственную регистрацию.

5.1.1. В случае начисления и уплаты Кооперативом налога за квартиру, в отношении которой уже выдана справка о полной выплате паевого взноса, лицо, прекратившее членство в Кооперативе обязуется обеспечить погашение затрат Кооператива в соответствии со ст. 24 Закона № 215-ФЗ.

5.2. При неисполнении обязанности по оплате коммунальных, иных услуг за Объект и налогов, данные платежи имеют приоритет перед паевыми платежами и удерживаются в первую очередь за счет поступающих от члена Кооператива паевых взносов.

5.3. Если член Кооператива написал заявление о выходе из Кооператива, то он получает действительную стоимость пая в соответствии с требованиями Закона № 215-ФЗ.

5.4. Действительная стоимость пая при прекращении членства в Кооперативе определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в Кооперативе. При прекращении членства в Кооперативе, выбывшие из членов Кооператива, имеют право получить действительную стоимость пая в срок не менее шести месяцев и не более двух лет со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в Кооперативе.

5.5. К возврату членам Кооператива не подлежат средства, привлеченные в Кооператив на приобретение жилой недвижимости из средств федерального бюджета (материнский капитал и иные субсидии), имеющих строгое целевое назначение. В случае поступления в адрес Кооператива ходатайства от члена Кооператива с просьбой перечислить ему вышеуказанные средства, исполнительные органы Кооператива оставляют за собой право поставить в известность об этом компетентные органы. Последующее перечисление Кооперативом данных средств в федеральный бюджет будет осуществляться по решению суда, либо иных компетентных органов.

5.6. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена члену Кооператива, снижается на величину расходов, связанных с продажей Объекта, величину задолженностей члена Кооператива по уплате членских взносов, величину неустойки за нарушение обязательств по внесению платежей.

5.7. Членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

5.8. В случае отсутствия кандидатов на получение освободившегося объекта недвижимости оно реализуется по рыночной цене с отнесением на выбывшего пайщика всех расходов и убытков Кооператива, связанных с реализацией, включая пошлины, налоги и сборы, а также оплату услуг риэлтора.

6. Ответственность члена кооператива за нарушение обязательств

6.1. В случае нарушения членами Кооператива обязательств по внесению платежей и при отсутствии уважительных причин, Кооператив вправе:

- начислить, а в дальнейшем удержать неустойку за просрочку платежей;

- удержание начисленной неустойки осуществлять до списания поступивших паевых, членских взносов, а также задолженности по оплате государственной пошлины;

- в случае систематического нарушения порядка внесения взносов - исключить его по решению суда, согласно действующего законодательства, с возвратом внесенного им паевого взноса за вычетом расходов, фактически понесенных Кооперативом по этому пайщику.

6.2. Доказательством уважительности причин могут служить документы, предоставляемые членом Кооператива.

6.3. Вопрос о признании причин уважительными решается Правлением Кооператива.

6.4. Если член Кооператива допустил просрочку исполнения финансового обязательства перед Кооперативом по причине, признанной уважительной (болезнь, необходимость дорогостоящего лечения Пайщика или его близких родственников, потеря работы), меры ответственности к нему могут не применяться.

6.5. В случае исключения из членов Кооператива лица, занимающего приобретенный Кооперативом Объект, последний обязан его освободить. Действительная стоимость пая выплачивается после освобождения членом Кооператива и проживающими с ним членами семьи из жилого помещения, в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 32 Закона № 215-ФЗ. В указанном случае действительная стоимость пая возвращается бывшему члену Кооператива за вычетом фактических расходов, связанных с приобретением Объекта и его отчуждением, и реализацией. Расходы выбывшего члена Кооператива, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта, не возвращаются.

6.6. Член Кооператива, исключенный из Кооператива, и члены его семьи обязаны в течение двух месяцев с момента исключения освободить физически и юридически занимаемый ими Объект недвижимости самостоятельно. В случае неисполнения данной обязанности по освобождению Объекта, член Кооператива и члены его семьи подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

7. Правопреемство членов Кооператива

7.1. Любой член Кооператива вправе передать пай, свои права и обязанности любому лицу, вступившему в Кооператив, за исключением привлеченных к приобретению жилой недвижимости средств из федерального бюджета (материнский капитал и иные субсидии), имеющих строго целевое назначение. Передача пая, также прав и обязанностей происходит путем заключения трехстороннего Соглашения между членом Кооператива и его правопреемником, где обязательной третьей согласующей стороной выступает Кооператив. Без подписи Директора (или Председателя Правления, исполнительного органа) Кооператива и печати Кооператива Соглашение о передаче пая считается не заключенным, передача пая и уступка прав и обязанностей не происходит.

7.2. В случае смерти или объявления умершим по решению суда члена Кооператива вместо него на добровольных началах может быть принят один из его наследников (при нотариальном согласии остальных наследников).

7.3. В случае спора между наследниками о членстве в Кооперативе и о правах на выплаченный паевой взнос, Исполнительный орган Кооператива руководствуется свидетельством о праве на наследство, а при его отсутствии – вступившим в законную силу решением суда.

7.4. За наследниками умершего члена кооператива может быть признано право на его пай, в том числе на приобретенную Кооперативом квартиру, только в случае наличия нотариального свидетельства о праве на наследство за умершего члена Кооператива и согласия на исполнение иных обязательств, взятых умершим членом Кооператива при их документальном подтверждении.

7.5. В случае отказа наследников от исполнения обязанностей, принятых на себя умершим членом Кооператива, им отказывается в членстве в Кооперативе и подлежат выплате в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости пая.

8. Переходное положение

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящего Положения, руководствоваться нормами и положениями действующего Закона №215-ФЗ, законодательства Российской Федерации, Устава Кооператива.