

Утверждено общим собранием
членов ЖНК «Ялтажилстрой»

Протокол № 1 от 29.06.2017 г.

Утверждено Правлением кооператива
ЖНК «Ялтажилстрой»

Протокол № 28 от 29.06.2017 г.

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

г. Ялта

2017

Настоящее Положение разработано в соответствии с Уставом ЖИЛИЩНОГО НАКОПИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «ЯЛТАЖИЛСТРОЙ» (далее – Кооператива), Федеральным законом № 215-ФЗ от 30.12.2004 г. «О жилищных накопительных кооперативах» (далее федеральный закон) и Гражданским кодексом РФ 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. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива должны соответствовать требованиям Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах», в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным статьей 45 настоящего устава, и не должны приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленных статьей 47 настоящего устава.

1.2. Формы участия в деятельности кооператива устанавливаются: 1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) 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, в случае, предусмотренном Уставом.

1.3. Формы участия в деятельности кооператива утверждаются общим собранием членов кооператива. До утверждения общим собранием членов кооператива форм участия в деятельности кооператива такие формы должны быть утверждены правлением кооператива.

1.4. Форма участия в деятельности кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива.

1.6. Паевые взносы членов кооператива должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

1.7. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения. Паевой взнос определяется на момент вступления в члены кооператива ориентировочно и включает в себя стоимость квартиры от Застройщика на момент вступления члена в кооператив и расходы на страхование объекта, паспортизацию, оформление правоустанавливающих документов, уплаты целевых взносов и коммунальных услуг и т.п. Уточнение размера паевого взноса производится на момент передачи квартиры в пользование. Примерная стоимость паевого взноса согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, принятом в Кооператив на основании

решения Правления кооператива о приеме гражданина в члены кооператива, и указывается в Договоре о паевом взносе между членом Кооператива и Кооперативом,

1.8. Паевой взнос члена кооператива должен также обеспечивать погашение затрат кооператива, связанных с приобретением или строительством жилого помещения на: 1) страхование жилого помещения; 2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены кооператива; 3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива), уплата целевых взносов и т.п.; 4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения; 5) затраты на уплату государственных пошлин при регистрации помещения в собственность кооператива, а затем в собственность члена кооператива; 6) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей; 7) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения; 8) риэлтерские, юридические услуги; 9) другие прямые затраты, связанные с приобретением или строительством данного жилого помещения.

2. ФОРМЫ УЧАСТИЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

2.1. Условия, общие для всех форм участия:

2.1.1. При приеме гражданина в члены кооператива принимается заявление, в котором указывается: паспортные данные члена кооператива, ИНН члена кооператива; - другие необходимые условия. 2.1.2. Прием в члены кооператива оформляется протоколом правления; решением правления кооператива директор уполномочивается на осуществление процедуры регистрации принятого члена кооператива в ЕГРЮЛ ФНС РФ. 2.1.3. Сроки передачи квартиры в пользование члену кооператива определяются сроками ввода дома в эксплуатацию и заселением дома Застройщиком. 2.1.4. Право собственности члена кооператива на квартиру возникает после уплаты всех предусмотренных формой участия платежей, ввода дома в эксплуатацию, регистрации права собственности кооператива на данную квартиру, выдачи справки о выплате пая в полном объеме и регистрации права собственности члена кооператива на квартиру. 2.1.5. Член кооператива несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Другие условия: 2.2.1. В стоимость пая, кроме стоимости квартиры от Застройщика, включаются затраты, перечисленные в п. 1.8. настоящего Положения. Член ЖНК «Ялтажилстрой», по согласованию с правлением Кооператива, может самостоятельно уплачивать коммунальные платежи, целевые взносы, страховые платежи и т.п. 2.2.2. Член кооператива имеет право досрочно внести паевые взносы. 2.2.3 Член кооператива несет ответственность за ущерб, причиненный членами его семьи, которых он поселил в предоставленную в пользование квартиру, в том числе и при отказе от освобождения квартиры в случае обращения взыскания на нее кредитором с момента вынесения решения суда либо заключения соглашения в добровольном порядке; Члены семьи приобретают право пользования квартирой согласно ст. 292 ГК РФ после государственной регистрации в собственности члена кооператива. Стороны признают, что регистрация членов семьи собственника по месту постоянного жительства без государственной регистрации вещного права пользования жилым помещением членов семьи собственника не влечет возникновения права пользования жилым помещением членами семьи собственника согласно ст. 292 ГК РФ; 2.2.4. При передаче квартиры в пользование при не

полностью внесенном вкладе, член кооператива обязуется представить нотариально удостоверенный документ, подтверждающий отказ членов семьи собственника от права пользования приобретаемой на средства кооператива квартирой в случае обращения на нее взыскания и при прекращении членства в кооперативе. В случае рождения у заемщика или членов его семьи, обладающих правом пользования квартирой члена кооператива, ребенка член кооператива также обязуется представить нотариально удостоверенный документ, подтверждающий отказ законного представителя от пользования указанной квартирой ребенком при обращении на нее взыскания. Неисполнение этого обязательства может являться основанием для требования кооператива о досрочном внесении остатка пая. 2.2.5. Член кооператива, получивший в пользование квартиру при неполностью оплаченном пае, обязуется застраховать приобретаемую квартиру на случай ее повреждения в результате пожара, аварии водопроводных, отопительных и канализационных систем, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей, и проникновения воды в результате проведения правомерных действий по ликвидации пожара и др. случаях. 2.2.6. Решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива принимается Правлением кооператива. Выписка из такого решения или его копия выдается члену кооператива по его требованию в течение одного рабочего дня. 2.2.7. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляются в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в порядке, предусмотренном для членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если иное не предусмотрено ФЗ-215 «О жилищных накопительных кооперативах». 2.2.8. Член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств. 2.2.9. При прекращении членства в кооперативе, за исключением случая внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, член кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны его освободить в установленном действующим законодательством порядке. 2.2.10. В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для граждан, исключаемых из жилищных накопительных кооперативов. Кроме возмещения судебных расходов и расходов по выселению, выселяемый обязан уплатить штраф в размере 10% от суммы паевого взноса, указанного в договоре о паевом взносе.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

3.1. Настоящее Положение утверждено решением Общего собрания членов ЖНК «Ялтажилстрой» в соответствии с Уставом ЖНК «Ялтажилстрой» и вступает в силу с момента его утверждения.

3.2. 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: Формы участия