

УТВЕРЖДЕНО
Протоколом
Общего собрания членов
Жилищного кооператива «Бест «Вей»
№ 06 от «20» июля 2014 г.

П О Л О Ж Е Н И Е
о порядке приобретения Объектов Недвижимости
для членов Жилищного Кооператива
«Бест Вей»

Санкт - Петербург

2014 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение, в соответствии с Уставом Жилищного Кооператива «Бест Вей» (далее - ЖК), регулирует конкретные правоотношения, имеющие место в ЖК в период пребывания физических и юридических лиц в числе пайщиков-членов ЖК, а также другие вытекающие из членства в кооперативе правоотношения

1.2. При построении деятельности ЖК на принципах добровольности, взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления, приобретение недвижимости для членов ЖК производится в соответствии со своевременным и полным внесением пайщиками-членами ЖК взносов, предусмотренных Уставом ЖК.

1.3. Все расчеты, осуществляемые в ЖК, производятся только в рублях в соответствии со ст. 140 ГК РФ.

1.4. **Размер первоначального паевого взноса при вступлении в ЖК 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.

1.5. **Размер вступительного (разового) членского взноса при вступлении в ЖК составляет:**

- **Для физических лиц сумму 100 000 (Сто тысяч) рублей**, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости, но не может быть менее суммы, эквивалентной **2000 (Две тысячи) евро** по курсу ЦБ на день оплаты,

- **Для юридических лиц сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей**, независимо от стоимости заявленного к приобретению Объекта недвижимости, но не может быть менее суммы, эквивалентной **6 000 (Шесть тысяч) евро** по курсу ЦБ на день оплаты.

1.6. Если член ЖК решил приобрести дополнительные Объекты недвижимости, то его членский вступительный взнос за каждый последующий Объект составляет сумму эквивалентную 50% от первоначального вступительного (разового) членского взноса.

1.7. **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.**

1.8. **Размер взноса в фонд развития составляет:**

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

- **6 (Шесть)% в год**, от суммы, предоставленной пайщику ЖК на приобретение Объекта недвижимости, если пайщик накопил или внес одновременно паевой взнос в размере 35 (Тридцать пять) % стоимости Объекта.

Взносы в фонд развития вносятся ежемесячно, учитываются в отдельной строке Индивидуального графика рассрочки платежей и пересчитываются ежегодно, исходя из остаточной стоимости суммы, выделенной ЖК на приобретение для пайщика Объекта недвижимости.

1.9. **Взносы в резервный фонд ЖК** отчисляются в размере 2% от ежемесячного паевого взноса пайщика. Взносы в резервный фонд ЖК являются возвратными взносами и начисляются пайщику при внесении последнего платежа, если не были использованы ЖК на покрытие непредвиденных издержек и на взыскание штрафов с данного пайщика.

1.10. **Членский вступительный взнос, ежемесячные членские взносы и взносы в фонд развития являются НЕВОЗВРАТНЫМИ СУММАМИ**

1.11. Срок предоставляемой рассрочки платежей за приобретенный для пайщика Объект недвижимости не может быть более 10 лет (120 месяцев);

1.12. При невозможности одновременной оплаты всех взносов, Кандидат в члены ЖК имеет право вносить их поэтапно в следующем порядке: Членский вступительный (разовый) взнос в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей - первый этап; членский ежемесячный и первоначальный паевой взносы вносятся одновременно - второй этап. Временной промежуток между этапами не ограничен.

2. Порядок вступления в ЖК

2.1. **Физические (достигшие 16 лет) и юридические лица**, вступающие в ЖК в порядке, определенном Уставом ЖК, к подаваемому на имя Председателя Правления ЖК соответствующему заявлению установленной формы прилагают:

- ксерокопию паспорта с регистрацией по России;

- сертификат на право получения материнского капитала (подлинник), если таковой имеется в семье пайщика;
- договор на открытие счета в Сбербанке для улучшения жилищных условий молодым семьям (подлинник);
- документ, подтверждающий платежеспособность лица (информация об источнике дохода пайщика, либо информацию об источнике дохода супруга пайщика).

2.2. **Юридические лица**, вступающие в порядке, определенном Уставом ЖК, к подаваемому на имя Председателя Кооператива соответствующему заявлению установленной формы прилагают:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту его нахождения;
- Устав юридического лица;
- Документ, подтверждающий полномочия лица, подавшего от имени юридического лица, заявление на вступление в ЖК.

2.3. Заявление подается отдельно на каждый желаемый к приобретению для пайщика Объект недвижимости и содержит указание на ориентировочную стоимость этого Объекта. Количество заявлений не ограничивается.

Вместе с заявлением подаются следующие документы:

- Заявка на приобретение объекта недвижимости
- Социальная анкета
- Соглашение на оплату выезда и размещения представителя ЖК (если в регионе отсутствует официально уполномоченный представитель)

2.4. Председатель Правления принимает решение о принятии кандидата в члены ЖК по соответствующему заявлению и оформляет его в виде Распоряжения. В случае положительного решения, с кандидатом в члены ЖК подписываются следующие документы: «Уведомление о принятии в члены ЖК»; «Индивидуальный график накопления пая» (если первоначальный паевой взнос пайщика менее 35% стоимости объекта), при этом в случае изменения стоимости объекта внесенный пайщиком первоначальный и ежемесячные паевые взносы пересчитываются пропорционально иной ориентировочной стоимости объекта.

2.5. Ориентировочная стоимость желаемого к приобретению для пайщика Объекта недвижимости определяется на основе параметров, заданных пайщиком, указывается в рублях. Ориентировочная стоимость действительна только для решения уставных задач ЖК, не преследует целей собственно оценочной деятельности и определяется аналоговым методом (методом сравнительных продаж).

2.6. Размер пая, подлежащий накоплению пайщиком, первоначально определяется в рублях от ориентировочной стоимости желаемого к приобретению Объекта недвижимости и закрепляется в «Индивидуальном графике накопления пая» конкретного пайщика.

2.7. «Индивидуальный график накопления пая» содержит следующие сведения:

- ориентировочная характеристика желаемого к приобретению объекта недвижимости; ориентировочная стоимость Объекта соответствующая размеру пая, подлежащего накоплению пайщиком;
- размер членского вступительного взноса;
- размер внесенного пайщиком первоначального паевого взноса;
- срок, в течение которого пайщик, путем внесения ежемесячных паевых взносов, накапливает паевой взнос, не менее 35% или 50%;
- размер ежемесячного паевого взноса;
- размер ежемесячного членского взноса;
- срок внесения платежей;

2.8. Размер паевых взносов подлежит обязательной корректировке при приобретении Кооперативом для пайщика конкретного Объекта недвижимости. Итоговый размер пая, подлежащего оплате членом ЖК, рассчитывается исходя из фактической суммы, затраченной ЖК на приобретение конкретного объекта, и закрепляется в «Индивидуальном графике рассрочки платежей».

2.9. Пайщики, которые внесли при вступлении в ЖК единовременно пай в размере 35% или 50% стоимости желаемого в приобретение Объекта недвижимости, а также пайщики накопившие в ЖК необходимую для приобретения Объекта сумму, зачисляются в очередь ПОДБОРА НЕДВИЖИМОСТИ, включаются в списки пайщиков ожидающих подбор и **обязаны вносить ежемесячный минимальный паевой взнос в размере 10000 (Десять тысяч) руб. до момента приобретения в собственность ЖК подобранного для них объекта недвижимости, либо до момента регистрации договора участия в долевом строительстве, а также ежемесячный членский взнос в размере 1000 (одна тысяча) рублей.**

3. Очередность в ЖК

3.1. ЖК формирует следующие виды ОЧЕРЕДИ: **накопительная** – для пайщиков, не имеющих права приобретения объекта недвижимости (т.е. те, кто не внес 35% или 50% стоимости объекта); и очередь **«ПОДБОРА НЕДВИЖИМОСТИ»**, для пайщиков, которые накопили или внесли одновременно сумму пая в размере не менее **35% или 50%** ориентировочной стоимости Объекта.

3.2. Очередность определяется сроком вступления пайщика в очередь подбора недвижимости.

3.3. Списки ОЧЕРЕДНОСТИ корректируются не реже одного раза в месяц.

3.4. Право на приобретение объекта недвижимости возникает у пайщика, имеющего на своём паевом счете **не менее 35% или 50%** от ориентировочной стоимости объекта недвижимости и соответствующую позицию в Очереди, при условии, что на паевом счете ЖК имеется сумма, соответствующая стоимости заявленного Объекта недвижимости. В этом случае ориентировочные требования к Объекту подлежат уточнению, которые отражаются в «Регламенте подбора объектов недвижимости».

3.5. Пайщик имеет право на приобретение Объекта недвижимости, **минуя ожидание в очереди**, т.е. вне Очереди, только в случае:

- **если пайщик лично привлек в ЖК** других членов ЖК и сумма их первоначальных паевых взносов покрывает стоимость заявленного к приобретению для этого пайщика Объекта недвижимости, при условии, что и он **сам уже накопил или внес 35% или 50% стоимости приобретаемого Объекта недвижимости;**

- если пайщик, имея право на приобретение Объекта недвижимости, отказался от его приобретения и изъявил желание продолжить накопление пая. В этом случае пайщик обязан указать срок, на который продлевается «Индивидуальный график накопления пая»;

4. Порядок платежей

4.1. Пайщик имеет право накапливать пай с опережением «Индивидуального графика накопления пая».

4.2. С членов ЖК, осуществляющих накопление пая либо ожидающих подбора жилья, также взимаются ежемесячные членские взносы в размере **1000 (Одна тысяча) руб.**

4.3. Член ЖК вправе ставить перед Председателем Правления кооператива вопрос об изменении (увеличении или уменьшении) типоразмера и (или) ориентировочной стоимости желаемого к приобретению Объекта недвижимости только до момента приобретения Объекта в собственность кооператива.

- Пайщик оплачивает ЖК дополнительные членские разовые взносы, предусмотренные ст.27 Устава ЖК и ст.15 настоящего Положения.

4.4. Платежи осуществляются членами ЖК как в наличной, так и безналичной форме.

4.5. Платежи в наличной форме вносятся членами ЖК на расчетный счет ЖК.

4.6. Пайщик, включенный в очередь ПОДБОРА НЕДВИЖИМОСТИ, **выплачивает ежемесячный минимальный паевой взнос 10000 (Десять тысяч) руб. до приобретения в собственность ЖК, выбранного для него Объекта недвижимости,**

4.7. При заявке на приобретение второго и последующих объектов недвижимости пайщик освобождается от уплаты дополнительного ежемесячного членского взноса (Одна тысяча рублей), т.к. он уже является членом ЖК и оплачивает этот взнос ежемесячно, но обязан ежемесячно выплачивать паевой взнос согласно заявленным параметрам и стоимости дополнительно приобретаемого объекта недвижимости в соответствии с общим положением об оплате и приобретении объектов недвижимости.

4.8. **Если пайщик подает заявку на приобретение дополнительного объекта недвижимости, не рассчитавшись за предыдущий Объект, то решение этого вопроса предоставляется на усмотрение Правления кооператива.**

4.9. В случае, если пайщик хочет приобрести частный дом, он обязан внести на паевой счет ЖК не менее 50 % стоимости объекта недвижимости.

5. Условия приобретения ОБЪЕКТА, затраты, связанные с его приобретением

5.1. Необходимыми условиями приобретения Объекта в собственность ЖК являются:

- предметом сделки по приобретению права собственности на недвижимость может быть: жилой дом с земельным участком или без него; таунхауз; коттедж; квартира; комната в коммунальной квартире; парковочное место и объекты нежилого назначения.

- если предметом сделки являются имущественные права на первичном рынке, то строительная организация должна быть аккредитована одним из следующих банков: Сбербанк или ВТБ (во всех других случаях решение о возможности приобретения недвижимости принимает Правление);

- если в числе собственников 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;
- если предметом сделки является комната, то должен соблюдаться установленный законом порядок совершения сделок с комнатами в квартирах коммунального заселения.

5.2. Для выяснения всех возможных обстоятельств, указанных в п. 6.1. Положения и иных имеющих юридическое значение обстоятельств и сведений, ЖК заказывает оказание комплекса юридических услуг в Уполномоченной компании. Пайщик оплачивает эти услуги ЖК в размере 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) руб. за каждый приобретаемый объект, в течение 2-х недель с даты принятия решения о приобретении Объекта недвижимости для данного пайщика (но не позднее 10 дней до сделки купли – продажи Объекта недвижимости). Данный платеж является целевым взносом.

5.3. Приобретение жилья в собственность ЖК возможно только при положительном заключении юриста Уполномоченной Компании по итогам юридической экспертизы документов на выбранный в приобретение объект недвижимости и утверждается Председателем Правления ЖК. Если Уполномоченная Компания предоставит обоснованные доводы о невозможности совершения сделки с конкретным Объектом недвижимости, то сделка не может быть совершена, и риэлтор, с учетом мнения члена ЖК осуществляет в рамках, уже заключенного договора, подбор другого, приемлемого для приобретения в собственность ЖК, Объекта.

5.4. Итоговая стоимость Объекта, соответствующая итоговому размеру паевого взноса, складывается из:

- цены приобретаемого Объекта в собственность ЖК;
- расходов, связанных с подбором и приобретением Объекта недвижимости, включая оплату нотариальных услуг, затраты связанные с проведением сделки по приобретению Объекта недвижимости в собственность ЖК и другие необходимые платежи;
- расходов по аренде жилья, которое по заявлению пайщика было ему предоставлено для временного проживания (если такие расходы имели место);
- расходов по проведению ремонта Объекта, если расходы на него не превышают:
 - для объекта недвижимости стоимостью до 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей, сумму в 400 000 (четыреста тысяч) рублей;
 - для объекта недвижимости стоимостью до 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, сумму в 800 000 (восемьсот тысяч) рублей;
 - для объекта недвижимости стоимостью до 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей, сумму в 1 200 000 (один миллион двести тысяч) рублей;
 - для объекта недвижимости стоимостью свыше 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей, сумму в 2 000 000 (два миллиона) рублей.

Расходы по ремонту Объекта включаются в итоговую стоимость только в том случае, если такой ремонт производился по желанию (заявлению) пайщика. В этом случае пайщик обязан внести в ЖК денежные средства в сумме, не менее 30% от стоимости ремонтных работ.

5.5. При долевом участии в строительстве или при строительстве отдельного жилого дома (коттеджа, таунхауса) или иного Объекта недвижимости итоговый размер пая (стоимость Объекта) определяется окончательно по результатам обмера ПИБ в связи с необходимостью осуществления дополнительных затрат на приобретение и оформление жилья в собственность ЖК. До окончательного определения стоимости Объекта, с пайщиком заключается «Индивидуальный график рассрочки платежей».

5.6. При несоответствии итоговой стоимости выбранного Объекта недвижимости ориентировочной стоимости производится перерасчет размера внесенного пайщиком паевого взноса. При подборе Объекта недвижимости большей, нежели ориентировочная, итоговой стоимости, член ЖК обязуется одновременно погасить образовавшуюся разницу. Распоряжение Председателя Правления ЖК на приобретение Объекта недвижимости в этом случае вступает в силу только после внесения указанной разницы членом ЖК. При невозможности для члена ЖК оплатить разницу, он имеет право подбора жилья в размере заявленной ориентировочной стоимости или обратиться к Председателю Правления с заявлением об изменении стоимости приобретаемого жилья (п. 4.3 Положения).

5.7. В случае если пайщик хочет приобрести объект недвижимости – частный дом любого года постройки или жилое помещение в многоквартирном доме, старше 1960 года постройки, председатель правления ЖК, либо лицо, им уполномоченное в обязательном порядке выезжают в регион для проверки технического состояния данного объекта недвижимости и решения вопроса о его приобретении. Приобретение вышеуказанных объектов возможно только после получения одобрения председателя правления ЖК на приобретение данного объекта.

Все расходы, связанные с выездом к месту проведения сделки (для приобретения объекта недвижимо-

сти) и размещением председателя правления ЖК либо лица им уполномоченного берет на себя пайщик, для которого ЖК приобретает определенный объект недвижимости.

6. Порядок предоставления рассрочки. Индивидуальный график рассрочки платежей.

6.1 После приобретения недвижимости в собственность ЖК (на первичном рынке недвижимости - с момента оплаты ЖК суммы по Договору долевого участия или сразу после заключения Договора на строительство объекта недвижимости, а на вторичном рынке – с момента получения Свидетельства о собственности на приобретённый Объект), пайщику предоставляется рассрочка по выплате оставшейся части пая, в соответствии с «Индивидуальным (Предварительным – на первичном рынке) графиком рассрочки платежей». Рассрочка пая выплачивается равными долями в зависимости от предоставленного срока рассрочки (максимальный срок 10 (Десять) лет).

6.2. Пайщик имеет право погашать оставшуюся часть пая с опережением заключённого с ним “Индивидуального графика рассрочки платежей”.

6.3. “Индивидуальный график рассрочки платежей” («Индивидуальный график рассрочки платежей») содержит следующие сведения:

- адрес конкретного объекта, приобретенного для члена ЖК;
- итоговую стоимость объекта (включая затраты связанные с подбором и приобретением Объекта недвижимости в собственность ЖК, а также затраты на ремонт, если он осуществляется),
- размер внесенного членом ЖК паевого взноса;
- срок рассрочки, в течение которого член ЖК путем внесения ежемесячных паевых взносов погашает итоговый размер паевого взноса;
- размер ежемесячного взноса в Фонд развития;
- размер ежемесячного членского взноса, который составляет **1000 (одна тысяча)** руб., независимо от итоговой стоимости приобретённого Объекта недвижимости;
- срок внесения платежей.

7. Договор найма жилого помещения.

7.1. Приобретенный для члена ЖК Объект недвижимости на период, до полного погашения задолженности пайщика перед ЖК (исполнения «Индивидуального графика рассрочки платежей»), передается члену ЖК в пользование: жилая недвижимость - по «Договору найма жилого помещения», а коммерческая недвижимость – по «Договору безвозмездного пользования».

7.2. 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 прописки и проживания, а так же о количестве и составе лиц фактически с ним проживающих.

7.3. В том случае, если Объект приобретен по Договору долевого участия в строительстве Объекта недвижимости, то «Договор найма жилого помещения» может быть заключен с пайщиком и членами его семьи только после получения ЖК Свидетельства о праве собственности на этот Объект недвижимости.

7.4. В случае отказа члена ЖК от подписания “Индивидуального графика рассрочки платежей” или отказа от заключения «Договора найма жилого помещения», «Договора безвозмездного пользования Объектом 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 члена ЖК.

8. Завершение расчетов с членом ЖК.

8.1. После полного внесения пая и при условии надлежащего выполнения Пайщиком иных требований Устава ЖК и настоящего Положения, ЖК выдает пайщику Справку о полной выплате пая.

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

8.3. Справка о полной выплате паевого взноса выдаётся члену ЖК при отсутствии у него задолженности по всем платежам, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня письменного обращения к Председателю Правления ЖК.

8.4. При неуплате (несвоевременной уплате) членом 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.**

9. Правопреемство члена ЖК

9.1. Член ЖК вправе уступить свои права и обязанности члена ЖК, третьему лицу, в том числе не являющемуся членом ЖК только по Договору Цессии. Уступка прав и обязанностей производится при этом в соответствии с действующим Законодательством РФ.

9.2. В случае смерти или объявления умершим, по решению суда члена ЖК, вместо него на добровольных началах может приниматься один из его наследников (при нотариальном согласии остальных наследников) после представления Председателю Правления документов, предусмотренных Уставом ЖК.

9.3. В случае спора между наследниками о членстве в ЖК и о правах на выплаченный паевой взнос, Председатель Правления руководствуется свидетельством о праве на наследство, а при его отсутствии – вступившим в законную силу решением суда.

9.4. За наследниками может быть признано право на членство в ЖК в случае оплаты ими задолженности по всем платежам, установленным настоящим Положением, и согласия на исполнение иных обязательств, взятых на себя умершим членом ЖК.

10. Ответственность члена ЖК.

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

1) если просрочка по уплате ежемесячного текущего паевого или членского взносов допущена без уважительных причин не более 2-х раз – пайщику нарушителю предлагается внести на счет ЖК дополнительный членский взнос в размере: 10 (десяти) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки - для членов ЖК, накапливающих паевой взнос; и 20 (двадцати) % от просроченной суммы за каждый месяц просрочки - для членов ЖК, получивших объект недвижимости по Договору найма жилого помещения или Договору безвозмездного пользования Объектом;

2) если просрочка по уплате ежемесячного текущего паевого или членского взносов допущена без уважительных причин от 3 до 5 (трёх - пяти) раз – пайщику нарушителю 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 текущего паевого или членского взносов допущена без уважительных причин 5 (пять) раз и более – пайщику нарушителю 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.

10.2. В случае несогласия пайщика с применением мер воздействия, предусмотренных п. 11.1 настоящего Положения, Правление ЖК в порядке, установленном Уставом ЖК, вправе принять решение об исключении такого пайщика из членов кооператива в порядке, установленном Уставом ЖК и законодательством РФ.

10.3. Исключение (выход) из членов кооператива производится с обязательным возвратом пая на условиях и с учетом требований предусмотренных п.1 ст. 14 Устава ЖК. Членские взносы и взносы в фонд развития возврату не подлежат.

10.4. 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.

10.5. Член ЖК, исключенный из ЖК, и члены его семьи обязаны в течение тридцати дней с момента исключения из Кооператива 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 жилплощади 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.

11. Добровольный выход из ЖК

11.1. Возврат члену ЖК, добровольно вышедшему из ЖК, денежных средств пая осуществляется в порядке, изложенном в п.11.3 Положения и ст.14 Устава ЖК «Бест Вей».

12. Защита прав несовершеннолетних (недееспособных) членов семьи члена ЖК

12.1. 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 п.11.5. настоящего Положения.

12.2. 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», принятое у выбывшего либо исключенного пайщика (если таковое имелось). Разрешение вопроса переселения (выселения с предоставлением другого жилого помещения) производится в установленном порядке согласно Законодательству РФ.

13. Особые обязательства ЖК

13.1. Обеспечить членам ЖК возможность получения оперативной и своевременной информации о продвижении членов ЖК в очереди на стелде в помещении и по телефонам аппарата ЖК, а также на сайте ЖК в Internet.

13.2. 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.

13.3. В течение трех рабочих дней с момента получения «Регламента подбора объектов недвижимости» от члена ЖК установить соответствующие договорные отношения с уполномоченными риэлторами и юристом по подбору, проверке документов и оформлению в собственность ЖК Объекта недвижимости, предназначенного данному пайщику;

13.4. 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 членом ЖК «Договор найма жилого помещения» или «Договор безвозмездного пользования Объектом недвижимости» для юридических лиц.

13.5. ЖК на основании решения Правления предоставляет пайщику объект недвижимости по договору найма жилого помещения после подписания Акта приема –передачи в пользование при условии отсутствия у него задолженности по взносам и иным платежам.

13.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта недвижимости, сантехнического и электротехнического оснащения и оборудования, а также причинение вреда третьим лицам вследствие эксплуатации сантехнического и электротехнического оборудования и оснащения данного объекта недвижимости до его передачи пайщику по Акту приема-передачи в пользование берет на себя жилищный кооператив, а после передачи объекта - Пайщик. В случае предоставления Объекта под отделку Пайщику риск случайной гибели или случайного повреждения объекта переходит к Пайщику с момента подписания Акта предоставления Объекта под отделку (ст.211 ГК РФ).

14. Дополнительные разовые членские взносы.

14.1. Пайщики обязаны нести расходы, связанные с внесением изменений в оформленные документы в размере 1000 (одна тысяча) рублей в следующих случаях:

- Рассмотрение заявления на уступку прав и обязанностей члена ЖК третьему лицу;
- Составление договора Цессии (уступка прав и обязанностей) по данному заявлению;
- Рассмотрение заявления на изменение параметров или стоимости Объекта недвижимости по сравнению с ранее заявленными пайщиком параметрами;
- Изменение условий «Договора найма жилого помещения».

15. Согласие члена ЖК с Уставом ЖК и условиями настоящего Положения

Я, _____

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

ФИО:

паспорт серии _____ № _____, выданный _____
 _____ “___” _____ Г.,

Прописан(-на) _____

Проживающий(-ая) _____

.Член ЖК «БестВей» _____ / _____ /
 «___» _____ 20 г.

Жилищный Кооператив «Бест Вей», в лице Председателя Правления ЖК, решает все вопросы, в соответствии с Уставом и настоящим Положением, а 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) _____ / _____ /