

« УТВЕРЖДЕНО »
решением общего собрания учредителей
Жилищного накопительного кооператива "ВКвартире.рус"
Протокол от 07 июня 2018 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

**о формах участия члена кооператива в деятельности
кооператива по привлечению и использованию денежных
средств граждан на приобретение жилых помещений**

**и порядке определения стоимости жилых помещений,
приобретаемых или строящихся кооперативом**

г. Санкт - Петербург
2018 г.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение «О формах участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений "Жилищного накопительного кооператива «ВКВАРТИРЕ.РУС» (далее – Положение) разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215 ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Федеральный закон), Уставом Жилищного накопительного кооператива «ВКВАРТИРЕ.РУС» (далее – Устав), и определяет порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в устанавливаемых Кооперативом в соответствии с требованиями Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами Кооператива (далее – Формы участия в деятельности кооператива).
- 1.2. Разработанные Формы участия в деятельности кооператива (далее – Кооператив) 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.
- 1.3. В соответствии со статьей 7 Федерального закона каждый член Кооператива имеет право выбирать форму участия в деятельности Кооператива.
- 1.4. Форма участия члена Кооператива в деятельности Кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение (строительство) жилых помещений устанавливает порядок внесения членами Кооператива паевых взносов в паевой фонд Кооператива в соответствии с установленными настоящим Положением вариантами, для выбора одного из них членом Кооператива.
- 1.5. Формы участия в деятельности Кооператива устанавливают:
 - 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;
 - период внесения оставшейся части паевого взноса;
 - размеры и периодичность платежей в счёт паевого взноса;
 - возможные условия привлечения заёмных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 Федерального закона.
- 1.6. Внесение платежей членом Кооператива
 - 1.6.1. В течение всего срока действия договора паенакопления пайщик обязан регулярно уплачивать в пользу ЖНК «ВКвартире.Рус»:
 - ежемесячный членский взнос (невозвратный) в размере 1000 рублей,
 - паевые платежи (платежи в счет паевого взноса) в размере согласно договору паенакопления (являются возвратными в случае добровольного выхода или исключения пайщика из кооператива).
 - 1.6.2. Также, помимо вышеуказанных платежей, в период с момента приобретения (строительства) кооперативом жилого помещения для пайщика до полной оплаты пайщиком паевого взноса пайщик обязан регулярно уплачивать в пользу ЖНК «ВКвартире.Рус»:
 - ежемесячный членский взнос в размере определённого процента в год от суммы остатка его задолженности перед ЖНК «ВКвартире.Рус» (невозвратный).

2. Термины и определения.

- 2.1. Режим накопления - это период, когда член Кооператива ежемесячными платежами осуществляет накопление суммы, необходимой для возникновения у него права на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в размере,

- определённом настоящим Положением в зависимости от выбранной членом Кооператива формы и программы участия.
- 2.2. Режим ожидания - это период, когда член Кооператива, продолжая вносить периодические платежи в счет паевого взноса, продвигается в очереди на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения в соответствии с рейтингом пайщика.
 - 2.3. Режим погашения привлеченных средств - это период погашения членом Кооператива привлеченных заемных (кредитных) средств и процентов по ним по договору займа, инвестиционному либо кредитному договору, которые были направлены Кооперативом на оплату приобретения или строительства для члена Кооператива жилого помещения.
 - 2.4. Режим погашения выделенных средств - это период, когда член Кооператива по Графику погашения в виде периодических платежей в счет паевого взноса, увеличенных на величину процентов за пользование данными денежными средствами, а также проиндексированных в случае изменения Кооперативом цен на жилые помещения, осуществляет возврат денежных средств, выделенных из паевого фонда Кооператива.
 - 2.5. Рейтинг члена Кооператива /пайщика/ - показатель, используемый для определения порядка очередности приобретения Кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения для члена Кооператива. Рейтинг определяется по следующим показателям:
 - 1) преимущество имеет пайщик ранее других исполнивший условие о формировании минимального паевого взноса, дающего право на приобретение кооперативом жилого помещения.
 - 2) В случае если пайщиков соответствующих первому условию несколько, преимуществом обладает пайщик имеющий наименьший срок выплаты.
 - 3) В случае если пайщиков соответствующих второму условию несколько, преимуществом обладает пайщик имеющий более раннюю дату регистрации в качестве пайщика ЖНК.
 - 4) В случае если пайщиков совпадающих по всем трем условиям несколько формирование очередности производится в порядке нумерации реестра пайщиков.

3. Порядок определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом.

- 3.1.1. Ориентировочная рыночная стоимость жилого помещения, приобретаемого (строящегося) Кооперативом для члена Кооператива, не должна превышать 10 000 000 (Десять миллионов) рублей для регионов, 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей для городов: Москва и Санкт-Петербург.
- 3.2. В стоимость жилого помещения, приобретаемого (строящегося) Кооперативом для члена Кооператива, включаются:
 - 1) стоимость приобретения или строительства жилого помещения, то есть затраты Кооператива на приобретение либо строительство жилого помещения, а также затраты на реализацию (отчуждение) ранее приобретенного (построенного) для члена Кооператива жилого помещения, в случае отказа от него члена Кооператива либо исключения члена Кооператива из Кооператива;
 - 2) суммы, потраченные Кооперативом на обслуживание и погашение кредитов (займов), привлеченных на цели оплаты стоимости приобретения или строительства жилого помещения ;
 - 3) затраты на содержание жилого помещения, оплату коммунальных услуг, платежи за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение, которые понесены Кооперативом как до, так и после передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива, в случае понесения таких затрат Кооперативом;
 - 4) затраты на риэлтерские (агентские), юридические услуги, прочие услуги, связанные с поиском (подбором) жилого помещения, соответствующего параметрам

- (характеристикам), указанным членом Кооператива, в том числе связанные с сопровождением сделок по приобретению (строительству) жилого помещения и понесенные Кооперативом в оплату услуг третьих лиц;
- 5) затраты по оплате Кооперативом стоимости земельного участка (в случае его приобретения Кооперативом), а также по оплате арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, в случае строительства жилого помещения либо индивидуального жилого дома для члена Кооператива;
 - 6) другие затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения;
 - 7) затраты на ремонт жилого помещения или работы по повышению потребительских качеств такого помещения (неотделимые улучшения), осуществленные Кооперативом по заявлению члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива;
 - 8) затраты на уплату государственной пошлины при регистрации жилого помещения в собственность Кооператива, а также после внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме в собственность члена Кооператива;
 - 9) затраты, понесенные Кооперативом на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;
 - 10) затраты на страхование жилого помещения на срок до передачи жилого помещения в собственность члену Кооператива.
- 3.3. Фактическая стоимость жилого помещения, которая подлежит определению после его приобретения (строительства) Кооперативом и оформления его в собственность Кооператива, формируется за счет затрат (сумм), указанных в подпунктах 1) – 10), но не ограничивается ими.
- 3.4. Фактическая стоимость жилого помещения, которая определена после его приобретения (строительства) и оформления в собственность Кооператива, подлежит индексированию (изменению) на величину индексирования платежей в счет паевого взноса (раздел 5 настоящего Положения), а также на величину процентов, начисленных за пользование средствами паевого фонда Кооператива на приобретение (строительство) данного жилого помещения. Окончательная фактическая стоимость жилого помещения определяется на момент полной выплаты членом Кооператива паевого взноса на основании правил, установленных в настоящем Положении, Уставе Кооператива и Федеральном законе.

4. Порядок паенакопления

- 4.1.1. Минимальный первоначальный платеж в счет паевого взноса члена Кооператива устанавливается программой участия.
- 4.1.2. Минимальный ежемесячный платеж в счет паевого взноса члена Кооператива в периоде накопления устанавливается программой участия.
- 4.1.3. Член Кооператива вправе иметь несколько паенакоплений в целях приобретения (строительства) посредством участия в Кооперативе нескольких жилых помещений.
- 4.1.4. Сумма паенакопления, при достижении которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство Кооперативом жилого помещения, должна быть достаточной для приобретения (строительства) и устанавливается программой участия.
- 4.1.5. Сумма заемных (кредитных) средств, привлекаемых Кооперативом на приобретение или строительство жилого помещения для члена Кооператива, не может превышать 70% размера паенакопления члена Кооператива к моменту такого привлечения средств.
- 4.1.6. Минимальный период внесения части паевого взноса, после накопления которой у члена Кооператива возникает право на приобретение или строительство жилого помещения, составляет не менее 24 месяцев, с учетом условий программы участия. Может быть сокращен в первые два года после регистрации Кооператива до фактического срока формирования минимального паевого взноса по решению директора Кооператива.

- 4.1.7. Максимальный период погашения части паевого взноса, затраченного на приобретение или строительство жилого помещения Кооперативом, составляет 15 лет.
- 4.1.8. Периодичность платежей в счет паевого взноса устанавливается Графиком накопления (в режиме (периоде) накопления) и Графиком погашения (в режиме (периоде) погашения), которые при наличии договора о паевом взносе являются его приложениями, а при отсутствии такого договора самостоятельными документами, подписание которых (Графиков) для члена Кооператива является обязательным.
- 4.1.9. При составлении Графика накопления, в зависимости от выбранной формы участия, устанавливается стоимость жилого помещения, планируемого к приобретению (строительству) для данного члена Кооператива.
- 4.1.10. При установлении цен на жилые помещения Директор Кооператива использует показатели среднерыночной стоимости жилых помещений в соответствующей местности (районе) по данным Росстата и/или специализированных справочников. При наличии у Кооператива соглашений, договоров либо протоколов о договоренностях, подписанных с застройщиками (инвесторами), применяется цена, установленная в данных соглашениях (договорах, протоколах договоренностей) в случае выбора членом Кооператива жилых помещений в предлагаемых этими застройщиками (инвесторами) районах (местностях) застройки.
- 4.1.11. Член Кооператива вправе изменить требования к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменить существенные характеристики (параметры) жилого помещения, путем направления Директору Кооператива соответствующего заявления при условии, что Кооперативом жилое помещение для данного члена Кооператива не приобретено (не начато его строительство), то есть Кооперативом не заключены сделки (договоры) и у Кооператива не возникли обязательства по приобретению (строительству) жилого помещения по иным основаниям, а кроме этого, если Кооператив не понес затрат на оплату жилого помещения.
- 4.1.12. Изменение членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменение существенных характеристик (параметров) жилого помещения невозможно, если об этом будет вынесено решение Директора Кооператива. Директор Кооператива при решении вопроса о возможности либо невозможности изменения членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо существенных характеристик (параметров) жилого помещения, в том числе обязан установить, не приведет ли такое изменение к ухудшению показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ, а также не нарушит ли данное изменение прав и интересов других членов Кооператива.
- 4.1.13. При согласии Директора Кооператива на изменение членом Кооператива требований к месторасположению (району, местности) будущего приобретения (строительства) для него жилого помещения либо изменение существенных характеристик (параметров) жилого помещения, порядок паенакопления члена Кооператива подлежит изменению в соответствии с новыми заявленными членом Кооператива параметрами (характеристиками) на основании порядка, установленного Директором Кооператива, который должен учитывать:
- изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса по новому району (местности), если по такому району Кооперативом на соответствующие даты устанавливались такие цены, а если такие цены не устанавливались, по среднерыночным ценам, существовавшим в том районе (местности) в соответствующие периоды, а при невозможности установления таких цен по последней рыночной цене, сложившейся в данном районе (местности);
 - изменение цен во времени, применяемых Кооперативом для целей пересчета платежей в счет паевого взноса по жилым помещениям, аналогичным новым требованиям члена Кооператива к параметрам (характеристикам) жилого помещения (в случае, если член

Кооператива изменяет требования к параметрам (характеристикам) жилого помещения без изменения требований к его месторасположению (району, местности)).

- Размер паевого взноса члена Кооператива на новое жилое помещение определяется на основании пересчитанного по вышеуказанным правилам ранее накопленного паенакопления на прежнее жилое помещение, и оставшейся части, которая подлежит выплате ежемесячными платежами по вновь подписанному Графику накопления либо погашения (переподписание Графика накопления в таких случаях для члена Кооператива является обязательным).

5. Условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса

- 5.1. Цены, установленные в Кооперативе для целей расчета платежей, вносимых членами Кооператива в счет паевого взноса, могут изменяться Директором в случаях и порядке согласно настоящего раздела, что влечет со дня изменения цен индексацию будущих платежей, производимых членами Кооператива в счет паевого взноса для всех членов Кооператива, находящихся в режиме (периоде) накопления и режиме (периоде) погашения. Такой индексации подлежат все платежи, размеры которых определены в Графиках накопления и погашения всех членов Кооператива, в случае изменения цен, установленных Директором Кооператива. Ранее рассчитанные платежи членов Кооператива, произведенные в счет паевого взноса (оплаченные квадратные метры) после изменения цен пересчету не подлежат.
- 5.2. Директор Кооператива изменяет цены, применяемые в Кооперативе для целей расчёта платежей в счет паевого взноса, в случае изменения рыночных цен на жилые помещения в районах (местностях), которые указаны в заявлениях членов Кооператива как районы (местности), где члены Кооператива желают приобрести жилые помещения, в том числе в случае изменения цен на жилье застройщиками, с которыми у Кооператива заключены соглашения о сотрудничестве, договоры инвестирования, договоры участия в долевом строительстве, иные разрешенные законодательством договоры (сделки) либо достигнуты договоренности о взаимодействии, оформленные протоколами либо иными документами. Кроме этого, Директор Кооператива имеет право изменить указанные цены в случае существенного изменения Центральным Банком Российской Федерации размера ставки рефинансирования либо ключевой ставки, в также в случаях существенного изменения социально - экономического положения в стране, при этом максимально достигая показателей и нормативов финансовой устойчивости Кооператива, установленных законодательством и Центральным Банком РФ.
- 5.3. Цены, применяемые в Кооперативе для целей расчета платежей в счет паевого взноса, а также информация об изменениях данных цен размещается по месту нахождения офисов Кооператива, а также на сайте в информационно - телекоммуникационной сети общего пользования (сети Интернет), на котором Кооперативом осуществляется раскрытие информации <http://vkvartire.info>.
- 5.4. В случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для целей расчета платежей в счет паевого взноса, Графики накопления и погашения всех членов Кооператива подлежат изменению (индексации) согласно новым ценам, после чего каждый член Кооператива обязан исполнять данные Графики согласно указанных изменений. Переподписание Графиков накопления и погашения производится по требованию члена Кооператива и не является обязательным.
- 5.5. Если в течение срока действия Договора паенакопления в Российской Федерации будет проведена деноминация национальной валюты (изменение нарицательной стоимости денежных знаков), то все платежи Пайщика в счет паевого взноса подлежат перерасчёту с учётом нового номинала цен на недвижимость. При этом ЖНК вправе также произвести перерасчёт ежемесячного членского взноса в виде определённого процента годовых от суммы остатка долга перед ЖНК. Если на момент проведения деноминации ЖНК уже приобрел жилое помещение (приобрел право на строящееся жилое помещение, начал

строительство жилого помещения) для Пайщика, то ЖНК проводит за счет Пайщика рыночную оценку стоимости этого имущества (имущественного права) с учётом новых цен, после чего производит перерасчет ежемесячных платежей пайщика, исходя из доли погашения пая до деноминации и реальной стоимости после деноминации.

5.6. Если в течение срока действия Договора индекс потребительских цен (инфляция) на недвижимость в том субъекте (регионе) Российской Федерации, где Пайщик желает приобрести (построить) жилое помещение, вырастет более чем на 50% с момента заключения настоящего Договора, то ЖНК вправе в одностороннем порядке произвести перерасчёт ежемесячного членского взноса в виде определённого процента годовых от суммы остатка долга перед ЖНК. Новая величина процента будет равна суммарному индексу потребительских цен на недвижимость разделённому на количество лет, прошедших с момента заключения настоящего договора, плюс 0,5 (ноль целых пять десятых). Индекс потребительских цен на недвижимость определяется согласно данным на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстата).

6. Порядок приобретения жилого помещения и порядок приобретения жилого помещения в порядке экстренного выкупа

6.1. После внесения пайщиком минимальной суммы (не менее 30% от паевого взноса) и истечения «периода накопления» (не менее 2 лет) пайщик получает право на приобретение (строительство) жилья и встаёт в очередь на приобретение (строительство) жилья. В связи с этим ЖНК «ВКвартире.Рус» направляет пайщику уведомление на постановку в очередь.

6.2. При наступлении очереди пайщика ЖНК «ВКвартире.Рус» направляет ему уведомление о праве выбора конкретного жилого объекта для удовлетворения его потребностей в жилом помещении (приобретение кооперативом готового жилья для члена кооператива, приобретение кооперативом права на строящееся жилое помещение для члена кооператива, строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива). Выбор конкретного жилого объекта пайщик осуществляет в соответствии с характеристиками жилья, определёнными в его заявлении на присоединение к целевой программе «ЖИВИ В КВАРТИРЕ» и заявлении о вступлении в ЖНК «ВКвартире.Рус».

6.3. Осуществив выбор конкретного жилого объекта, пайщик представляет в ЖНК «ВКвартире.Рус» гарантийную декларацию, где подтверждает выбор конкретного жилого объекта с указанием его характеристик (выражает согласие на конкретный объект). Решение о приобретении (строительстве) жилья для пайщика принимает директор ЖНК «ВКвартире.Рус».

6.4. После получения письменного согласия члена Кооператива на приобретение (строительство) для него конкретного жилого помещения, к его паенакоплению из паевого фонда Кооператива добавляются недостающие средства для полной оплаты жилого помещения по договору, заключаемому Кооперативом с третьим лицом на приобретение (строительство) жилого помещения.

6.5. ЖНК «ВКвартире.Рус» приобретает для пайщика жилой объект в свою собственность (приобретает имущественное право на строящееся жилое помещение, участвует в строительстве жилого помещения), для чего заключает договор купли-продажи недвижимости (договор уступки права требования к строительной компании, договор долевого участия в строительстве). При совершении данной сделки осуществляется:

- оценка стоимости жилого объекта (решение об утверждении оценщика и условий договора с ним принимается правлением ЖНК «ВКвартире»);
- юридическая экспертиза чистоты сделки;

- согласие страховой компании застраховать объект.
- 6.6. После приобретения жилья для пайщика кооператив на основании решения директора передает жильё пайщику в пользования для проживания. После принятия данного решения с пайщиком заключается договор пользования, на основании которого пайщик может проживать в жилом помещении, в том числе официально зарегистрироваться там по месту жительства. На основании договора паенакопления пайщику выдаётся ордер на жилое помещение
 - 6.7. Член Кооператива с наибольшим рейтингом имеет преимущественное право на приобретение (строительство) ему жилого помещения.
 - 6.8. После приобретения или строительства жилого помещения для члена Кооператива определяется фактическая стоимость жилого помещения, после чего между Кооперативом и членом Кооператива подписывается График погашения, который определяет сроки (периодичность внесения), размеры и условия внесения ежемесячных платежей в счет паевого взноса, то есть в счет погашения привлеченных средств с учетом процентов по займу (кредиту) и в счет погашения выделенных из паевого фонда Кооператива средств с учетом процентов по пункту 7.1 настоящего Положения, а также с учетом индексации, произведенной в случае изменения цен, применяемых в Кооперативе для расчета платежей, вносимых в счет паевого взноса (раздел 5 настоящего Положения).
 - 6.9. Член ЖНК «ВКвартире.Рус», относящийся к категории ипотечников (имеющий действующий кредит-ипотеку в банке) или к категории многодетных семей (имеющий троих и более несовершеннолетних детей), в рамках целевой программы «ЖИВИ В КВАРТИРЕ» может обратиться в кооператив с просьбой о приобретении для него жилья в экстренном порядке — до уплаты минимальной суммы (не менее 30% от паевого взноса) и до истечения «периода накопления» (не менее 2 лет).
 - 6.10. Для этого пайщик пишет соответствующее заявление в кооператив с просьбой приобрести для него в экстренном порядке жилое помещение, которое он обязуется снимать у кооператива за плату по договору найма, а также гарантийную декларацию с указанием на конкретный жилой объект.
 - 6.11. Приобретение кооперативом квартиры оформляется договором купли-продажи недвижимости, а передача пайщику для проживания — договором найма. Цена найма определяется с вменённой доходностью 7% годовых от стоимости жилого помещения, при этом цена найма может корректироваться с учётом рыночной цены найма аналогичных жилых помещений в данном регионе России.
 - 6.12. После внесения данным пайщиком минимальной суммы (не менее 30% от паевого взноса) и истечения «периода накопления» (не менее 2 лет) ЖНК «ВКвартире.Рус» принимает решение о переводе данного жилого помещения из резервного фонда в основной фонд и о передаче жилого помещения в пользование пайщику на общих основаниях, что оформляется решением директора ЖНК «ВКвартире.Рус», также об этом пайщику направляется соответствующее уведомление. При этом составляется соглашение о расторжении договора найма (если по условиям договора найма срок действия договора найма к этому моменту не закончился сам по себе) и в отношении того же помещения с тем же пайщиком составляется договор пользования жилым помещением.
 - 6.13. Кооператив может приобрести для пайщика жильё в порядке экстренного выкупа только при наличии достаточного количества денежных средств в специальном фонде ЖНК «ВКвартире.Рус».

7. Плата за пользование средствами паевого фонда Кооператива

- 7.1. За пользование средствами паевого фонда Кооператива, выделенными в качестве недостающей суммы для оплаты жилого помещения по договору, заключаемому Кооперативом с третьим лицом, на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива, член Кооператива ежемесячно уплачивает Кооперативу членский взнос на остаток невнесенной части паевого взноса в соответствии с программой участия и предоставленными Кооперативом льготами.
- 7.2. Плата за пользование средствами паевого фонда Кооператива взимается с члена Кооператива, начиная со дня перечисления Кооперативом денежных средств в оплату конкретного жилого помещения по договору его приобретения (строительства), заключённого Кооперативом с третьим лицом, и прекращается в момент внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме. Начисление процентов производится на последнюю дату каждого месяца, исходя из установленной ставки и остатка непогашенных средств, выделенных из паевого фонда.
- 7.3. В случае наличия у члена Кооператива задолженности по внесению платы за пользование средствами паевого фонда Кооператива свыше 3 - х месяцев, Директор Кооператива вправе принять решение о погашении данной задолженности за счет паевых взносов члена Кооператива.

8. Приобретение жилого помещения с использованием ипотечного кредитования.

- 8.1.1. При накоплении членом Кооператива величины паенакопления, достаточной для получения права на приобретение или строительство жилого помещения, при наступлении очередности для возникновения этого права, член Кооператива вправе обратиться с заявлением к Директору Кооператива с просьбой о приобретении жилого помещения с использованием ипотечного кредитования.
- 8.1.2. Директор Кооператива, рассматривая заявление члена Кооператива, прорабатывает возможность и условия привлечения Кооперативом ипотечного кредита. В случае принятия положительного решения, Директор Кооператива согласовывает условия кредита с членом Кооператива.
- 8.1.3. Жилое помещение приобретается в собственность Кооператива с привлечением ипотечного кредита и после его выплаты Кооперативом подлежит передаче в собственность члена Кооператива. В таком случае, средства из паевого фонда Кооператива для приобретения жилого помещения не выделяются, член Кооператива в периоде погашения ежемесячными платежами производит погашение привлеченных кредитных средств. Жилое помещение (либо права требования жилого помещения по строящемуся жилью) до полной выплаты Кооперативом ипотечного кредита находится в залоге (ипотеке) кредитора.
- 8.1.4. Член Кооператива вправе предлагать Директору Кооператива кредиторов, которые могут предоставить ипотечный кредит из числа банков, микрофинансовых организаций, кредитных потребительских кооперативов, иных организаций, а также предлагать конкретные условия кредитования. Директор обязан рассмотреть все предложения члена Кооператива.
- 8.1.5. Директор Кооператива вправе отказать члену Кооператива в удовлетворении его заявления о привлечении ипотечного кредита.

9. Пользование членом Кооператива приобретённым (построенным) помещением

- 9.1. После приобретения (строительства) Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива и оформления такого помещения в собственность Кооператива, данное помещение, на основании решения Директора Кооператива, передается в пользование члену Кооператива.
- 9.2. Передача жилого помещения в пользование члена Кооператива производится на основании ордера о передаче помещения и дополнительного соглашения к договору паенакопления между Кооперативом и членом Кооператива об условиях пользования помещением, на основании которых член Кооператива и члены его семьи вселяются в помещение.

- 9.3. При вселении член Кооператива получает право на регистрацию по месту жительства себя и членов своей семьи на весь срок действия договора паенакопления. Начиная с даты подписания акта о передаче помещения в пользование ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, член Кооператива обязан оплачивать все расходы, связанные с содержанием жилого помещения, в том числе оплату коммунальных платежей и оплату платежей на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение.

10. Порядок погашения займа (кредита) персонального инвестирования

- 10.1.1. Условия и порядок погашения займа (кредита) персонального инвестирования согласуются с членом Кооператива. Кооператив заключает договор займа (кредитный договор) на согласованных с членом Кооператива условиях.
- 10.1.2. Период внесения оставшейся части паевого взноса после приобретения или строительства Кооперативом жилого помещения для члена Кооператива, то есть продолжительность режима погашения средств, выделенных из паевого фонда Кооператива на приобретение (строительство) жилого помещения для члена Кооператива, определяется и согласовывается с членом Кооператива, при этом этот период не должен превышать более чем в полтора раза срок режима накопления .
- 10.1.3. Член Кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, 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.

11. Порядок возмещения членом Кооператива затрат Кооператива на приобретение либо строительство жилого помещения.

- 11.1. Затраты (суммы), указанные в подпунктах 1), 2), 3) пункта 3.1 Положения (до передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива), 5), 7), 10) подлежат возмещению в составе периодических платежей в счет паевого взноса.
- 11.2. Стоимость затрат, указанных в подпунктах 4), 6) пункта 3.1 Положения, подлежит выплате Кооперативу членом Кооператива до заключения Кооперативом договора приобретения помещения с третьим лицом.
- 11.3. Затраты, указанные в подпунктах 8), 9) пункта 3.1 Положения подлежат возмещению Кооперативу членом Кооператива в срок не позднее 5 (пяти) дней со дня предъявления требования Кооперативом.
- 11.4. Оплата выдачи направления в ЖНК производится на условиях направляющей организации.

12. Ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению взносов и иных обязательных платежей

- 12.1. При отказе члена Кооператива исполнять свои обязанности перед Кооперативом, в том числе по внесению платежей в счет паевого взноса, включая случаи, когда причиной этого послужила индексация указанных платежей, произведенная в силу изменения цен, Кооператив вправе обратиться в суд о понуждении члена Кооператива к исполнению им своих обязанностей, взысканию задолженности, либо об исключении члена из Кооператива.
- 12.2. За нарушение условий по внесению ежемесячных платежей в счет паевых взносов, а также иных взносов член Кооператива несет ответственность, определенную Федеральным законом и Уставом Кооператива.
- 12.3. За несвоевременное возмещение затрат, указанных в подпунктах 4), 6), 8) , 9) пункта 3.1 Положения , член Кооператива несет ответственность определенную Федеральным законом и Уставом Кооператива. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению указанных взносов составляет одну трехсотую действующей на день уплаты

неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов.

- 12.3.1. В случае невозможности исполнения пайщиком своих обязательств по внесению паевых взносов в Кооператив после приобретения либо строительства для него жилого помещения, возврат денежных средств исключённому члену Кооператива производится только после передачи жилого помещения другому члену Кооператива или продажи Кооперативом данного жилого помещения.

13. Распределение доходов Кооператива на паенакопления членов.

- 13.1. Доход (прибыль), полученный(-ая) Кооперативом от предпринимательской и иной деятельности, после уплаты налогов и покрытия убытков (при их наличии) направляется в Резервный фонд Кооператива и при достижении указанным фондом размера 5 (пять) процентов от размера Паевого фонда Кооператива, распределяется среди членов Кооператива.
- 13.2. Распределение суммы дохода производится пропорционально размеру паенакоплений членов Кооператива, которые находились в режиме накопления либо ожидания в течение отчетного периода, с учетом срока нахождения паенакоплений в паевом фонде Кооператива. Сумма дохода, причитающаяся члену Кооператива, за минусом налога на доходы физических лиц, засчитывается в счет оплаты паевых взносов. На паенакопления членов Кооператива, находящихся в режиме погашения выделенных Кооперативом из паевого фонда либо привлеченных средств, распределение доходов не производится.
- 13.3. Распределение дохода (прибыли) производится на основании решения годового Общего собрания членов Кооператива, которое проводится по окончании отчетного периода (года) и оформляется протоколом. В распределении участвуют действующие члены Кооператива, вступившие в него до 31 декабря отчетного периода (финансового года). Зачисление сумм полученного дохода в счет паевых взносов членов Кооператива производится в течении 14 дней с даты составления протокола годового Общего собрания членов Кооператива, принявшего об этом решение.
- 13.4. В случае выхода (исключения) члена Кооператива из Кооператива до истечения 6 (шести) полных календарных месяцев с даты вступления в Кооператив начисление дохода на его паенакопление не производится.

14. Зачёт имеющегося у члена Кооператива жилья.

- 14.1. При наличии у члена Кооператива жилого помещения, которое подходит по параметрам (характеристикам) другому члену Кооператива, имеющему размер паенакопления 30% от ориентировочной стоимости такого жилого помещения, и согласного получить такое помещение в пользование, а при выплате паевого взноса в полном объеме в собственность, Кооператив вправе выкупить такое жилое помещение у члена Кооператива в свою собственность. При этом денежные средства, причитающиеся в оплату данного помещения, зачитываются в качестве паевых взносов члену Кооперативу, который произвел продажу жилого помещения (т.е. направляются в зачет паевых взносов).
- 14.1.1. При наличии у члена Кооператива жилого помещения, которое не подходит по параметрам (характеристикам) другому члену Кооператива, Кооператив вправе учесть в качестве оплаты паевого взноса не более 50% кадастровой стоимости такого жилого помещения. При этом член Кооператива дает гарантийные обязательства о продаже данного жилого помещения с помощью кооператива на основании отдельного договора, с целью проведения единовременной продажи жилого помещения члена Кооператива и покупкой Кооперативом иного жилого помещения по выбору указанного члена Кооператива при появлении у него права на приобретение Кооперативом жилого объекта. При этом денежные средства, причитающиеся в оплату данного помещения, зачитываются в качестве паевых взносов члену Кооперативу, который произвел продажу жилого помещения (т.е. направляются в зачет паевых взносов).

14.2.3. Цена жилого помещения устанавливается по соглашению сторон. Члену Кооператива, который таким образом произвел отчуждение принадлежащего ему жилого помещения, приобретается то помещение, параметры (характеристики) которого им были заявлены при вступлении в Кооператив, в соответствии с рейтингом.

15. **Формы участия в деятельности кооператива.**

15.1. В Жилищном накопительном кооперативе «ВКвартире.Рус» для его членов доступны следующие формы участия:

<p>ПЕРВАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (1-ФУ): Тридцать процентов (30%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива. Тридцать процентов (30%) от стоимости жилого объекта вносит Кооператив. Сорок процентов (40%) от стоимости жилого объекта вносит Инвестор. Паевой взнос учитывается целиком в рублях.</p>
<p>ВТОРАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (2-ФУ): Сорок процентов (40%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива. Сорок процентов (40%) от стоимости жилого объекта вносит Кооператив. Двадцать процентов (20%) от стоимости жилого объекта вносит Инвестор. Паевой взнос учитывается целиком в рублях.</p>
<p>ТРЕТЬЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (3-ФУ): Пятьдесят процентов (50%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива, Пятьдесят процентов (50%) от стоимости жилого объекта вносит Кооператив. Паевой взнос учитывается целиком в рублях.</p>
<p>ПЯТАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (5-ФУ): Пятьдесят процентов (60%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива. Пятьдесят процентов (40%) от стоимости жилого объекта вносит Кооператив. Паевой взнос учитывается целиком в рублях.</p>
<p>ШЕСТАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (6-ФУ): Пятьдесят процентов (70%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива, Пятьдесят процентов (30%) от стоимости жилого объекта вносит Кооператив. Паевой взнос учитывается целиком в рублях.</p>
<p>ЧЕТВЕРТАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (4-ФУ): Пятьдесят процентов (50%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива, Пятьдесят процентов (50%) от стоимости жилого объекта вносит Инвестор. Паевой взнос учитывается целиком в рублях. Приобретение жилого объекта осуществляется по специальным условиям, согласуемых с Инвестором.</p>
<p>СЕДЬМАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (7-ФУ): Тридцать процентов (30%) от стоимости жилого объекта вносит член кооператива. Семьдесят процентов (70%) от стоимости жилого объекта вносит Инвестор. Паевой взнос учитывается целиком в рублях. Приобретение жилого объекта осуществляется по специальным условиям, согласуемых с Инвестором.</p>
<p>ВОСЬМАЯ ФОРМА УЧАСТИЯ (8-ФУ): Тридцать процентов (30%) от стоимости жилого объекта вносит благотворительная организация. Семьдесят процентов (70%) от стоимости жилого объекта вносит Инвестор. Паевой взнос учитывается целиком в рублях. Приобретение жилого объекта осуществляется по специальным условиям, согласуемых с Инвестором.</p>

16. **Программы участия в деятельности кооператива**

16.1. Общий порядок участия в программах ЖНК "ВКвартире.рус"

1. Член кооператива регистрируется на сайте www.vkvartire.info
2. Проходит электронную верификацию по двум документам: паспорт и ИНН, для социальных программ понадобятся документы, подтверждающие право на льготу
3. Подает электронную заявку на участие в программе.
4. Получает направление у направляющей организации.
5. Получает электронное одобрение Вашей заявки в течение 2 рабочих дней.
6. Вносит единовременный вступительный взнос 1 500 руб. любым удобным способом
7. Кооператив на основании заявки пайщика рассчитывает срок накоплений, Ежемесячный паевой взнос согласовывается пайщиком при подаче заявки, исходя из его возможностей и условий накопления минимального паевого взноса, дающего право кооперативу купить для квартиру.
8. Минимальный ежемесячный паевой взнос обусловлен условиями выбранной программы.
9. Минимальный размер паенакопления устанавливается при выборе программы устанавливается в соответствии с выбранной формой участия.
10. Минимальный срок накопления обусловлен условиями выбранной программы.
11. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат, если в программе не указано иное.
12. После заключения договора паенакопления ежемесячно член Кооператива вносит согласованный паевой взнос.
13. Ежемесячно член Кооператива вносит членский взнос 1 000 руб.
14. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, пайщик автоматически или по заявлению (обусловлено программой) переводится в очередь на получение квартиры.
15. Член Кооператива самостоятельно или с привлечением риэлтора подбирает соответствующую критериям Кооператива недвижимость (квартиру, комнату, дом) на территории России, в том числе и из резерва кооператива.
16. Кооператив приобретает выбранный объект и предоставляет его пайщику в пользование. Квартира предоставляется на основании Ордера на вселение и договора паенакопления. У пайщика есть право оформить регистрацию по месту жительства его и его семьи, в том числе несовершеннолетних детей.
17. Пайщик может распорядиться кооперативной квартирой по своему усмотрению, например:
 1. продать, при этом покупатель погасит долг напрямую в кооператив. После закрытия долга по договору паенакопления весь остаток выплачивается пайщику;
 2. произвести уступку пая вместе с рассрочкой;
 3. по договоренности передать квартиру одному из пайщиков кооператива, находящемуся в очереди ожидания квартиры и получить полную выплату паенакоплений.

16.2. Стандартные программы (приводятся только отличия от стандартного порядка)

16.2.1. Программа “Живи ВКвартире”

1. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 рублей.
2. Минимальный размер паенакопления устанавливается при выборе программы, не менее 30% от стоимости будущей квартиры.
3. Минимальный срок накопления 2 года. В случае внесения 30% от стоимости будущей квартиры в первые два года деятельности Кооператива, срок накопления может быть сокращен до фактического.
4. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, член Кооператива автоматически переводится в очередь на получение квартиры.
5. После предоставления квартиры пайщику устанавливается дополнительный членский взнос в размере 3% годовых на остаток долга.

16.2.2. Программа “Дети ВКвартире”

6. Кооператив на основании заявки пайщика рассчитывает срок накоплений.
7. Ежемесячный паевой взнос устанавливает пайщик при подаче заявки, исходя из своих возможностей и условий накопления минимального паевого взноса, дающего право кооперативу купить жилой объект.
8. Устанавливается порядок передачи пая ребенку члена Кооператива: по достижении им установленного пайщиком возраста (не менее 16 лет), либо определенного события, например, свадьбы ребенка. Для подтверждения перехода прав на пай предоставляется соответствующий документ, например, паспорт ребенка или свидетельство о браке.
9. Минимальный ежемесячный паевой взнос 2 000 рублей.
10. Минимальный размер паенакопления устанавливается ребенком при подаче заявления на постановку в очередь на покупку квартиры, и может быть 30-70% от стоимости будущей квартиры.
11. Минимальный срок паенакопления 5 лет.
12. В качестве паевых накоплений принимаются жилищный сертификат и любые субсидии на улучшение жилищных условий, включающие пайщика и ребенка, **кроме материнского капитала.**
13. При наступлении установленного условия перехода прав на паенакопления к ребенку пайщика производится постановка в очередь на квартиру по заявлению ребенка.
14. До перехода прав к ребенку пайщик в любой момент может заменить программу на любую другую, реализуемую кооперативом без потери паевых и членских взносов.
15. Срок паевых накоплений можно остановить в любой момент по заявлению ребенка после передачи ему пая. Ребенок получает право приобрести квартиру в любом регионе России в беспроцентную рассрочку (точная стоимость квартиры рассчитывается исходя из размера паевых накоплений на дату постановки в очередь на квартиру).

16.2.3. Программа “Сотрудник ВКвартире”

1. Программа жилищной поддержки сотрудников корпоративных партнеров ПО “ГрандИнвестДевелопмент”
2. Сотрудник заключает договор паенакопления с ЖНК Вквартире.Рус
3. Работодатель заключает договор персонального инвестирования с ЖНК ВКвартире.Рус и доп. соглашение к трудовому договору с сотрудником. В соответствии с определенными условиями оплаты расходов сотрудником и работодателем:
4. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб.
5. Минимальный размер паенакопления 30% от стоимости будущей квартиры.
6. Минимальный срок накопления 2 года.
7. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии сотрудника на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
8. При накоплении минимального паевого взноса = 30% стоимости квартиры, сотрудник автоматически становится в очередь на получение квартиры.
9. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно вносить членские и паевые взносы в размере, установленном программой, а также 2 % годовых на остаток долга*.
10. Срок паевых накоплений можно остановить в любой момент по истечении 2-летнего срока по заявлению сотрудника, который вносил собственные средства, в том числе средства государственной поддержки.
11. При полном погашении долга оформите право собственности на квартиру на сотрудника.
12. Изменить получателя квартиры можно в любой момент до оформления Ордера о предоставлении квартиры. Смена получателя квартиры невозможна при внесении личных средств сотрудника либо средств государственной поддержки.
13. В случае увольнения недобросовестного сотрудника производится возврат произведенных инвестиций кооперативом, либо, при 100% оплате долга, производится

оформление права собственности на Работодателя. В этом случае Работодатель также имеет возможность поменять вселяемого сотрудника.

*При наличии индивидуальных льгот сотрудника и совместном финансировании приобретения квартиры, за основу принимаются условия льготной программы при этом ставка понижается на 1%.

16.2.4. Программа “ВКвартире в России”

Программа для покупки квартиры в России лицам без Российского гражданства

1. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб.
2. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости будущей квартиры.
3. Минимальный срок накопления 2 года.
4. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат, выданные в РФ.
5. При накоплении выбранного минимального паевого взноса Вы автоматически переводитесь в очередь на получение квартиры.
6. После предоставления квартиры продолжаете вносить паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 5% годовых на остаток долга

16.2.5. Программа “ВКвартире без ипотеки”

7. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб. Кооператив может подобрать Вам платеж аналогичный платежу, который Вы уплачивали при выплате ипотеки.
8. Минимальный размер паенакопления 30% суммы вашей задолженности банку.
9. Минимальный срок накопления 2 года.
10. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
11. Ежемесячно вносите членский взнос 1 000 руб.
12. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на выкуп кооперативом квартиры из банковской ипотеки.
13. Кооператив аккумулирует под Вашу заявку денежные средства для выкупа вашей квартиры и выкупает ее. Во время всей процедуры рефинансирования Вы продолжаете проживать в своей квартире
14. Во время процедуры рефинансирования возможна замена объекта недвижимости по желанию пайщика, в том числе с изменением стоимости объекта. В этом случае Кооператив приобретает объект, выбранный Вами самостоятельно или при помощи риэлтора, и предоставляет его в Ваше пользование.
15. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 3,5% годовых на остаток долга.
16. Возможно экстренное вселение в квартиру на условиях аренды и дальнейшей передачи в собственность, при наличии свободных средств в кооперативе и на усмотрение кооператива.

16.2.6. Программа “Из коммуналки ВКвартире”

Вариант 1. Покупка в зачет имеющегося жилья.

1. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб.
2. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости будущей квартиры, с учетом стоимости жилья предоставляемого в зачет.

3. К зачету при расчете минимального паевого взноса принимается не более 50% от оценочной (кадастровой) стоимости принимаемого в зачет объекта. Сумма полученная по факту реализации предоставленного в зачет объекта свыше учтенной в минимальный паевой взнос, учитывается в качестве платежа досрочной выплаты задолженности перед кооперативом
4. Минимальный срок накопления 2 года.
5. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
6. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на получение квартиры.
7. В момент постановки в очередь для приобретения квартиры имеющийся у вас объект недвижимости выставляется на продажу либо предлагается пайщикам кооператива к предоставлению .
8. Кооператив приобретает выбранный Вами объект и предоставляет его в Ваше пользование. одновременно с продажей/передачей жилья пайщика, оформленного по программе “зачет”. Квартира предоставляется на основании Ордера на вселение и договора паенакопления. У пайщика есть право оформить регистрацию по месту жительства его и его семьи, в том числе несовершеннолетних детей.
9. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 4% годовых на остаток долга.
10. В принятии объекта в зачет может быть отказано без объяснения причин в случае признания кооперативом предлагаемого к зачету объекта неликвидным.

Вариант 2. Выкуп всей квартиры

1. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб.
2. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости квартиры
3. Минимальный срок накопления 2 года.
4. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
5. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на получение квартиры.
6. В момент постановки в очередь для приобретения квартиры, коммунальная квартира выставляется на продажу либо предлагается пайщикам кооператива к предоставлению .
7. Кооператив приобретает выбранный Вами объект и предоставляет его в Ваше пользование одновременно с продажей/передачей всей коммунальной квартиры. Купленная кооперативом Квартира предоставляется на основании Ордера на вселение и договора паенакопления. У пайщика есть право оформить регистрацию по месту жительства его и его семьи, в том числе несовершеннолетних детей.
8. Кооператив может выступить инвестором в государственной программе "Расселение коммунальной квартиры" за счет инвестиционного либо паевого фонда произвести выкуп всей коммунальной квартиры, с одновременным предоставлением пайщикам собственникам коммунальной квартиры иного жилья на условиях договора паенакопления.
9. Пайщикам может быть отказано в данном варианте программы без объяснения причин, в случае если при оценке технических характеристик коммунальной квартиры Кооператив придет к выводу об экономической необоснованности покупки.
10. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 4% годовых на остаток долга

16.3. Социальные программы

16.3.1. Программа “Студент ВКвартире”

Программа покупки жилья по справке учебного заведения и без справок с работы.

1. Пройдите электронную верификацию по двум документам паспорт и ИНН, предоставьте справку из учебного заведения.
2. Ежемесячный паевой взнос кратен 5000 руб.
3. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости будущей квартиры.
4. Минимальный срок накопления 5 лет.
5. При ежемесячном взносе 5000 рублей вы получаете право на приобретение квартиры стоимостью 1 000 000 руб, в случае кратного увеличения ежемесячного паевого взноса стоимость приобретаемой квартиры пропорционально увеличивается.
6. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
7. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на получение квартиры.
8. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно вносить паевые и членские взносы, определенные программой, БЕЗ ПРОЦЕНТОВ на остаток долга (0% годовых)

16.3.2. Программа “Пенсионер ВКвартире”

1. Пройдите электронную верификацию по двум документам: паспорт и ИНН, предъявите пенсионное удостоверение
2. Минимальный ежемесячный паевой взнос 1000 руб..
3. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости будущей квартиры.
4. Минимальный срок паенакопления 2 года.
5. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат, если в программе не указано иное.
6. При накоплении желаемого минимального паевого взноса, Вы по заявлению переводитесь в очередь на получение квартиры.
7. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно вносить паевые и членские взносы в размере, определенном программой, БЕЗ ПРОЦЕНТОВ на остаток долга (0% годовых)
8. Устанавливается порядок исполнения обязательств по паенакоплениям Кооперативом любому лицу по желанию члена Кооператива. В случае если распоряжение сделано при жизни пайщика, а смерть пайщика наступила до полной выплаты пая, право на пай считается переданным по договору цессии в момент распоряжения им пайщиком.

16.3.3. Программа “Многодетная семья ВКвартире”

1. Пройдите электронную верификацию по двум документам: паспорт и ИНН удостоверение многодетной семьи
2. Минимальный ежемесячный паевой взнос 1000 руб.
3. Минимальный размер паенакопления 30% стоимости будущей квартиры.
4. Минимальный срок накопления 2 года.
5. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
6. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на получение квартиры.
7. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, определённом программой, а также 2,5% годовых на остаток долга

8. Возможно экстренное вселение в квартиру на условиях аренды и дальнейшей передачи в собственность, при наличии свободных средств в кооперативе и на усмотрение кооператива.

16.3.4. Программа “Военный ВКвартире”

1. Пройдите электронную верификацию по двум документам: паспорт и ИНН и предоставьте справку о прохождении военной службы по контракту.
2. Подайте электронную заявку на участие в программе.
3. Уведомьте кредитора (банк) и Росвоенипотеку о желании продать жилье и снять обременения.
4. Подайте рапорт (чтобы не терять время) на получение 2-го свидетельства участника НИС.
5. Минимальный ежемесячный паевой взнос 10 000 руб. Кооператив может подобрать Вам платеж аналогичный платежу, который Вы уплачивали при выплате ипотеки
6. Минимальный размер паенакопления 30% размера задолженности банку и росвоенипотеке.
7. Накопите не менее 30% общего размера вашего долга банку единовременно либо путем ежемесячного накопления.
8. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
9. При накоплении выбранного минимального паевого взноса, Вы автоматически переводитесь в очередь на выкуп кооперативом квартиры из военной ипотеки.
10. Подпишите с Кооперативом договор предварительной купли-продажи квартиры после снятия обременения. Кооператив производит погашение задолженности на дату реального погашения.
11. В течение недели после снятия обременения квартира оформляется в собственность кооператива и предоставляется военнослужащему по ордеру на основании договора паенакопления и договора о пользовании квартирой. Выезжать из квартиры во время всей процедуры не нужно
12. Во время процедуры рефинансирования возможна замена объекта недвижимости по желанию пайщика, в том числе с изменением стоимости объекта.
13. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 2% годовых на остаток долга за счет собственных средств.

16.3.5. Программа “Вернись ВКвартиру”

Социальная программа по социализации заключенных.

Предназначена для граждан, находящихся в местах лишения свободы и осуществляющих трудовую деятельность.

1. Кооператив на основании Вашей заявки рассчитывает срок накоплений, Ежемесячный паевой взнос вы указываете при подаче заявки, исходя из ваших возможностей и условий накопления минимального паевого взноса, дающего право кооперативу купить для вас квартиру.
2. Минимальный ежемесячный паевой взнос 1 000 руб.
3. Минимальный размер паенакопления не менее 50% стоимости квартиры
4. Минимальный срок накопления 2 года.
5. В качестве паевых накоплений принимаются любые субсидии на улучшение жилищных условий, материнский капитал, жилищный сертификат.
6. Срок паевых накоплений можно остановить в любой момент по заявлению пайщика после передачи ему пая.

7. После предоставления квартиры продолжаете ежемесячно уплачивать паевые и членские взносы в размере, установленном программой, а также 2% годовых на остаток долга.

16.4. Подпрограмма “Кооперативный дом ЖНК ВКвартире”

- 16.4.1. Эта подпрограмма может быть частью любой программы ЖНК ВКвартире.
- 16.4.2. Для покупки квартиры в кооперативном доме пайщик выбирает подпрограмму - Кооперативный дом. После простого голосования выбирается место строительства, из вариантов предложенных кооперативом. Изменить свое решение нельзя. Паенакопления пайщика полностью переводятся на спецсчет для покупки дома. В случае отказа пайщика, пай возвращается на паевой счёт только при подборе нового участника в указанную подпрограмму.
- 16.4.3. О запуске программы и возможности выбора дома всем пайщикам приходит уведомление в личный кабинет пайщика.

16.5. Льготы и скидки пайщикам ЖНК /применимы в любой программе/

- 16.5.1. Инвалидам скидка 0.5% на любую программу.
- 16.5.2. Скидка при единовременном внесении минимального паевого взноса и сроку накопления
 - a. При единовременном внесении в течение срока накопления суммы 30% и осуществлении перехода в очередь в срок более года 0,5% от любой программы.
 - b. При единовременном внесении в течение срока накопления суммы 40% и осуществлении перехода в очередь в срок более года 1 % от любой программы.
 - c. При единовременном внесении в течение срока накопления суммы 50 % и осуществлении перехода в очередь в срок более года 1,5% от любой программы
 - d. При единовременном внесении в течение срока накопления суммы 60 % и осуществлении перехода в очередь в срок более года 2% от любой программы
 - e. При единовременном внесении в течение срока накопления суммы 70 % и осуществлении перехода в очередь в срок более года 2,5% от любой программы.
- 16.5.3. Скидка по размеру минимального паевого взноса в стадии накопления (общее условие снижения ставок по всем программам):
Размер минимального паевого взноса можно выбирать от 30% до 70%.
 - a. Если минимальный паевой взнос =40%, то процентная ставка снижена на 0,25% годовых,
 - b. если минимальный паевой взнос =50%, то процентная ставка снижена на 0,5% годовых.
 - c. если минимальный паевой взнос =60%, то процентная ставка снижена на 0,75% годовых.
 - d. если минимальный паевой взнос =70%, то процентная ставка снижена на 1% годовых.
- 16.5.4. Понижение ставки по сроку накоплений
На все программы начиная с третьего года накоплений ставка понижается по 0.25% за каждый год накопления.
- 16.5.5. Повышение ставки
При покупке доли по любой программе ставка увеличивается на 1%.

17. Переход права на жилое помещение к пайщику. Выход пайщика из кооператива

- 17.1. Пайщик, после оплаты им своего пая (внесения паевого взноса) в полном объёме, получает право оформить жилое помещение в свою собственность и выйти из кооператива.
- 17.2. После внесения членом кооператива паевого взноса в полном объёме директор ЖНК «ВКвартире.Рус» принимает решение о выдаче пайщику справки о выплате пая и об исключении пайщика из кооператива, после чего кооператив выдаёт пайщику справку о выплате пая. Если по каким-то причинам пайщик не исключается из кооператива, то в

таком решении директора указывается, что пайщик не исключается из кооператива с указанием причины.

- 17.3. Пайщик, на основании выданной ему справки о выплате пая, переоформляет в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) право собственности на своё имя, после чего предъявляет в Кооператив выписку из ЕГРП, подтверждающую закрепление права собственности за пайщиком.
- 17.4. При прекращении членства в кооперативе в случае добровольного выхода или исключения пайщика из кооператива, кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива действительную стоимость пая. Действительная стоимость пая выбывшего члена кооператива определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. При этом стоимость чистых активов кооператива определяется по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 17.5. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена кооперативом выбывшему члену кооператива, может быть уменьшена на:
 - величину расходов кооператива, связанных с продажей жилого помещения, переданного в пользование выбывшему члену кооператива;
 - величину задолженности выбывшего члена кооператива по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса, а также на величину размера установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом кооператива неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

18. Нарушение пайщиком порядка внесения платежей

- 18.1. Член кооператива может быть исключен из кооператива и из целевой программы «ЖИВИ В КВАРТИРЕ» в случае систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более 3 раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем 3х месяцев.
- 18.2. Если пайщик получил жильё для проживания по договору пользования или по договору найма и допускает нарушение внесения платежей, то после направления кооперативом пайщику соответствующего уведомления о нарушении возможен один из следующих вариантов:
 - 18.2.1. Пайщик исключается из кооператива или добровольно выходит из кооператива по статье 9 Федерального закона от 30.12.2004 №215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» и выселяется из жилого помещения, при этом кооператив выплачивает ему действительную стоимость пая.
 - 18.2.2. Пайщик просит не исключать его из кооператива, но выселяется из данного жилого помещения, а взамен ему кооператив предоставляет жильё по более низкой цене (при этом происходит общий перерасчёт пая и ежемесячных паевых платежей пайщика). Для этого пайщик пишет соответствующее заявление с просьбой о замене жилья на более дешёвое, на основе этого заявления принимается решение директора о замене жилья для этого пайщика и о передачи прежнего жилья следующему пайщику по очереди. Далее ЖНК «ВКвартире.Рус» приобретает для этого пайщика иное жильё (более дешёвое),

составляется дополнительное соглашение к договору паенакопления об изменении паевого взноса и дополнительное соглашение к договору пользования о замене жилого объекта.

- 18.2.3. Если пайщик, нарушивший порядок внесения платежей, не желает писать какие-либо заявления, то кооператив составляет акт о неплатеже, который подписывается главным бухгалтером кооператива, после чего решением директора оформляется решение исключить пайщика из членов кооператива, выселить из квартиры и задепонировать средства пайщика до востребования (при этом уменьшив паевой взнос на сумму задолженности). При этом составляется соглашение о расторжении договора пользования, соглашение о расторжении договора паенакопления.
- 18.3. Жилое помещение, из которого выселен нарушивший уплату платежей пайщик, либо передаётся другому пайщику кооператива (следующему по очереди), либо выставляется на торги. В случае реализации квартиры на торгах по меньшей цене, чем его приобретал кооператив, на соответствующую разницу уменьшается паевой взнос пайщика, о чём направляется соответствующее уведомление пайщику.
- 18.4. В случае исключения пайщика из членов ЖНК «ВКвартире.Рус», уполномоченный орган кооператива письменно уведомляет об этом направляющее лицо. Далее направляющее лицо решает на своё усмотрение, исключать ли пайщика из своих членов, или нет.

19. Заключительные положения.

- 19.1. Настоящее Положение утверждено решением Общего собрания членов Кооператива в соответствии с Уставом Кооператива и вступает в силу с момента его утверждения.
- 19.2. Форма участия в деятельности Кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена Кооператива.
- 19.3. Кооператив и его должностные лица, в случае допущения нарушений, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 19.4. При вступлении в действие новых законодательных актов Российской Федерации те статьи Положения, которые вступают в противоречие с новым законодательством Российской Федерации, приостанавливают свое действие.