

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА
«СУВАРСОЮЗ»**

Настоящее Положение «О ФОРМАХ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «СУВАРСОЮЗ» 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 Кооперативом жилого помещения. Основные параметры указываются в Заявлении о вступлении, на основании которого осуществляется приём в члены Кооператива:

- желаемый жилой комплекс;
- желаемая площадь;
- 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 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 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.6, 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. Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение ему жилого помещения.

1.6.2. 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.

1.7. По окончании периода накопления Кооперативом приобретается жилое помещение.

1.8. 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, в случаях, предусмотренных внутренними документами кооператива,
- страхование жилого помещения,
- затраты на уплату государственных пошлин при регистрации жилого помещения в собственность кооператива;
- содержание жилого помещения, оплата коммунальных услуг,
- уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей,
- ущерб, причиненный действием (бездействием) члена Кооператива третьим лицам,
- риэлтерские, юридические, оценочные услуги,
- другие прямые затраты, связанные с приобретением 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, Директором принимается решение о передаче жилого помещения в пользование члену Кооператива. При вселении пайщик получает право на регистрацию по месту пребывания себя и членов своей семьи - супруги и несовершеннолетних детей, а также самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей.

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА.

2.1. Безрисковый тариф:

2.1.1. Сумма первоначального паевого взноса, при которой у члена Кооператива возникает право на приобретение Кооперативом жилого помещения, составляет не менее 70% от ориентировочной стоимости жилого помещения.

2.1.2. Кооператив заключает договор купли-продажи жилого помещения с застройщиком на условиях, согласованных с членом Кооператива, условия которого являются неизменными, за исключением случаев, предусмотренных договором купли-продажи.

2.1.3. Минимальный период внесения 70% от ориентировочной стоимости жилого помещения, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение жилого помещения, составляет не более 3 (трех) месяцев. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива не более 7 (семи) месяцев. Сумма ежемесячных платежей («График погашения») и продолжительность согласовывается с членом Кооператива.

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

2.1.5. График ежемесячных платежей паевых взносов, подлежащих оплате, рассчитывается пропорционально оставшейся сумме задолженности и планируемого срока погашения.

2.1.6. 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.

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

2.2 Фиксированный тариф:

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

2.2.2. Кооператив заключает договор купли-продажи жилого помещения с застройщиком на условиях, согласованных с членом Кооператива, условия которого являются неизменными, за исключением случаев, предусмотренных договором купли-продажи.

2.2.3. Минимальный период внесения 50% части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение жилого помещения, составляет не более 2 лет. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива не более 5 лет. Сумма ежемесячных платежей («График погашения») и продолжительность срока погашения согласовывается с членом Кооператива.

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

2.2.5. В момент приобретения Кооперативом квартиры, и до момента полной ее оплаты членом Кооператива, стоимость выкупаемого жилого помещения является неизменной, за исключением случаев повышения ключевой ставки ЦБ на 3 и более процентных пункта.

2.2.6. График ежемесячных платежей паевых взносов, подлежащих оплате, рассчитывается пропорционально оставшейся сумме задолженности и планируемого срока погашения.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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.

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 две формы участия: Безрисковый тариф, Фиксированный тариф.

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 «СУВАРСОЮЗ» (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. 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
Председатель собрания

Чабаненко Н.А.

Секретарь собрания

Саитова А.А.

