

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
**Протоколом № 42 заседания правления**  
**Жилищного Кооператива «Бест Вей»**  
**от 06.04.2016**

**П О Л О Ж Е Н И Е**  
**«О деятельности Жилищного Кооператива**  
**«Бест Вей»**

**Санкт - Петербург**

**2016 г.**

## Оглавление

1.	Общие положения	3
2.	Наименование ЖК	6
3.	Место нахождения ЖК	6
4.	Цели ЖК	6
5.	Виды деятельности ЖК	6
6.	Юридический статус ЖК	7
7.	Основные принципы деятельности ЖК	8
8.	Правомочия ЖК	8
9.	Фонды ЖК	9
10.	Порядок вступления в ЖК. Порядок приобретения и утраты статуса члена ЖК и статуса пайщика ЖК. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости.	9
11.	Льготы пайщиков ЖК	10
12.	Права и обязанности членов и пайщиков ЖК	11
13.	Процедура прекращения членства в ЖК	12
14.	Возврат паевых взносов	12
15.	Порядок приобретения Объектов недвижимости и последующей передачи Объектов недвижимости во временное владение и пользование пайщиков ЖК	13
16.	Ответственность пайщика ЖК.	15
17.	Завершение расчетов с пайщиком ЖК.	16
18.	Защита прав несовершеннолетних (недееспособных) членов семьи члена ЖК	16
19.	Особые обязательства ЖК	17
20.	Источники финансирования деятельности ЖК и формирования имущества ЖК	17
21.	Ответственность ЖК	17
22.	Имущественная ответственность членов ЖК	17
23.	Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ЖК	17
24.	Хранение документов ЖК	18
25.	Прекращение деятельности ЖК	18
26.	Конфиденциальность	18
27.	Согласие члена ЖК с условиями настоящего Положения	19

## 1. Общие положения

**1.1.** Настоящее Положение регулирует деятельность Жилищного Кооператива «Бест Вей», именуемого в дальнейшем «ЖК».

**1.2.** Жилищный кооператив (ЖК) - создан как добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов ЖК в жилых помещениях путем объединения членами ЖК своих денежных средств (паевых взносов).

**1.3.** Деятельность ЖК - привлечение и использование денежных средств граждан и (или) юридических лиц – пайщиков ЖК и иных привлеченных средств на приобретение объектов недвижимости в целях передачи их в пользование, а после внесения паевых взносов в полном размере - в собственность пайщикам ЖК.

**1.4.** Деятельность ЖК регулируется ст. ст. 123.1 -123.3, параграф 6 главы 4 Гражданского кодекса РФ, а также разделом V Жилищного кодекса РФ.

**1.5.** Официальный интернет-сайт ЖК «Бест Вей» (далее – «официальный сайт ЖК») - <https://bestwaycoop.com/>

**1.6.** Личный кабинет (далее – «личный кабинет») – информационный ресурс, который размещен на официальном сайте ЖК «Бест Вей» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Доступ к личному кабинету имеет только кандидат в члены ЖК, либо член ЖК – владелец личного кабинета – на основании предоставленных ему логина и пароля по результатам подачи заявления о вступлении в члены ЖК.

**1.7.** Кандидат в члены ЖК (далее - «кандидат в члены ЖК», «кандидат») - физическое лицо и (или) юридическое лицо, которое подало заявление о вступлении в члены ЖК, но ещё не внесшее полностью членский вступительный (разовый) взнос.

**1.8.** Член ЖК (далее - «член ЖК») - физическое лицо и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, полностью внесшее членский вступительный (разовый) взнос.

**1.9.** Пайщик – (далее «пайщик») - физическое и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, полностью внесшее членский вступительный (разовый), членский ежемесячный и паевой взносы.

**1.10.** Активный пайщик – пайщик, лично привлёкший в ЖК новых пайщиков, средства первоначальных паевых взносов которых составили сумму, покрывающую заявленную ориентировочную стоимость Объекта недвижимости для этого пайщика, при условии внесения пайщиком соответствующих средств, то есть суммы составляющей не менее 35% стоимости предполагаемого в приобретение объекта недвижимости.

**1.11.** Реестр Жилищного кооператива «Бест Вей» - форма систематизации лиц, подавших заявление о вступлении в ЖК на официальном интернет-сайте ЖК «Бест Вей», вследствие чего им был присвоен идентификационный номер в реестре и предоставлен доступ в личный кабинет.

**1.12.** Договор цессии – договор уступки прав пайщика по договору паенакопления на внесенные им взносы на определенную дату другому пайщику или члену ЖК без передачи номера в реестре в случае, если пайщик, передающий свои права по договору, остаётся членом ЖК, либо с передачей номера в реестре в случае выхода пайщика из ЖК; или третьему лицу с передачей номера в реестре.

**1.13.** Общее собрание членов ЖК (далее – «Общее собрание членов ЖК», «Общее собрание») - общее собрание членов правления и пайщиков ЖК. Оно является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов пайщиков ЖК. Каждый пайщик и учредитель при принятии решений общего собрания имеют один голос, независимо от величины их паенакоплений. Голосование на общем собрании членов ЖК может быть проведено в форме заочного голосования.

**1.14.** Очередь подбора и приобретения объектов недвижимости (далее – «очередь», «очередь подбора и приобретения объектов недвижимости») – порядок приобретения для пайщиков объектов недвижимости, при котором соблюдается принцип очередности.

**1.15.** Место (позиция) в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости – определенная позиция, которую пайщик занимает в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости на определенную дату.

**1.16.** Пакет документов члена ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), предоставленные в ЖК, которые включают в себя: заявление о вступлении в члены ЖК, заявку на объект недвижимости, социальную анкету, Положение «О деятельности ЖК «Бест Вей», соглашение на обработку персональных данных.

**1.17.** Пакет документов пайщика ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), включающие в себя: пакет документов члена ЖК, а также договор паенакопления. После приобретения объекта недвижимости для пайщика, дополнительно оформляется Дополнительное соглашение к договору паенакопления и Индивидуальный график платежей.

**1.18.** Коммунальные услуги – услуги сторонних организаций, включающие в себя водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление, обслуживание лифтов, телекоммуникации и интернет, КСК.

**1.19.** Ликвидность объекта – соответствие заявленной стоимости реального состояния объекта недвижимости приобретаемого ЖК и возможность продажи приобретаемого ЖК объекта недвижимости в наиболее сжатые сроки, востребованность данного объекта на рынке недвижимости.

**1.20.** Паевой взнос – денежные средства, вносимые членом ЖК на расчетный счет ЖК для приобретения объектов недвижимости. Все паевые взносы членов ЖК аккумулируются в паевой фонд ЖК.

**1.21.** Первоначальный паевой взнос - сумма равная 35% или 50% стоимости объекта недвижимости.

**1.22.** Ежемесячный минимальный паевой взнос – минимальный размер внесения паевых взносов.

**1.23.** Пай – сумма, равная стоимости объекта недвижимости.

**1.24.** Паенакопление – часть пая, внесенная пайщиком на определенную дату.

**1.25.** Членский вступительный (разовый) взнос – денежные средства, единовременно вносимые на расчетный счет ЖК членами ЖК при вступлении.

**1.26.** Членские ежемесячные взносы – денежные средства, вносимые на расчетный счет пайщиками ежемесячно с момента оплаты первого паевого взноса (ежемесячного минимального паевого взноса, либо первоначального паевого взноса) до выхода из ЖК.

**1.27.** Целевые взносы – взносы в фонд развития, вносимые на расчетный счет ЖК.

**1.28.** Дополнительные взносы - денежные средства, вносимые членом ЖК по требованию правления ЖК для покрытия убытков, штрафов, либо иных нужд ЖК.

**1.29.** Паевой фонд ЖК – это сумма паенакоплений пайщиков, направляемая на приобретение объектов недвижимости, либо на участие в долевом строительстве многоквартирных домов; а также на выплату суммы паенакоплений выходящим из ЖК пайщикам.

Размер взносов в паевой фонд составляют:

- Размер ежемесячного минимального паевого взноса не может быть менее 10000 (Десять тысяч) рублей для физических лиц и 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей для юридических лиц, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости.

- Первоначальный паевой взнос в размере 35 (Тридцать пять) % стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости.

- Первоначальный паевой взнос в размере 50 (Пятьдесят) % стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости.

**1.30.** Резервный фонд ЖК формируется за счет средств паевого фонда в соответствии с «Положением о формировании фондов ЖК «Бест Вей» и составляет 2% от суммы паевых взносов каждого пайщика, внесенных на расчетный счет ЖК.

**1.31.** Фонд развития ЖК - формируется в соответствии с «Положением о формировании фондов ЖК «Бест Вей» за счет членских и целевых взносов.

**Размеры взносов в фонд развития составляют:**

- Членский вступительный (разовый) взнос - для физических лиц составляет сумму в рублях, эквивалентную 2000 (Две тысячи) евро + 2% от суммы взноса по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 100 000 рублей.

- Членский вступительный (разовый) взнос - для юридических лиц сумму в рублях, эквивалентную 6 000 (Шесть тысяч) евро + 2% по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но в любом случае не менее 300 000 рублей.

- Членский вступительный (разовый) взнос - если пайщик ЖК решил приобрести дополнительные Объекты недвижимости, то его членский вступительный взнос за каждый последующий Объект составляет сумму, эквивалентную 50% первоначального членского вступительного (разового) взноса, размер которого определен на момент подачи заявления о приобретении дополнительного объекта недвижимости, но в любом случае не менее 50 000 рублей.

- Ежемесячный членский взнос для физических лиц составляет сумму в размере 1000 (Одна тысяча) рублей, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта и остается неизменной в течение всего периода нахождения пайщика в ЖК, для юридических лиц ежемесячный членский взнос составляет 5000 (Пять тысяч) руб. Ежемесячный членский взнос вносится на расчетный счет пайщиками ежемесячно с момента оплаты первого паевого взноса до выхода из ЖК.

- Целевой взнос в размере 1 (Один) % в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик не находился в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, однако непрерывно, на протяжении 12 месяцев делал взносы в паевой фонд в размере не менее 50 000 рублей (в случае, если пайщик – физическое лицо), либо 250 000 рублей (в случае, если пайщик – юридическое лицо) ежемесячно.

- Целевой взнос в размере 2 (Два)% в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик внес одновременно паевой взнос в размере 50 (Пятьдесят) % стоимости приобретаемого Объекта;

- Целевой взнос в размере 2 (Два) % в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик не находился в очереди подбора и приобретения объектов недвижи-

мости, однако непрерывно, на протяжении 12 месяцев делал взносы в паевой фонд в размере не менее 30 000 рублей (в случае, если пайщик – физическое лицо), либо 150 000 рублей (в случае, если пайщик – юридическое лицо) ежемесячно;

- Целевой взнос в размере 3 (Три) % в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик не находился в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, однако непрерывно, на протяжении 12 месяцев делал взносы в паевой фонд в размере не менее 20 000 рублей (в случае, если пайщик – физическое лицо), либо 100 000 рублей (в случае, если пайщик – юридическое лицо) ежемесячно;

- Целевой взнос в размере 4 (Четыре) % в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик не находился в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, однако непрерывно, на протяжении 12 месяцев делал взносы в паевой фонд в размере не менее 10 000 рублей (в случае, если пайщик – физическое лицо), либо 50 000 рублей (в случае, если пайщик – юридическое лицо) ежемесячно;

- Целевой взнос в размере 6 (Шесть)% в год от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик внес единовременно паевой взнос в размере 35 (Тридцать пять) % стоимости приобретаемого Объекта;

Целевой взнос в размере 2% или 6% (в зависимости от размера первоначального паевого взноса) вносится в случае просрочки внесения паевых взносов в вышеуказанных размерах за один календарный год более трёх раз с условием последующего внесения паевых взносов.

Взносы в фонд развития в размере 1%, 2%, 3%, 4% или 6% от суммы, предоставленной ЖК на приобретение объектов недвижимости вносятся ежемесячно, учитываются в отдельной строке Индивидуального графика платежей и пересчитываются каждые 12 месяцев (каждые 365 дней), исходя из остаточной суммы, выделенной ЖК на приобретение для пайщика Объекта недвижимости.

- Целевой взнос, вносимый пайщиком для проведения анализа документов, предоставляемых продавцом объекта недвижимости, выяснения всех возможных обстоятельств и сведений, имеющих юридическое значение, и последующего составления юридического заключения, ЖК заказывает оказание комплекса юридических услуг в Уполномоченной компании. Пайщик оплачивает данный целевой взнос за оказание комплекса юридических услуг по выбранному Объекту недвижимости ЖК в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) руб. за каждый приобретаемый объект недвижимости.

**1.32.** Взносы в Фонд развития являются невозвратными денежными средствами и направляются в пользу Уполномоченной компании, как вознаграждение.

**1.33.** Пайщики обязаны нести расходы, связанные с внесением изменений в его документы в следующих случаях:

- Рассмотрение заявления на уступку прав и обязанностей члена ЖК третьему лицу, либо другому члену ЖК;

- Составление договора Цессии (уступка прав и обязанностей) по данному заявлению.

**1.34.** Пайщик имеет право в любое время увеличить размер своих паевых взносов.

**1.35.** Платежи осуществляются членами ЖК в безналичной форме.

**1.36.** В случае если пайщик хочет приобрести частный дом, первоначальный паевой взнос в этом случае составляет не менее 50 % стоимости приобретаемого объекта недвижимости.

**1.37.** Уполномоченная компания – это Общество с ограниченной ответственностью «ФИНКОНСАЛТ» (ОГРН 1097847218578, ИНН/КПП 7839408259/781401001, юридический адрес: 197349, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Испытателей, д. 39, литера А, пом. № С-3-8к), которое по Договору Поручения, принимает на себя все обязательства по организации и обеспечению всей административной и финансово-хозяйственной деятельности ЖК, а также берет на себя организацию и проведение учебно-просветительской и рекламно-информационной работы.

**1.38.** Срок действия Договора Поручения не ограничен, действует на весь период деятельности ЖК «Бест Вей» и является эксклюзивным, т.е. Общество с ограниченной ответственностью «ФИНКОНСАЛТ» обладает преимущественным правом перед всеми другими юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями в течение всего периода деятельности Жилищного кооператива «Бест Вей», на оказание услуг по организации и обеспечению всей административной и финансово-хозяйственной деятельности ЖК, а также организацию и проведение учебно-просветительской и рекламно-информационной работы.

**1.39.** ЖК имеет самостоятельный баланс, банковские счета, печать, штампы и бланки с указанием полного наименования ЖК на русском и (или) английском языках, а также другие реквизиты. ЖК имеет собственную эмблему.

**1.40.** ЖК приобретает права юридического лица с момента ее государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, обладает обособленным имуществом на правах собственности.

**1.41.** ЖК, обладая полной правоспособностью, вправе принимать в соответствии с целями и задачами своей уставной деятельности любые решения и совершать любые действия, не противоречащие законодательству Российской Федерации (далее – «РФ»), пользоваться всеми представленными законом правами.

**1.42.** ЖК организует свою деятельность во взаимодействии с органами власти, управлениями министерства юстиции, кредитными, финансовыми, страховыми, риэлторскими, девелоперскими, строительными и оценочными организациями и учреждениями, общественными организациями, международными и зарубежными организациями, а также с другими юридическими и физическими лицами, согласно законодательству РФ.

**1.43.** ЖК не может состоять в договорных отношениях с членами ЖК, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются их гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности ЖК по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение объектов недвижимости.

**1.44.** Имущество ЖК образуется за счет паевых и иных взносов членов ЖК, доходов, полученных от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению уставных целей, ради которых ЖК создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных, не запрещенных законом источников. Доходы, полученные ЖК от осуществления предпринимательской деятельности, не распределяются между членами ЖК, а направляются на достижение уставных целей и задач ЖК.

**1.45.** ЖК имеет право на добровольной основе вступать в союзы, ассоциации, устанавливать международные контакты и связи, заключать соответствующие соглашения и контракты.

## **2. Наименование ЖК**

**2.1.** Полное наименование ЖК на русском языке: Жилищный кооператив «Бест Вей».

**2.2.** Полное наименование на английском языке: Housing cooperative «Best Way».

**2.3.** Сокращенное наименование ЖК на русском языке: ЖК «Бест Вей».

**2.4.** Сокращенное наименование ЖК на английском языке: НС «Best Way».

**2.5.** ЖК создается без ограничения срока деятельности.

**2.6.** ЖК является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

**2.7.** ЖК «Бест Вей» является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме потребительского кооператива, и не ставит своей целью извлечение прибыли.

## **3. Место нахождения ЖК**

**3.1.** Адрес места нахождения ЖК: **197349, Россия, г. Санкт-Петербург, проспект Испытателей, дом 39, литера А, помещение № С-3-8к.**

## **4. Цели ЖК**

**4.1. Целью ЖК является:**

4.1.1. Предоставление пайщикам возможности за счет собственных средств и средств других пайщиков ЖК улучшить качество своей жизни путем приобретения объектов недвижимости, включая участие в долевом строительстве, за счет объединения паевых взносов, на посильных условиях оплаты и с надежными гарантиями, предусмотренными Жилищным кодексом РФ.

4.1.2. Обеспечение правовой защиты интересов пайщиков ЖК при приобретении объектов недвижимости, включая участие в долевом строительстве, а также владении и пользовании предоставленными объектами недвижимости, за счет объединения паевых взносов.

## **5. Виды деятельности ЖК**

**5.1. Особенности деятельности ЖК:**

При осуществлении деятельности по объединению и использованию денежных средств пайщиков, направленных на приобретение объектов недвижимости ЖК вправе:

- Привлекать и использовать денежные средства пайщиков на приобретение объектов недвижимости (квартир, домов, расположенных на земельных участках, отдельных комнат и других видов объектов недвижимости);

- участвовать в строительстве объектов недвижимости в качестве участника долевого строительства;

**5.2.** ЖК, помимо указанной в п. 5.1. настоящего Положения деятельности, вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, соответствующую уставным целям деятельности ЖК и не противоречащие Законодательству РФ.

**5.3.** ЖК имеет право приобретать для пайщиков по их выбору объекты недвижимости на первич-

ном и вторичном рынке недвижимости в любом субъекте Российской Федерации, а также за рубежом; принимать участие в долевом строительстве многоквартирных домов; оказывать помощь при заключении договоров найма, аренды, а также использовать иные способы приобретения, получения и создания объектов недвижимости на территории РФ и за её пределами.

**5.4.** Предоставление пайщикам объектов недвижимости в пользование на основании договоров найма, аренды после приобретения ЖК прав собственности на данные объекты недвижимости.

**5.5.** Производить сбор, обработку и обобщения информации и материалов о деятельности, стандартах и технологиях организаций жилищной кооперации в РФ и за рубежом.

**5.6.** Организовывать семинары, конференции, презентации, симпозиумы, совещания, в том числе международные, по вопросам, связанным с деятельностью ЖК и участвовать в них.

**5.7.** Участие в создании информационных банков данных о правовых и экономических условиях жилищной кооперации и долгосрочного жилищного финансирования.

**5.8.** Участие в международных и отечественных программах в области права, образования и поддержки жилищных потребительских кооперативов.

**5.9.** Занятие информационно-просветительской и издательской деятельностью в целях пропаганды идей жилищной потребительской кооперации.

**5.10.** Проведение мероприятий, направленных на получение средств отечественных и иностранных благотворительных и некоммерческих организаций для осуществления уставной деятельности.

**5.11.** Организация и участие в конкурсах, выставках, ярмарках, форумах, аукционах, лотереях в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **6. Юридический статус ЖК**

**6.1.** ЖК считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. ЖК создается без ограничения срока деятельности. ЖК является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме потребительского кооператива

**6.2.** ЖК в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации и за ее пределами, включая зарубежные банки.

**6.3.** ЖК вправе иметь круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения. Печать ЖК может содержать также его фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке. ЖК вправе иметь штампы и бланки со своим логотипом и наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

**6.4.** Отношения между ЖК и его членами возникают на основании членства в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов Российской Федерации, Устава ЖК, а также в соответствии с решениями органов управления ЖК, принятыми в пределах их компетенции.

**6.5.** ЖК не может состоять в договорных отношениях с членами ЖК, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности ЖК по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение недвижимости.

**6.6.** ЖК не несет ответственности по обязательствам государства, его органов, организаций, третьих лиц, равно как и государство не отвечает по обязательствам ЖК. Обязательственные правоотношения ЖК с органами власти и местного самоуправления, иными юридическими лицами определяются в гражданско-правовом порядке.

**6.7.** ЖК может иметь в собственности обособленное имущество, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, связанные с имуществом, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество ЖК образуется за счет паевых и иных взносов членов ЖК, доходов, полученных ЖК от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых создан ЖК, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

**6.8.** ЖК отвечает по своим обязательствам, принадлежащим ему имуществом, на которое, по законодательству Российской Федерации, может быть обращено взыскание.

**6.9.** ЖК не отвечает по обязательствам своих пайщиков.

**6.10.** Ответственность пайщиков по обязательствам ЖК определяется Уставом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6.11.** Саморегулирование деятельности ЖК осуществляется на условиях его добровольного вступления в саморегулируемые организации. ЖК вправе привлекать для работы в рамках трудовых правоотношений российских и иностранных специалистов, самостоятельно определять формы, системы, размеры и виды оплаты труда.

## 7. Основные принципы деятельности ЖК

### 7.1. Основные принципы деятельности ЖК:

- добровольность вступления в ЖК и выхода из ЖК;
- выход из ЖК по Договору Цессии;
- обязательность для пайщиков ЖК внесения паевых и членских взносов (в т.ч. вступительного);
- самокупаемость и самофинансирование ЖК;
- взаимопомощь и защита интересов членов ЖК;
- демократичность самоуправления ЖК (один пайщик – один голос; подотчетность Общему собранию членов ЖК, других органов управления и контроля; свободное участие пайщика в выборных органах ЖК);
- доступность информации о деятельности ЖК для всех его членов.

## 8. Правомочия ЖК

### Для достижения Уставных целей ЖК имеет право:

- 8.1. Привлекать и использовать денежные средства пайщиков на приобретение объектов недвижимости в целях улучшения качества жизни пайщиков;
- 8.2. Приобретать недвижимость (земельные участки с жилыми домами, жилые помещения, отдельные комнаты и иные объекты недвижимости) в собственность ЖК;
- 8.3. Приобретать недвижимость, стоимостью свыше 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей и реализовывать находящуюся в собственности кооператива недвижимость по решению Правления ЖК.
- 8.4. Приобретать объекты недвижимости за пределами РФ только по решению Правления ЖК;
- 8.5. Участвовать в строительстве недвижимости в качестве участника долевого строительства;
- 8.6. От своего имени заключать договоры; приобретать и осуществлять личные имущественные и неимущественные права и нести обязательства по ним; выступать стороной в суде и в иных государственных и административных органах;
- 8.7. Иметь свои представительства, филиалы на территории РФ и за границей, утверждать Положения о них;
- 8.8. Создавать фонды ЖК, необходимые для выполнения уставных задач ЖК;
- 8.9. Обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия должностных лиц, нарушающие права ЖК; любыми способами защищать свои законные права и интересы;
- 8.10. Принимать участие в государственных, частных, международных социальных и гуманитарных программах и проектах, направленных на достижение уставных целей ЖК, получать целевое финансирование (целевые отчисления) от физических и юридических лиц, государственных органов, в том числе зарубежных организаций;
- 8.11. Получать в собственность, аренду и бессрочное пользование земельные участки для возведения в установленном порядке жилых домов и иных объектов недвижимости;
- 8.12. Передавать пайщикам, приобретаемые для них (в собственность ЖК) объекты недвижимости во временное владение и пользование в соответствии со сроками выплаты пая;
- 8.13. Образовывать товарищества собственников недвижимости во вновь создаваемых объединениях любых типов недвижимости и передавать всю необходимую документацию и свои правомочия собственника от-носительно имущества, являющегося объектом общего пользования и социальной инфраструктуры;
- 8.14. Обеспечивать управление во вновь создаваемых объединениях любых типов недвижимости и получать полномочия на управление в них от товарищества собственников недвижимости;
- 8.15. Сбирать платежи с собственников, ссудополучателей, нанимателей и арендаторов помещений на оплату работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, управлению и эксплуатации недвижимого имущества ЖК, согласно законодательству РФ;
- 8.16. Организовывать охрану незавершенных строительством объектов недвижимости за счет пайщиков, для которых данные объекты были приобретены;
- 8.17. Обеспечивать проведение необходимых работ по техническому обслуживанию, благоустройству, энергоснабжению и водоснабжению приобретенных объектов недвижимости, уборке территории, ее озеленению, а также проведению мероприятий по защите окружающей среды от загрязнения и пожарной безопасности;
- 8.18. Вести пропаганду, агитационную работу, публиковать информацию о своей деятельности, целях и задачах ЖК в средствах массовой информации, а также использовать различные рекламные носители;
- 8.19. Организовывать для членов ЖК и других, заинтересованных лиц конференции, презентации, выставки, фестивали, симпозиумы, семинары и другие мероприятия;



**8.20.** Передать права и полномочия на эксклюзивной основе по ведению административной и финансово – хозяйственной деятельности ЖК, как на территории РФ, так и за рубежом Уполномоченной компании (ООО «ФИНКОНСАЛТ») за вознаграждение, предусмотренное Договором поручения, условия которого урегулированы законодательством РФ;

**8.21.** Осуществлять предпринимательскую деятельность, которая соответствует уставным целям ЖК и не противоречит законодательству РФ. Доходы, полученные ЖК от осуществления предпринимательской деятельности, не могут распределяться между членами ЖК, а направляются на достижение уставных целей и задач ЖК.

**8.22.** Осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных Уставом ЖК.

**8.23.** Отдельные виды деятельности в соответствии с Законодательством РФ могут осуществляться ЖК только на основании лицензий;

**8.24. ЖК не вправе:**

- использовать заёмные средства и кредиты;
- использовать средства паевых взносов на цели, не предусмотренные Уставом;
- Отказать пайщику в приобретении для него Объекта недвижимости при возникновении у пайщика соответствующего права и при наличии денежных средств в паевом фонде ЖК, если приобретение выбранного объекта не противоречит интересам других пайщиков ЖК.

## **9. Фонды ЖК**

**9.1.** ЖК за счет взносов членов ЖК формирует следующие фонды:

- паевой фонд;
- фонд развития;
- резервный фонд;
- иные целевые фонды в порядке и в размерах, утверждаемых Правлением **9.6.** Фонды ЖК формируются в соответствии с «Положением о формировании фондов ЖК».

**9.2.** Порядок формирования и использования фондов, их перераспределение устанавливается Правлением ЖК.

**10. Порядок вступления в ЖК. Порядок приобретения и утраты статуса члена ЖК и статуса пайщика ЖК. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости.**

### **10.1. Порядок вступления в ЖК и приобретения статуса члена ЖК:**

**10.1.1.** Членами ЖК могут быть граждане (физические лица), достигшие шестнадцатилетнего возраста, а также юридические лица;

**10.1.2.** Количество членов ЖК должно быть не менее пяти граждан. Максимальное число членов ЖК не ограничивается. Наличие на праве собственности объекта недвижимости у гражданина (физического лица) и (или) юридического лица не служит препятствием к вступлению в ЖК;

**10.1.3.** Кандидат в члены ЖК добровольно заполняет на официальном сайте ЖК заявление, чем акцептирует публичную оферту, размещенную на официальном сайте ЖК. Вместе с этим, кандидат в члены ЖК подает заявление на имя Председателя Правления в письменной форме о приеме в члены ЖК, а также пакет документов члена ЖК. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя, отчество, место жительства и данные документа, удостоверяющего личность физического лица или наименование, адрес и банковские реквизиты юридического лица;

**10.1.4.** Решение о приеме (отказе) нового члена в ЖК принимается Общим собранием членов ЖК в срок не позднее 10 дней с момента подачи заявления установленного образца, о чем кандидату в члены ЖК сообщается посредством электронной почты (по адресу, указанному заявителем в Заявлении).

**10.1.5.** Членство в Жилищном кооперативе возникает после внесения членского вступительного (разового) взноса в полном размере. Письменное распоряжение о принятии в члены ЖК направляется члену ЖК после внесения членского вступительного (разового) взноса (по адресу указанному заявителем).

### **10.2. Утрата статуса члена ЖК.**

Членство в ЖК прекращается в случаях:

- добровольного выхода из ЖК путем передачи прав на все свои взносы и номер в реестре третьему лицу (по договору Цессии);
- смерти гражданина, являющегося членом кооператива, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим в установленном законодательством РФ порядке;
- внесения пайщиком ЖК пая в полном размере и передачи соответствующего объекта недвижимости в собственность пайщика, если у него нет других паенакоплений и иное не предусмотрено Уставом;

- ликвидации юридического лица, являющегося членом ЖК;
- ликвидации ЖК.

### **10.3. Порядок приобретения статуса пайщика ЖК:**

**10.3.1.** При внесении членом ЖК трёх взносов (членского вступительного (разового), членского ежемесячного, а также ежемесячного минимального паевого), а также предоставления в ЖК комплекта документов пайщика ЖК, член ЖК приобретает статус пайщика ЖК. В адрес пайщика направляется уведомление о принятии его в пайщики.

**10.3.2.** При невозможности членом ЖК оплатить все взносы одновременно, разрешается их поэтапная оплата в следующем порядке: членский вступительный (разовый) взнос вносится первым платежом на основании публичной оферты, размещенной на официальном сайте ЖК, остальные взносы (паевой и ежемесячный членский) вносятся одновременно вторым платежом. Срок внесения взносов вторым этапом не ограничен.

### **10.4. Утрата статуса пайщика ЖК.**

В случае, если пайщик передает свои паенакопления другому пайщику, либо члену ЖК, он теряет право нахождения в очереди подбора объектов недвижимости, утрачивает статус «пайщика» и становится «членом ЖК», либо добровольно выбывает из членов ЖК.

В случае, если пайщик передает свои паенакопления третьему лицу, он теряет право нахождения в очереди подбора объектов недвижимости и в обязательном порядке выбывает из членов ЖК.

Если пайщик передает свои права по договору паенакопления другому лицу, однако заключение договора цессии происходит не в присутствии Председателя правления ЖК, передача паенакоплений должна удостоверяться нотариусом (в нотариальном порядке).

Пайщик может быть исключен из ЖК на основании решения Общего собрания членов ЖК в случае:

- неоднократного неисполнения обязанностей, предусмотренных Уставом, либо невозможности осуществления ЖК своей деятельности или существенного затруднения ее в результате действий (бездействия) члена ЖК;
- систематического (больше трех месяцев подряд) нарушения порядка внесения паевого, членских или иных взносов ЖК. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого, членского и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны.
- умышленного невыполнения решений Общего собрания членов ЖК и препятствования осуществлению прав и обязанностей, предусмотренных Уставом ЖК, другими пайщиками и органами управления ЖК;
- разрушения, порчи и несанкционированной перепланировки предоставленного пайщику в пользование объекта недвижимости;
- использования объекта недвижимости не по назначению.

### **10.5. Порядок постановки в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости:**

**10.5.1.** При внесении не менее 35% (тридцать пять) стоимости заявленного в приобретение объекта недвижимости, оплаты членского ежемесячного взноса, а также предоставления в ЖК полного пакета документов пайщика ЖК, пайщик включается в очередь подбора и приобретения объекта недвижимости. Очередность определяется сроком вступления пайщика в очередь подбора недвижимости. Очередь корректируется в порядке приобретения объектов недвижимости в собственность ЖК.

**10.5.2.** Пайщики, находящиеся в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, обязаны ежемесячно вносить членский ежемесячный взнос до момента выхода из ЖК, а также ежемесячный минимальный паевой взнос до момента подписания Дополнительного соглашения к договору паенакопления и Индивидуального графика платежей (включая месяц заключения Дополнительного соглашения). Данные паевые взносы зачисляются пайщику в счет его паенакопления и учитываются при составлении Индивидуального графика платежей после приобретения для него объекта недвижимости.

**10.6.** Пайщик, находящийся в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, по взаимному согласию и на основании своего личного письменного заявления имеют право перейти на более низкую позицию в очереди, либо поменяться позицией в очереди с другим находящимся в очереди пайщиком (при наличии его согласия и письменного заявления). Заявление пайщика о переходе на другую позицию в очереди рассматривается Правлением ЖК и оформляется протоколом.

**10.7.** Пайщик обязан нести дополнительные расходы, связанные с внесением изменений в его регистрационные и учетные документы (если они будут производиться) в следующих случаях:

- рассмотрение заявления на уступку прав и обязанностей члена ЖК третьему лицу или другому члену ЖК;
- составление договора Цессии (уступка прав и обязанностей) по данному заявлению.

## **11. Льготы пайщиков ЖК**

**11.1.** В том случае, если средства первоначальных паевых взносов новых пайщиков ЖК, лично привлеченных пайщиком, составили сумму, покрывающую заявленную ориентировочную стоимость Объекта недвижимости для этого пайщика, он имеет право на внеочередное приобретение объекта недвижимости в пределах заявленной им стоимости Объекта, при условии внесения пайщиком суммы, составляющей 35% или 50% стоимости предполагаемого в приобретение объекта недвижимости.

Активный пайщик имеет право на приобретение для него ЖК объекта недвижимости только после того, как ЖК приобретет объект недвижимости для пайщика, на приобретение объекта для которого ЖК собирает денежные средства на момент присвоения пайщику статуса активного пайщика.

**11.2.** На основании личного заявления пайщика ЖК, при наличии уважительных причин, правление ЖК может предоставить пайщику ЖК отсрочку по внесению ежемесячных паевых и членских взносов сроком до трёх месяцев, но не чаще одного раза в календарный год. Правление ЖК принимает решение о признании причин уважительными.

## **12. Права и обязанности членов и пайщиков ЖК**

### **12.1. Члены ЖК имеют право:**

- 1) добровольно войти/выйти в установленном порядке из ЖК;
- 2) участвовать в деятельности ЖК, быть избранными в органы управления и органы контроля, вносить предложения об улучшении деятельности ЖК, устранении недостатков в работе его органов;
- 3) получать от исполнительного, контрольного и иных органов ЖК информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке, определяемом настоящим Уставом;
- 4) обращаться к Общему собранию членов ЖК с жалобами на неправомерные действия его исполнительного, контрольного и иных органов ЖК;
- 5) обжаловать в судебном порядке решения исполнительного, контрольного и иных органов ЖК, затрагивающие их интересы.

### **12.2. Пайщики ЖК имеют право:**

- 1) давать согласие на приобретение объектов недвижимости в соответствии с требованиями, указанными в заявлении пайщика;
- 2) передавать свои паенакопления другому члену ЖК, завещать пай;
- 3) в случае досрочного выхода из ЖК и отсутствия задолженностей перед ЖК, получить сумму своего паенакопления;
- 4) получать в случае ликвидации ЖК стоимость части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, пропорциональную его паевому взносу;
- 5) получить от ЖК во временное владение и пользование объект недвижимости в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- 6) после полной выплаты пая и отсутствия каких-либо задолженностей перед ЖК, получить предназначенный объект недвижимости в собственность, в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Уставом;
- 7) пользоваться льготами, предусмотренными для пайщиков настоящим Уставом и Решениями Правления, принятыми в пределах их компетенции.

**12.3.** Права членов семьи пайщика ЖК определяются в соответствии с действующим законодательством.

### **12.4. Члены и Пайщики ЖК обязаны:**

- 1) соблюдать требования Устава ЖК, выполнять требования Положения «О деятельности ЖК «Бест Вей», исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Гражданским, Жилищным Кодексами и иными Законами РФ;
- 2) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ЖК;
- 3) исполнять решения Общего собрания, Исполнительного, Контрольного и иных органов ЖК;
- 4) члены ЖК могут нести и другие обязанности, предусмотренные Уставом ЖК, не противоречащие законодательству РФ.

### **12.5. Пайщики ЖК обязаны:**

- 1) ежемесячно, независимо от наличия 50% (пятидесяти процентов) или 35 % (тридцати пяти процентов) стоимости объекта недвижимости, вносить паевые, членские и иные взносы в порядке, предусмотренном Уставом ЖК и Решениями, принятыми Правлением и Общим собранием членов ЖК в пределах его компетенции;
- 2) выполнять требования Правления ЖК, касающиеся обязанностей пайщика;
- 3) принять приобретенный для пайщика объект недвижимости незамедлительно с момента подписания договора найма/аренды;

- 4) нести обязанности, предусмотренные договором паенакопления.

### **13. Процедура прекращения членства в ЖК**

**13.1.** Член ЖК должен быть извещен в письменной форме, не позднее, чем за десять дней, Исполнительным органом ЖК о причинах вынесения на Общее собрание вопроса о его исключении из ЖК и приглашен на указанное Общее собрание.

**13.2.** В случае отсутствия исключаемого члена ЖК без уважительной причины на Общем собрании, оно вправе принять решение о его исключении без его участия. Решение считается принятым, если за него проголосовало две трети присутствующих на собрании.

**13.3.** Решение Общего собрания об исключении члена ЖК из ЖК может быть обжаловано в судебном порядке.

**13.4.** Прекращение членства в ЖК не освобождает пайщика от возникшей, до подачи заявления о выходе из ЖК обязанности по внесению членских ежемесячных и иных взносов, за исключением паевых взносов.

**13.5.** Членские и иные взносы и платежи оплачиваются пайщиком до вынесения решения об исключении его из членов ЖК и вручения ему Уведомления об исключении. Уведомление об исключении направляется пайщику Председателем Правления ЖК не позднее 10 дней с момента принятия решения Общим собранием членов ЖК.

**13.6.** Заявление о добровольном выходе из членов ЖК в виде уступки своих прав и обязанностей принимается при наличии лица, согласного принять паенакопления выходящего из ЖК пайщика, согласного с требованиями Устава и других регламентирующих деятельность ЖК документов (принятых правлением и общим собранием ЖК). Заявление подается на имя Председателя Правления ЖК, который обязан оформить Договор Цессии. При невозможности Председателя Правления присутствовать при оформлении договора цессии, стороны договора цессии обязаны оформить вышеуказанный договор в присутствии нотариуса.

**13.7.** Утрата права на паенакопление происходит по следующим основаниям:

- передача прав на паенакопление по договору уступки прав требования;
- смерти пайщика;
- признание пайщика безвестно отсутствующим или умершим;
- обращение взыскания на паенакопления органами исполнительной власти;
- продажи объекта недвижимости;
- решение суда.

**13.8.** Пайщик, утративший право на паенакопление, информирует об этом Исполнительный орган ЖК. Данную информацию Исполнительному органу ЖК могут представить лица, получившие право на паенакопление пайщика. Прекращение членства в ЖК в случае утраты пайщиком права на паенакопление оформляется решением Правления ЖК.

**13.9.** В случае смерти, признания безвестно отсутствующим или объявления умершим в установленном порядке гражданина, являющегося членом ЖК, членство его в ЖК прекращается. Исполнительный орган ЖК производит выдел паенакопления умершего члена ЖК на дату документа о смерти, судебного решения о признании безвестно отсутствующим или объявления его умершим, в порядке, установленном Законами РФ, для выплаты ее наследникам.

**13.10.** Член ЖК может быть исключен в судебном порядке в случаях:

- систематического разрушения, порчи либо самовольной перепланировки предоставленного объекта недвижимости.
- систематического нарушения правил общежития, если это делает невозможным для других проживание с ним в одной квартире (жилом доме), а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;
- использование объекта недвижимости не по назначению;
- в других случаях, предусмотренных Законами РФ и настоящим Уставом.

### **14. Возврат паевых взносов**

**14.1.** Выплата суммы паевых взносов при прекращении членства в ЖК производится:

- при выплате сумм наследникам – при предъявлении в ЖК свидетельства о наследовании;
- в случае обращения взыскания на пай – при поступлении исполнительного листа из службы судебных приставов;
- в случае исключения из ЖК за нарушения требований Устава и документов, регламентирующих деятельность ЖК – паенакопление начинает выплачиваться не позднее двух месяцев после принятия Общим собранием решения об исключении пайщика, далее – равными долями в течение двух лет, с момента исключения из ЖК.

**14.2.** В случае судебного разбирательства, связанного с отказом добровольно освободить занимаемое жилое помещение, переданное по договору найма, аренды, судебные издержки удерживаются из суммы паевых взносов выбывшего либо исключенного из ЖК пайщика.

**14.3.** Лицу, выбывшему либо исключенному из членов ЖК, выплата его паенакопления производится не позднее двухмесячного срока в случае, если объект недвижимости для пайщика еще не приобретен; паевой взнос возвращается с вычетом задолженностей, штрафов, пени, неустоек по всем денежным обязательствам перед ЖК.

Лицу, выбывшему либо исключенному из членов ЖК, выплата его паенакопления производится после реализации объекта недвижимости, если объект недвижимости для пайщика был приобретен для данного лица; паевой взнос возвращается с вычетом задолженностей, штрафов, пени, неустоек по всем денежным обязательствам перед ЖК и расходов связанных с реализацией данного объекта недвижимости.

**14.4.** ЖК вправе использовать все способы обеспечения исполнения обязательств, не запрещенные законодательством РФ, в том числе (глава 23 Гражданского кодекса Российской Федерации):

- Неустойка. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую член ЖК обязан уплатить ЖК в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом ЖК обязательства перед ЖК. По требованию об уплате неустойки ЖК не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии со ст. 332 ГК РФ, ЖК вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

- Удержание. ЖК вправе в случае неисполнения пайщиком ЖК в срок денежных обязательств удержать из паевых взносов расходы, понесенные ЖК, до тех пор, пока не будут исполнены все обязательства перед ЖК.

- Другие способы обеспечения исполнения обязательств, не запрещенные законом РФ.

Решение по каждому способу обеспечения исполнения обязательств принимается Правлением ЖК.

## **15. Порядок приобретения Объектов недвижимости и последующей передачи Объектов недвижимости во временное владение и пользование пайщиков ЖК**

**15.1.** Право пайщика ЖК на приобретение для него Объекта недвижимости возникает после выполнения им условий внесения всех предусмотренных Уставом взносов, предоставления в ЖК полного комплекта документов пайщика ЖК и внесения пайщиком суммы, составляющей не менее 35% (тридцати пяти процентов) стоимости заявленного к приобретению объекта недвижимости. При этом учитывается соблюдение пайщиком порядка внесения соответствующих взносов (отсутствие нарушений порядка внесения платежей).

До перехода на вторую позицию в очереди, пайщик имеет право один раз изменить стоимость желаемого к приобретению объекта недвижимости, но не более чем на 1 000 000 (Один миллион) рублей (далее – «допустимое изменение стоимости объекта недвижимости»).

В случае допустимого изменения стоимости объекта недвижимости размер первоначального паевого взноса (35% или 50% стоимости объекта) подлежит корректировке в соответствии с вновь указанной стоимостью желаемого к приобретению объекта недвижимости; данная суммовая разница первоначального паевого взноса доплачивается до перехода на вторую позицию.

Если стоимость желаемого к приобретению объекта недвижимости изменяется более чем на 1000 000 (Один миллион) рублей, пайщик обязан разово (до перехода на вторую позицию) оплатить разницу между стоимостью приобретаемого объекта и ранее заявленной стоимостью объекта. Если пайщик не может погасить образовавшуюся разницу, а решение об увеличении стоимости объекта остается, то пайщик перемещается на последнюю позицию в очереди независимо от увеличения первоначального паевого взноса. В противном случае пайщик теряет право нахождения в очереди подбора объекта недвижимости.

**15.2.** Для выяснения всех возможных обстоятельств в процессе приобретения объектов недвижимости, имеющих юридическое значение, ЖК обращается в Уполномоченную компанию, которая по договору поручения оказывает ЖК комплекс юридических услуг. Пайщик ЖК вносит целевой взнос не позднее 10 дней до совершения сделки купли – продажи Объекта недвижимости.

Приобретение объектов недвижимости в собственность ЖК возможно только при положительном заключении юриста Уполномоченной Компании по итогам юридической экспертизы документов на выбранный в приобретение объект недвижимости. Если Уполномоченная Компания предоставит обоснованные доводы о невозможности совершения сделки с конкретным Объектом недвижимости, то сделка не может быть совершена, и пайщик осуществляет подбор другого, приемлемого для приобретения в собственность ЖК, Объекта.

Пайщик несет все расходы, связанные с регистрацией объекта недвижимости, оформлением права собственности ЖК на объект недвижимости и другие расходы, связанные с приобретением объекта недвижимости ЖК для Пайщика.

Все расходы, связанные с выездом к месту проведения сделки (для приобретения объекта недвижимости) и размещением председателя правления ЖК либо лица им уполномоченного берет на себя пайщик, для ко-

того ЖК приобретает определенный объект недвижимости.

**15.3.** Объекты недвижимости приобретаются в собственность ЖК по мере аккумулирования паевых взносов в Паевом фонде ЖК в порядке очерёдности.

Пайщик, для которого, согласно его заявке на объект недвижимости, собраны средства для приобретения объекта недвижимости, переходит на этап оформления документов для совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости (информация отображается в личном кабинете пайщика), ему предоставляются 2 (Два) месяца на подбор объекта недвижимости.

В случае если пайщик за отведенный ему срок (два месяца) не определился с выбором объекта недвижимости, то есть не предоставил в адрес ЖК заявления на приобретение конкретного объекта недвижимости, а также копий документов на объект недвижимости для проведения юридической экспертизы, ЖК оставляет за собой право использовать средства на приобретение объекта для пайщика, следующего в очереди подбора и приобретения объекта недвижимости.

Пайщик, не выполнивший условия Устава за отведенный ему срок (два месяца), возвращается в очередь и занимает первую позицию в очереди.

**15.4.** Если в числе собственников объекта недвижимости имеются несовершеннолетние, недееспособные и ограниченно дееспособные лица, то на момент нотариального удостоверения (если таковое обязательно для данной сделки) и (или) государственной регистрации перехода права собственности должны иметься соответствующие надлежащим образом оформленные разрешающие сделку документы от органов опеки и попечительства;

Объект недвижимости не должен иметь гражданско-правовых обременений (залог, арест и т.д.), не должен находиться в «споре» и быть объектом каких-либо законных притязаний со стороны третьих лиц

**15.5.** После приобретения объекта недвижимости в собственность ЖК (на первичном рынке недвижимости - с момента оплаты ЖК суммы по Договору долевого участия, а на вторичном рынке – с момента получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретённый Объект), пайщику предоставляется срок выплаты пая, в соответствии с «Индивидуальным графиком платежей». В случае если объект недвижимости для пайщика был приобретен посредством участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и параметры объекта недвижимости были увеличены, а вследствие этого была увеличена цена договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, с пайщиком заключается дополнительное соглашение к договору паенакопления, в котором пайщик обязуется разово осуществить соответствующую доплату в сроки, указанные в дополнительном соглашении к договору паенакопления в соответствии со сроками, указанными в Договоре долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

Пай выплачивается равными долями в зависимости от предоставленного пайщику срока выплаты пая (максимальный срок - 10 (Десять) лет). Данный срок начинает исчисляться с момента получения правоустанавливающих документов на объект недвижимости из регистрационного органа (в том числе договора долевого участия в строительстве объекта недвижимости).

**15.6.** Пайщик имеет право погашать оставшуюся часть пая с опережением заключённого с ним «Индивидуального графика платежей».

**15.7. «Индивидуальный график платежей»** содержит следующие сведения:

- итоговую стоимость объекта (включая затраты связанные с подбором и приобретением Объекта недвижимости в собственность ЖК);
- размер внесенного членом ЖК паевого взноса;
- срок выплаты пая, в течение которого член ЖК путем внесения ежемесячных паевых взносов выплачивает итоговый размер паевого взноса;
- размер целевых взносов в Фонд развития;
- размер ежемесячного членского взноса, который составляет **1000 (одна тысяча)** руб., независимо от итоговой стоимости приобретённого Объекта недвижимости;
- размер налога, если такой имеется;
- срок внесения платежей.

В случае отказа пайщика от подписания «Индивидуального графика платежей» или отказа от заключения «Договора найма жилого помещения», «Договора аренды Объекта недвижимости» Объект недвижимости пайщику не предоставляется. Оплата эксплуатационных и иных расходов, вытекающих из нахождения в собственности кооператива приобретённого для пайщика Объекта недвижимости, осуществляется из паевого взноса соответствующего пайщика.

**15.8.** Передача объекта недвижимости во временное владение и пользование пайщику осуществляется непосредственно после возникновения у ЖК права собственности, либо права дольщика по договору долевого участия на данный объект недвижимости.

**15.9.** Объект недвижимости передается пайщику в пользование по договору найма, аренды, после подписания Акта приема-передачи данного объекта. В срок не позднее одного месяца с момента приобретения ЖК Объекта недвижимости, пайщик (для которого был приобретен Объект) обязан предоставить в ЖК полную письменную информацию о месте своей регистрации и проживания, а так же о количестве и составе лиц фак-

тически с ним проживающих.

**15.10.** Все риски связанные с работой и эксплуатацией электротехнического, сантехнического и иного другого оснащения и оборудования находящегося в границах передаваемого объекта недвижимости до подписания Акта приема-передачи несет ЖК, после подписания Акта приема-передачи все расходы берет на себя пайщик, принимающий данный объект недвижимости.

**15.11.** Пайщик, полностью внесший свой пай за предоставленный ему ЖК объект недвижимости, приобретает право собственности на данный объект недвижимости. Ему выдается справка о полной выплате пая и отсутствии задолженности перед ЖК, на основании которой пайщик переоформляет право собственности данного объекта на себя (ч.4. ст.218 ГК РФ). ЖК обязан передать пайщику указанный объект недвижимости свободным от каких-либо обязательств.

**15.12.** В случае если член ЖК имеет намерения приобрести объекты постройки старше 1960 года, в этом случае член ЖК получает право требования объекта недвижимости после внесения первоначального паевого взноса в размере не менее 50% (пятьдесят процентов) стоимости желаемого к приобретению объекта недвижимости.

**15.13.** В случае если ЖК приобретает для пайщика частный дом, пайщик обязан за свой счет застраховать данный объект недвижимости на сумму стоимости пая на весь период нахождения объекта в собственности ЖК.

**15.14.** Каждый пайщик обязан возместить все расходы, связанные с приобретением и содержанием купленных для него ЖК объектов недвижимости, в том числе: расходы на услуги нотариуса, расходы на государственные пошлины, комиссии банков, расходы на услуги банка по открытию и исполнению аккредитива, расходы на почтовое обслуживание, налоги, сборы и т.д.

## **16. Ответственность пайщика ЖК.**

**16.1.** Каждый случай просрочки исполнения финансовых обязательств фиксируется с целью создания кредитной истории пайщика ЖК. При отсутствии уважительных причин (заявления пайщика и оправдательных документов) ЖК вправе применить меры ответственности:

1) если просрочка по внесению ежемесячного паевого или членского взносов допущена без уважительных причин не более 2-х раз – пайщику нарушительно предлагается внести на счет ЖК дополнительный членский взнос в размере: 10 (десяти) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки - для пайщиков ЖК, накапливающих паевой взнос; и 20 (двадцати) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки - для пайщиков ЖК, получивших объект недвижимости по Договору найма/аренды объекта недвижимости;

2) если просрочка по уплате ежемесячного паевого или членского взносов допущена без уважительных причин от 3 до 5 (трёх - пяти) раз – пайщику нарушительно предлагается внести на счет ЖК дополнительный членский взнос в размере 50 (пятидесяти) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки;

3) если просрочка по уплате ежемесячного паевого или членского взносов допущена без уважительных причин 5 (пять) раз и более – пайщику нарушительно предлагается внести на счет ЖК дополнительный членский взнос в размере 100 (сто) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки.

Вопрос о признании причин «уважительными», решается Правлением ЖК.

Дополнительные членские взносы перечисляются в резервный фонд ЖК для покрытия непредвиденных расходов ЖК.

**16.2.** В случае несогласия пайщика с применением мер воздействия, предусмотренных п. 16.1 настоящего Положения, Правление ЖК вправе принять решение об исключении такого пайщика из членов ЖК.

**16.3.** Исключение (выход) из членов ЖК производится с обязательным возвратом пая на условиях и с учетом требований предусмотренных п. 16.6; п. 16.7; п. 16.8 настоящего Положения. Членские взносы и взносы в фонд развития возврату не подлежат.

**16.4.** В случае отказа члена ЖК или членов его семьи в срок более одного календарного месяца с момента исключения из ЖК, сняться с регистрационного учета и освободить объект недвижимости, по которому член ЖК не выполнил принятые на себя обязательства, ЖК вправе продать его с обременением. Денежные средства выбывшему члену в данном случае возвращаются только после получения денежных средств от реализации данного объекта, а размер возвращаемого паевого взноса уменьшается на размер расходов, связанных с отчуждением объекта недвижимости, и на сумму снижения его продажной стоимости по отношению к стоимости его приобретения ЖК.

**16.5.** Член ЖК, исключенный из ЖК, и члены его семьи обязаны в течение тридцати дней с момента исключения из ЖК освободить занимаемое ими жилое (или иное предоставленное в пользование помещение) и решить вопрос своего проживания и регистрации по иному месту жительства (убытия) самостоятельно. В случае неисполнения обязанности по освобождению жилья, бывший пайщик обязуется уплатить ЖК дополнительный членский взнос в размере 1000 (Одна тысяча) руб. за каждый день просрочки, до фактического освобождения, предоставленного в пользование помещения. При неисполнении данного обязательства по освобождению объекта недвижимости или другого помещения, члены семьи пайщика ЖК, солидарно обязуются выплатить ЖК

дополнительный членский взнос в размере 2000 (Две тысячи) рублей каждый, за каждый день просрочки обязательства до фактического освобождения Объекта недвижимости. Данные денежные суммы ЖК вправе удерживать из внесенного членом ЖК пая.

**16.6.** ЖК вправе использовать все способы обеспечения исполнения обязательств, не запрещенные законом РФ, в том числе (глава 23 Гражданского кодекса Российской Федерации):

- **Неустойка.** Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую член ЖК обязан уплатить ЖК в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом ЖК обязательства перед ЖК. По требованию об уплате неустойки ЖК не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии со ст. 332 ГК РФ, ЖК вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

- **Поручительство.** По договору поручительства поручитель пайщика обязывается перед ЖК отвечать за исполнение пайщиком его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем. Поручитель отвечает перед ЖК в том же объеме, как и пайщик, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков ЖК, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства пайщиком, если иное не предусмотрено договором поручительства.

- **Удержание.** ЖК вправе в случае неисполнения пайщиком ЖК в срок обязательства по возмещению ЖК издержек и других убытков удерживать паевые накопления пайщика до тех пор, пока не будут исполнены все обязательства перед ЖК.

- **Другие способы обеспечения исполнения обязательств, не запрещенные законом РФ.**

Решение по каждому способу обеспечения исполнения обязательств принимается Правлением ЖК.

**16.7.** Прекращение членства в ЖК не освобождает пайщика от возникшей, до подачи заявления о выходе из ЖК обязанности по внесению членских ежемесячных и иных взносов, за исключением паевых взносов.

**16.8.** Членские и иные взносы и платежи оплачиваются пайщиком до вынесения решения общего собрания об исключении его из членов ЖК и вручения ему Уведомления об исключении. Уведомление об исключении направляется пайщику Председателем Правления ЖК не позднее 10 дней с момента принятия решения Общим собранием пайщиков.

## **17. Завершение расчетов с пайщиком ЖК.**

**17.1.** После полного внесения пая и при условии надлежащего выполнения Пайщиком иных требований настоящего Положения, ЖК выдает пайщику Справку о полной выплате пая и отсутствия задолженности перед ЖК.

**17.2.** Выданная ЖК справка дает право пайщику на государственную регистрацию права собственности на предназначенный для него объект недвижимости.

**17.3.** Справка о полной выплате пая выдается пайщику ЖК при отсутствии у него задолженности по всем взносам, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня письменного обращения к Председателю Правления ЖК.

**17.4.** При невнесении (несвоевременном внесении) пайщиком ЖК членских взносов, а также при неисполнении обязанности по оплате коммунальных и иных платежей по предоставленному ему Объекту недвижимости (включая соответствующие налоги, если они будут определены законодательно), **данные платежи имеют приоритет перед паевыми платежами и все издержки связанные с покрытием этих расходов производятся за счет паевых взносов неплательщика.**

## **18. Защита прав несовершеннолетних (недееспособных) членов семьи члена ЖК**

**18.1.** При добровольном выходе из ЖК пайщик, занимающий приобретенное для него жилое помещение и имеющий в составе семьи лиц несовершеннолетних (недееспособных), постоянно с ним проживающих, обязуется обеспечить снятие их с регистрационного учета и осуществить постановку их на регистрационный учет по новому месту жительства в срок, предусмотренный законами РФ.

**18.2.** В случае отказа выбывшего или исключенного из ЖК пайщика и членов его семьи освободить занимаемое ими жилое помещение, ЖК самостоятельно приобретает в собственность несовершеннолетних (недееспособных) членов семьи жилое помещение, соразмерное с выплаченным паем (за вычетом расходов, связанных с приобретением иной жилой площади); по площади не менее той, которая находилась в собственности ЖК как «зачетное жилье», если таковое имелось, принятое у выбывшего либо исключенного пайщика. Разрешение вопроса переселения (выселения с предоставлением другого жилого помещения) производится в установленном порядке согласно Законодательству РФ.



## **19. Особые обязательства ЖК**

**19.1.** Обеспечить членам ЖК возможность получения оперативной и своевременной информации о передвижении членов ЖК в очереди на официальном сайте ЖК в Internet.

**19.2.** Своевременно информировать членов ЖК по указанным членами ЖК адресам или телефонам о возникновении у членов ЖК в соответствии с настоящим Положением прав на подбор Объекта недвижимости.

**19.3.** В течение трех рабочих дней, с момента получения из регистрирующего органа свидетельства о собственности на приобретенный для пайщика Объект недвижимости, передать пайщику по Акту приема - передачи предназначенный для него объект недвижимости и заключить с пайщиком «Договор найма жилого помещения» или «Договор аренды Объекта недвижимости».

**19.4.** ЖК на основании решения Правления предоставляет пайщику объект недвижимости по договору найма/аренды жилого помещения после подписания Акта приема – передачи в пользование при условии отсутствия у него задолженности по внесению паевых и иных взносов.

## **20. Источники финансирования деятельности ЖК и формирования имущества ЖК**

**20.1.** На приобретение недвижимости ЖК вправе использовать:

- паевые взносы членов ЖК;
- субсидии и субвенции, в том числе средства материнского (семейного) капитала;
- средства от реализации имущества, находящейся в собственности ЖК;
- добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

**20.2.** В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах, включая участие в жилищных кооперативах.

**20.3.** В случае если пайщик, внесший в качестве паевого взноса средства материнского (семейного) капитала, но добровольно выходит из ЖК, либо исключен из членов ЖК, все средства материнского (семейного) капитала возвращаются в орган, перечисливший данные средства на паевой счет ЖК.

**20.4.** В случае если пайщик, внесший в качестве паевого взноса средства, предоставленные ему посредством государственных субсидий и субвенций, добровольно выходит из ЖК, либо исключен из членов ЖК, все средства государственных субсидий и субвенций возвращаются в орган, перечисливший данные средства на паевой счет ЖК.

**20.5.** ЖК может иметь в собственности обособленное имущество.

**20.6.** Имущество ЖК образуется за счет источников финансирования, предусмотренных п. 21.1. настоящего Устава.

**20.7.** ЖК осуществляет владение, пользование и распоряжение своим имуществом в соответствии с его назначением и только для выполнения уставных целей и задач ЖК.

## **21. Ответственность ЖК**

**21.1.** ЖК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

**21.2.** ЖК не отвечает по обязательствам своих членов.

**21.3.** ЖК не несет ответственности по обязательствам государства, его органов, организаций, третьих лиц, равно как и государство не отвечает по обязательствам ЖК. Обязательственные правоотношения ЖК с органами власти и местного самоуправления, иными юридическими лицами определяются в гражданско-правовом порядке.

## **22. Имущественная ответственность членов ЖК**

**22.1.** Член ЖК несет ответственность по своим обязательствам перед ЖК в соответствии с требованиями ГК РФ, ЖК РФ и настоящего Устава.

**22.2.** Необходимость внесения, размеры и порядок внесения дополнительных взносов определяются после утверждения ежегодного баланса ЖК, только по решению Общего собрания членов ЖК.

## **23. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ЖК**

**23.1.** ЖК обязан вести бухгалтерский учет, а также представлять финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**23.2.** ЖК обеспечивает сохранность учетных документов и документов по штатному составу в соот-

ветствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**23.3.** Отчетным (финансовым) годом ЖК считается период с 01 января по 31 декабря.

## **24. Хранение документов ЖК**

**24.1.** ЖК обязан хранить по месту нахождения исполнительного органа следующие документы:

- решение о создании ЖК;
- Свидетельство о государственной регистрации ЖК;
- Устав ЖК, изменения и дополнения к нему;
- Реестр членов ЖК;
- документы, подтверждающие права ЖК на имущество, находящееся на балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы Общих собраний членов ЖК;
- протоколы заседаний Правления и решения (постановления) Правления ЖК;
- распоряжения и приказы Председателя Правления и других уполномоченных лиц ЖК;
- протоколы проверок и заседаний Ревизионной комиссии (Ревизора) ЖК;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**24.2.** Порядок хранения иной документации в ЖК определяется действующим законодательством Российской Федерации.

## **25. Прекращение деятельности ЖК**

**25.1.** Прекращение деятельности ЖК может быть произведено путем реорганизации или ликвидации ЖК.

**25.2.** Реорганизация ЖК может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

**25.2.1.** Решение о реорганизации принимается Общим собранием членов ЖК.

**25.2.2.** ЖК может быть преобразован в жилищный накопительный ЖК, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья.

**25.3.** ЖК может быть ликвидирован добровольно или по решению суда. Ликвидация ЖК влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей ЖК в порядке правопреимства к другим лицам.

**25.3.1.** Органом ЖК, правомочным принимать решения о его добровольной ликвидации и о назначении ликвидационной комиссии, является общее собрание членов ЖК.

**25.3.2.** Ликвидация ЖК допускается только по решению Общего собрания членов ЖК, за которое пайщики проголосовали единогласно; по вступившему в законную силу решению суда.

**25.3.3.** С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия на управление делами ЖК. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого ЖК выступает в суде.

**25.3.4.** Выплата денежных сумм кредиторам ЖК производится ликвидационной комиссией ЖК в порядке и очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации.

**25.3.5.** В случае ликвидации ЖК проводится обязательная оценка имущества (движимого и недвижимого имущества, прав требования, долгов) ликвидируемого ЖК в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Проведение указанной оценки должно предшествовать утверждению промежуточного ликвидационного баланса. Ликвидационная комиссия по требованию членов ЖК обязана предоставить им для ознакомления отчет об оценке имущества ликвидируемого ЖК.

**25.3.6.** Промежуточный ликвидационный баланс и окончательный ликвидационный баланс утверждаются общим собранием членов ЖК.

**25.3.7.** Имущество ЖК, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами ЖК пропорционально их паям.

**25.3.8.** ЖК считается ликвидированным с момента исключения ЖК из единого государственного реестра юридических лиц.

## **26. Конфиденциальность**

**26.1.** Предоставляемая членам ЖК, членам органов управления ЖК, аудиторам ЖК техническая, финансовая, коммерческая и иная информация, связанная с созданием и деятельностью ЖК, считается конфиденциальной, за исключением информации:

- которая, вследствие действий третьих лиц, уже стала общеизвестной;

• которая получена этим лицом без ограничения на разглашение от любой третьей стороны, имеющей право на такое разглашение.

**26.2.** Указанные лица обязаны принимать все необходимые и разумные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной конфиденциальной информации в связи с выполнением обязанностей в рамках деятельности ЖК.

**26.3.** Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное разглашение такой информации вышеуказанными лицами в период их участия в ЖК и/или его органах и в течение 5 лет после прекращения участия в ЖК и/или его органах независимо от причины прекращения может осуществляться только с письменного согласия Общего собрания участников ЖК, либо в случае, если такая информация затребована государственным органом в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## 27. Согласие члена ЖК с условиями настоящего Положения

Я, \_\_\_\_\_

вступая в члены Жилищного Кооператива «Бест Вей», ознакомился (-ась) с настоящим Положением и приложениями к нему, полностью с ними согласен(-на) и обязуюсь точно и неукоснительно соблюдать требования данных Документов. Своей подписью подтверждаю, что в отношении каждого пункта настоящего Положения и приложений к нему мне даны исчерпывающие разъяснения.

ФИО:

\_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.,

Прописан(-на)

Проживающий(-ая)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Жилищный Кооператив «Бест Вей», в лице Председателя Правления ЖК, решает все вопросы, в соответствии с требованиями законодательства РФ. При несогласии с решениями Председателя Правления ЖК, член кооператива вправе обратиться в суд в соответствии с Законом РФ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 21.04.06г. № 59 – 3.

Председатель Правления ЖК «Бест Вей»:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

подпись

фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ознакомлен(-на) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_