



УТВЕРЖДЕНО
На общем собрании членов
ЖНК «Жилищные Возможности»
от 22.05.2023г

Председатель Правления Фатхудинов А.Р.

ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «Жилищные Возможности»

Настоящее Положение «О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «Жилищные Возможности» разработано в соответствии с Федеральным законом № 215-ФЗ от 30.12.2004г. (далее по тексту – Федеральный закон) и определяет формы участия членов Кооператива в деятельности Кооператива.

Разработанные формы участия в деятельности Кооператива полностью соответствуют требованиям Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленным статьей 47 Федерального закона, и не приводят к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленных статьей 49 Федерального закона.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона каждый член Кооператива имеет право выбирать форму участия в деятельности Кооператива определенную настоящим Положением.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Форма участия члена Кооператива в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений устанавливает порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в соответствии с предложенными ниже вариантами, для выбора одного из них членом Кооператива.

Паенакопление осуществляется до полного внесения членом Кооператива паевого взноса за заявленное жилое помещение и должно обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения. Основные параметры указываются в Заявлении о вступлении, на основании которого осуществляется приём в члены Кооператива:

- желаемый район расположения жилого помещения;
- количество комнат в жилом помещении;
- ориентировочная стоимость жилого помещения.

1.2. Режим накопления - это период, когда член Кооператива, ежемесячными платежами осуществляет паенакопление, необходимое для возникновения у него права на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в размере, определенном настоящим положением в зависимости от выбранной формы участия.

1.3. Режим ожидания – это период, когда член Кооператива, продолжая вносить ежемесячные платежи, продвигается в очередности на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в соответствии с рейтингом.

1.4. Режим погашения привлеченных средств – это период, погашения заемных средств и процентов по ним по договору займа (кредитному договору) привлеченных для члена Кооператива.

1.5. Режим погашения выделенных средств – это период, в котором член Кооператива осуществляет возврат денежных средств, выделенных из общего паевого фонда Кооператива.

1.6. Рейтинг пайщика. Рейтинг пайщика рассчитывается исходя из принципов, заложенных п.б. ст.28 Федерального закона, а именно как отношение произведения величины паенакопления пайщика, и количества месяцев в периоде паенакопления, на текущую стоимость приобретаемого жилого помещения, согласно следующей формуле:

$$R = \frac{S_{\text{нак}} * M_{\text{нак}}}{S_{\text{ст}}}$$

R – рейтинг пайщика, *S_{нак}* – паенакопление пайщика, *M_{нак}* – количество месяцев в периоде паенакопления, *S_{ст}* – текущая стоимость приобретаемого жилого помещения

1.6.1. Также могут учитываться и другие параметры, такие как: количество месяцев до ввода дома в эксплуатацию, степень готовности объекта к проживанию.

1.6.2. Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение ему жилого помещения.

1.6.3. При равных условиях преимущество имеет член Кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков – член Кооператива, ранее вступивший в Кооператив.

1.6.4. Периодичность определения рейтингов членов Кооператива осуществляется не реже 1 раза в месяц на заседании Правления Кооператива.

1.7. По окончании периода накопления Кооперативом приобретается жилое помещение (по договору купли-продажи, договору уступки права требования, договору участия в долевом строительстве и т.п.), соответствующее параметрам, заявленным пайщиком при вступлении в Кооператив.

1.8. Порядок определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом. Затраты, которые член Кооператива обязан погасить, в том числе за счет паевых взносов:

- цена приобретения жилого помещения,
- сумма индексации стоимости не оплаченных пайщиком квадратных метров,
- страхование жилого помещения,
- затраты на уплату государственных пошлин при регистрации помещения в собственность кооператива, а затем в собственность члена Кооператива,
- содержание жилого помещения, оплата коммунальных услуг,
- уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей,
- обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения,
- риэлтерские, юридические услуги,
- другие прямые затраты, связанные с приобретением или строительством данного жилого помещения.

1.9. Размер вступительного членского взноса и ежемесячного членского взноса устанавливается решением Правления Кооператива.

1.10. После приобретения Кооперативом жилого помещения в собственность, Правлением Кооператива принимается решение о передаче жилого помещения в пользование члену Кооператива, на основании которого последний вселяется в помещение. При вселении пайщик получает право на регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи, а также оплачивает все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей.

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1. Ограничения, устанавливаемые Кооперативом на формы участия его членов в деятельности ЖНК «Жилищные Возможности»:

- сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения, должна быть достаточной для приобретения не менее, чем 30% от ориентировочной стоимости жилого помещения;
- сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может превышать 70% размера паевого взноса члена Кооператива;

- минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет: в первые два года работы Кооператива – 3 месяца, в последующие годы не менее 2-х лет;
- срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом Кооператива части паевого взноса до возникновения у члена Кооператива такого права при условии соблюдения Кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.
- при подаче пайщиком заявления об изменении района нахождения жилого помещения, а также иных существенных характеристик жилого помещения, при условии, что Кооперативом жилое помещение для данного пайщика не приобретено, количество выкупленных квадратных метров подлежит корректировке. Пересчет выкупленных квадратных метров производится по вновь указанным характеристикам на дату внесения денежных средств.
- в случае невозможности исполнения пайщиком своих обязательств после приобретения для него Кооперативом жилого помещения, возврат денежных средств производится, только после передачи жилого помещения другому пайщику или продажи Кооперативом данного жилого помещения.

2.2 Первая форма участия (Базовая):

2.2.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 30% от ориентировочной стоимости площади жилого помещения.

2.2.2. Размер денежных средств, выделенных Кооперативом из паевого фонда для члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, не может превышать размер собственных паенакоплений члена Кооператива.

2.2.3. Сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может превышать 70% размера паевого взноса члена Кооператива.

2.2.4. Объемы, условия и порядок погашения займа (кредита) согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных условиях с членом Кооператива.

2.2.5. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не менее 2-х лет.

2.2.6. Максимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не более 6-ти лет.

2.2.7. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

- Режим погашения привлеченных средств - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива.
- Режим погашения выделенных средств - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок внесения членом Кооператива части паевого взноса до возникновения у члена Кооператива такого права при условии соблюдения Кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

2.2.8. Информация о сумме ежемесячного платежа («График погашения») будет содержаться на официальном сайте Кооператива, в личном кабинете члена Кооператива, и формируется после поступления первоначального паевого взноса на расчетный счет Кооператива.

2.2.9. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей, в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива, член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом.

2.3 Вторая форма участия (Классическая):

2.3.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 50% от ориентировочной стоимости жилого помещения.

2.3.2. Размер денежных средств, выделенных Кооперативом из паевого фонда для члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, не может превышать размер собственных паенакоплений члена Кооператива.

2.3.3. Вносимые членом Кооператива паевые взносы пересчитываются в квадратные метры жилого помещения, которое планируется к приобретению, либо приобретено для данного члена Кооператива вплоть до полной оплаты всей площади жилого помещения, то есть до внесения паевого взноса в полном объеме.

2.3.4. Стоимость оплаченных членом Кооператива квадратных метров фиксируется в соответствии с ценами застройщика, действующими на момент поступления взносов (при выборе строящегося жилья).

2.3.5. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не менее 2-х лет.

2.3.6. Максимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не более 4-х лет.

2.3.7. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива имеет два режима:

- Режим погашения привлеченных средств - продолжительность срока согласовывается с членом Кооператива.
- Режим погашения выделенных средств - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок внесения членом Кооператива части паевого взноса до возникновения у члена Кооператива такого права при условии соблюдения Кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

2.3.8. После ввода объекта в эксплуатацию, либо после приобретения Кооперативом квартиры, и до момента полной ее оплаты членом Кооператива, стоимость выкупаемых квадратных метров фиксируется на основании отчета о проведении независимой оценки, которая ежеквартально проводится по заявке Кооператива.

2.3.9. Стоимость квадратного метра квартиры, за исключением оплаченных квадратных метров, не является фиксированной и может изменяться в соответствии с изменением цен на рынке недвижимого имущества, а также изменением цен застройщика.

2.3.10 График ежемесячных паевых взносов, подлежащих оплате не позднее 25-го числа каждого месяца, рассчитывается согласно следующей формулы:

$$X = \frac{S_{ост} * P}{M_{ост}}$$

X-ежемесячный обязательный платеж, S_{ост}-площадь невыкупленных кв.м., P - цена кв. м. на 1-е число месяца, за которое производится оплата, M_{ост}-оставшийся срок членства в месяцах

2.3.11. В случае изменения рыночной стоимости 1 кв.м. по жилым помещениям, аналогичным помещению, указанному пайщиком, установленной при вступлении в Кооператив, оплаченные квадратные метры не подлежат пересчету и их количество не меняется. Информация об изменении цены размещается по месту нахождения Кооператива либо на официальном сайте Кооператива.

2.3.12. Информацию о количестве оплаченных метров и информацию о вновь установленной цене за 1 кв.м. для пересчета (индексирования) последующих периодических платежей в счет паевого взноса можно получить в офисе Кооператива, либо в личном кабинете,

расположенном на официальном сайте Кооператива. Оставшаяся неоплаченная пайщиком площадь жилого помещения приобретает по вновь установленной цене.

2.3.13. Информация о сумме ежемесячного платежа («График погашения») будет содержаться на официальном сайте Кооператива, в личном кабинете члена Кооператива, и формируется после поступления первоначального паевого взноса на расчетный счет Кооператива.

2.3.14. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей, в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива, член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом.

2.4 Третья форма участия (Универсальная):

2.4.1. Сумма паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 50%.

2.4.2. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не менее 2-лет.

2.4.3. Максимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не более 4-х лет.

2.4.4. Форма участия устанавливает два режима внесения паевых взносов, режим накопления - до приобретения Кооперативом жилого помещения, режим погашения выделенных средств - после приобретения Кооперативом жилого помещения.

2.4.5. **Режим накопления** члена Кооператива согласовывается с Кооперативом и не может быть менее 2-х лет.

2.4.6. Расчет обязательного ежемесячного паевого взноса для формирования паенакопления члена Кооператива осуществляется:

- *при выборе строящегося жилого помещения – исходя из прайсовых цен застройщика, а при отсутствии таковых, исходя из ежеквартального отчета о проведении независимой оценки;*
- *при выборе готового жилья – исходя из ежеквартального отчета о проведении независимой оценки;*

2.4.7. График ежемесячных паевых взносов, подлежащих оплате не позднее 25-го числа каждого месяца, рассчитывается согласно следующей формулы:

$$X = \frac{(S_{нед.} - S_{ни})}{M_{ост}}$$

X-ежемесячный обязательный платеж, S_{нед.} – стоимость жилого помещения, S_{ни} – общая сумма паенакопления, M_{ост} – оставшийся срок членства в месяцах

2.4.8. **Режим погашения выделенных средств** - период времени, согласованный с членом Кооператива, но не превышающий более чем в полтора раза срок внесения членом Кооператива части паевого взноса до возникновения у члена Кооператива такого права.

2.4.9. Размер денежных средств, выделенных Кооперативом из паевого фонда для члена Кооператива на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, не может превышать размер собственных паенакоплений члена Кооператива.

2.4.10. После приобретения Кооперативом квартиры и до момента полной её оплаты членом Кооператива, расчет обязательного ежемесячного паевого взноса для формирования паенакопления пайщика будет осуществляться в соответствии с фактической стоимостью приобретенного Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива, с возможной индексацией на момент осуществления оплаты.

2.4.11. Информация о сумме ежемесячного платежа («График погашения») будет содержаться на официальном сайте Кооператива, в личном кабинете члена Кооператива, и формируется после поступления первоначального паевого взноса на расчетный счет Кооператива.

2.4.12. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей, в соответствии с выбранной формой участия в деятельности Кооператива, член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

3.1. Настоящее Положение утверждено решением Общего собрания пайщиков в соответствии с Уставом Кооператива и вступает в силу с момента его утверждения.

3.2. Кооператив в случае нарушения Федерального закона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. При вступлении в действие новых законодательных актов Российской Федерации те статьи Положения, которые вступают в противоречие с новым законодательством Российской Федерации, не являются причиной приостановления действий настоящего Положения.

Приложение к Положению о формах участия
в деятельности жилищного накопительного
кооператива «Жилищные Возможности»
от «22» 05. 2023г.

Заключение о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на его финансовую устойчивость

В соответствии с п. 12 ст. 2 Федерального Закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Закон №215-ФЗ) – «форма участия члена Кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений - порядок внесения членами кооператива паевых взносов в паевой фонд кооператива в устанавливаемых кооперативом в соответствии с требованиями Закона вариантах для выбора одного из них членами кооператива.»

Статья 27 Закона № 215-ФЗ устанавливает формы участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

В Кооперативе существуют три формы участия: Базовая, Классическая, Универсальная. Формы участия предварительно утверждаются правлением кооператива, затем - общим собранием членов кооператива.

В процессе предварительного утверждения Положения «О формах участия в деятельности кооператива» (далее - Положение), Правление жилищного накопительного кооператива «Жилищные Возможности» (далее – Кооператив) тщательно проанализировало вносимые в него изменения на возможность влияния утверждаемых форм участия в деятельности Кооператива на его финансовую устойчивость.

Финансовая устойчивость Кооператива - это стабильность его финансового положения, обеспечение сбалансированности соотношения членских взносов к расходам по организации работы Кооператива, соблюдение обязательных требований нормативов финансовой устойчивости, соотношения паевых взносов к расходам, связанным с приобретением жилых помещений для членов Кооператива и при этом способность своевременно и полностью выполнять свои обязательства перед членами Кооператива и третьими лицами.

Пункт 2 ст. 27 Закона № 215-ФЗ устанавливает обязательный перечень требований к содержанию форм участия в деятельности Кооператива:

- 1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива;
- 2) период внесения оставшейся части паевого взноса;
- 3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- 4) возможные условия привлечения заемных средств;

Предварительно утвержденное Правлением Кооператива Положение соответствует требованиям ст. 47 и п. 2 ст. 27 Закона № 215-ФЗ к обеспечению его финансовой устойчивости, поскольку п. 2.1. Положения содержит:

- сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, должна

быть достаточной для приобретения не менее, чем 30% от ориентировочной стоимости площади жилого помещения; (требование п. 1 ст. 47 Закона № 215-ФЗ)

- сумма привлеченных денежных средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива не может превышать 70% размера паевого взноса члена Кооператива; (требование п. 3 ст. 47 Закона № 215-ФЗ)

- минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет: в первые два года работы Кооператива – три месяца, в последующие годы не менее 2-х лет; (требование п. 5 ст. 47 Закона № 215-ФЗ)

- срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом Кооператива части паевого взноса до возникновения у члена Кооператива такого права при условии соблюдения Кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности. (требование п. 6 ст. 47 Закона № 215-ФЗ)

Таким образом, разработанные формы участия в деятельности Кооператива полностью соответствуют требованиям Закона №215-ФЗ, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленным ст. 47 Закона №215-ФЗ, и не приводят к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Кооператива, установленных ст. 49 Закона № 215-ФЗ.

В соответствии со ст. 7 Закона №215-ФЗ каждый член Кооператива имеет право выбирать форму участия в деятельности Кооператива.

В данном документе прошито, пронумеровано и
креплено 5 листа (ов)

Директор ЖНК «Жилищные Возможности»

Шакиров Э.Ш.

