

Юридические аспекты работы Жилищного кооператива

 **Best**
ау



Что такое «ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ»?

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

Жилищный кооператив (ЖК) является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме потребительского кооператива, и не ставит своей целью извлечение прибыли.



**Некоммерческая корпоративная
организация**



**Потребительский
кооператив**



Жилищный кооператив



Законодательная база РФ:

Ст. ст. 123.1 -123.3, параграф 6
главы 4 Гражданского кодекса
Российской Федерации

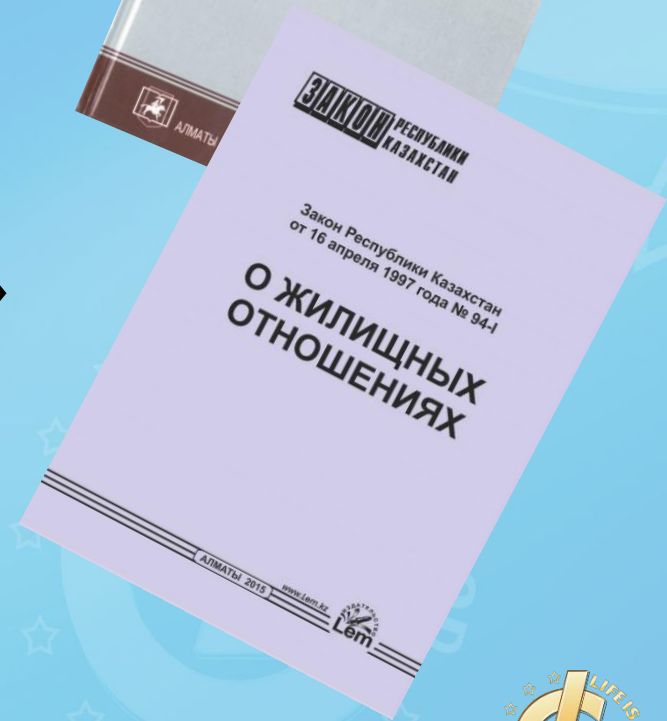
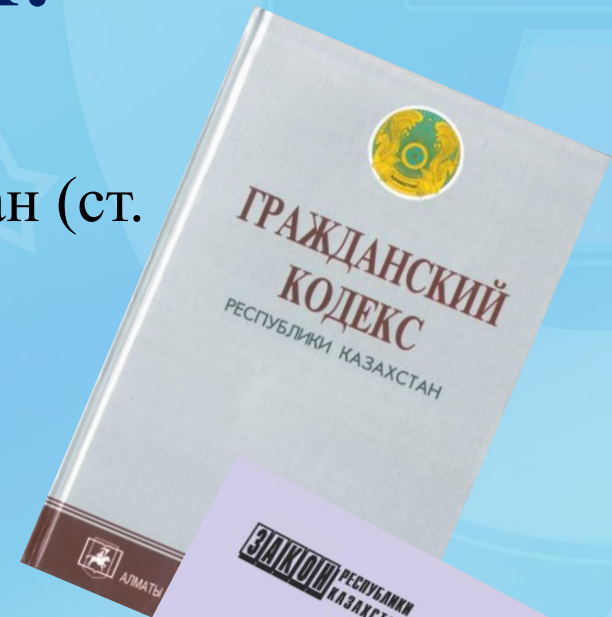


Раздел V Жилищного кодекса
Российской Федерации от
29.12.2004 N 188-ФЗ



Законодательная база РК:

- Гражданский Кодекс Республики Казахстан (ст. ст. 41, 108)
 - Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях»
 - Закон Республики Казахстан «О некоммерческих организациях»
 - Закон Республики Казахстан «О потребительском кооперативе»



Локальные акты Жилищного кооператива «Бест Вей»



Устав ЖК «Бест Вей»



Положение «О деятельности Жилищного Кооператива «Бест Вей»



Положение «О фондах ЖК «Бест Вей»



Положение «О ревизионной комиссии (ревизоре) ЖК «Бест Вей»



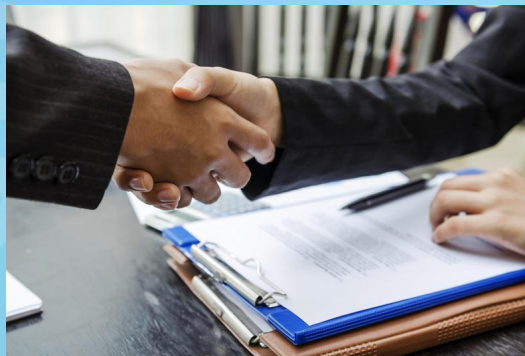
Кандидат в члены ЖК «Бест Вей»

физическое лицо и (или) юридическое
лицо, которое подало заявление о
вступлении в члены ЖК, но **ещё не**
внесло полностью членский
вступительный (разовый) взнос.



Член ЖК «Бест Вей»

физическое лицо и (или) юридическое лицо, в отношении которого принято положительное решение о принятии его в члены ЖК, **полностью внесшее** членский вступительный (разовый) взнос.



Пакет документов члена ЖК «Бест Вей»:

Пакет документов члена ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно, предоставленные в ЖК, которые включают в себя:

1. Заявление о вступлении в члены Жилищного кооператива «Бест Вей».
2. Заявка на приобретение объекта недвижимости
3. Социальная анкета
4. Положение «О деятельности Жилищного Кооператива «Бест Вей».
5. Распоряжение о принятии в члены ЖК «Бест Вей»
6. Копия паспорта



Пакет документов члена ЖК «Бест Вей»:

Все документы ЖК «Бест Вей» доступны в «Личном кабинете», в разделе «Документы», на официальном сайте ЖК «Бест Вей» (<https://bestwaycoop.com/>).

Каждый член ЖК «Бест Вей» должен распечатать пакет документов в двух экземплярах, заполнить и предоставить в офис ЖК в Санкт-Петербурге или Астане.

После этого председатель правления ЖК собственноручно подписывает все документы и направляет их по указанному в заявлении членом ЖК адресу.



Пайщик ЖК «Бест Вей»

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.**

Датой получения статуса «пайщика» является дата внесения последнего из трёх взносов.



Активный пайщик ЖК «Бест Вей» - это....

...пайщик, лично привлечший 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



Активный пайщик ЖК «Бест Вей»

Активный пайщик при выходе из
ЖК по договору цессии **Не
имеет права** передать
статус «активного пайщика»
по договору цессии (договору
уступки прав требования).

Пайщик-инвестор

- При внесении паевого взноса в размере от **1000000 (Один миллион) рублей** или от **5000000 (Пять миллионов) тенге** не менее, чем на **12 месяцев**, пайщик имеет возможность в индивидуальном графике платежей к договору паенакопления указать взнос в фонд развития в размере **0%**.
- Указанный пайщик (написав заявление) не будет претендовать на постановку в очередь подбора и приобретения объекта недвижимости в течение **12 (Двенадцати) месяцев**.
- Указанный пайщик также обязуется в течение **12 месяцев** не забирать из ЖК свои паевые взносы.
- При этом пайщик не освобождается от внесения членского ежемесячного и ежемесячного минимального паевого взносов.

Пакет документов пайщика ЖК «Бест Вей»:

Пакет документов пайщика ЖК – это оригинальные документы, подписанные собственноручно или с использованием электронно-цифровой подписи (ЭЦП), включающие в себя:

1. Пакет документов члена ЖК «Бест Вей»;
 2. Уведомление о принятии в пайщики ЖК «Бест Вей»;
 3. Договор паенакопления;
**До приобретения объекта недвижимости для пайщика,
дополнительно:**
 4. Заявление, удостоверенное нотариусом, подтверждающее намерение пайщика приобрести конкретный объект недвижимости (предоставляется в ЖК, когда пайщиком рассматривается конкретный объект недвижимости для приобретения).
**После приобретения объекта недвижимости для пайщика,
дополнительно:**
1. Дополнительное соглашение к договору паенакопления;
 2. Индивидуальный график платежей.



Уступка прав пайщика ЖК

Пайщик ЖК вправе уступить **права на свои паенакопления** другому пайщику ЖК, члену ЖК, третьему лицу, в том числе не являющемуся членом ЖК по Договору Цессии. Уступка прав и обязанностей производится при этом в соответствии с действующим Законодательством РФ.



Виды уступки прав пайщика

	Уступка прав на паенакопления	Уступка прав на все взносы
Стороны договора цессии	Договор цессии заключается между пайщиком ЖК и членом ЖК	Договор цессии заключается между пайщиком ЖК и третьим лицом
Предмет договора цессии	По договору цессии передается только паевой взнос	По договору цессии передается только паевой взнос
Документы	Договор цессии, <u>договор паенакопления с новым пайщиком</u> , протокол заседания Правления	Договор цессии, акт приёма-передачи документов, заявление о выходе из ЖК пайщика с просьбой считать за новым пайщиком № СООР и все членские взносы, дополнительное соглашение к договору паенакопления первого пайщика об изменении стороны договора, протокол заседания Правления



Очередь подбора и приобретения объектов недвижимости

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

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



Постановка в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости

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.



Изменение места в очереди



Пайщик, находящийся в очереди подбора и приобретения объектов недвижимости, по своему личному заявлению:

- может переместиться на более низкую позицию в очереди;
- поменяться позициями в очереди с другим пайщиком, также находящемся в очереди.



Изменение стоимости объекта

- До перехода на вторую позицию в очереди, пайщик имеет право изменять стоимость желаемого к приобретению объекта недвижимости, но не более чем на **1 000 000 (Один миллион) рублей** или **5 000 000 (Пять миллионов) тенге**.



Категория «На оформлении»

Пайщик, для которого, согласно его заявке на объект недвижимости, собраны средства для приобретения объекта недвижимости, переходит на этап оформления документов, ему предоставляются **2 месяца** на подбор объекта недвижимости.

В случае если пайщик за отведенный ему срок не определился с выбором объекта недвижимости, ЖК оставляет за собой право использовать средства на приобретение объекта для пайщика, следующего в очереди подбора и приобретения объекта недвижимости.

Пайщик, не выполнивший условия настоящего Устава за отведенный ему срок (**2 месяца**), возвращается в очередь и занимает первую позицию в очереди.



Взносы ЖК «Бест Вей»

**Основные
взносы**

**Дополнительные
взносы**



Основные взносы:

1. Членский вступительный взнос
2. Ежемесячный членский взнос – 1 000 рублей / 5 000 тенге.
3. Ежемесячный минимальный паевой взнос – 10 000 рублей / 50 000 тенге.
4. Юридический анализ документов на приобретаемый объект и сопровождение сделки – 60 000 рублей / 300 000 тенге.

Чтобы встать в очередь подбора и приобретения объектов недвижимости, минимальный паевой взнос, внесённый пайщиком, должен быть не менее 35% или 50% от стоимости желаемого объекта недвижимости.

В ЖК существует единая очередь для всех пайщиков, внесших паевой платеж в размере 50% или 35% стоимости желаемого объекта недвижимости.



Виды членского вступительного взноса

Сумма в рублях/тенге, эквивалентная 2000 евро на день оплаты + 2%	Сумма в рублях/тенге, эквивалентная 1000 евро на день оплаты + 2%	Сумма в рублях/тенге, эквивалентная 1000 евро на день оплаты + 2%
Первичная покупка	Первичная покупка	Вторичная покупка
Заявлена стоимость объекта свыше 1 500 000 руб. / 7 500 000 тенге	Заявлена стоимость объекта до 1 500 000 руб. / 7 500 000 тенге включительно.	Заявлена любая стоимость объекта
Возможно увеличить стоимость заявленного объекта недвижимости в пределах 1 000 000 руб. / 5 000 000 тенге	В случае увеличения стоимости заявленного объекта недвижимости свыше 1 500 000 руб. / 7 500 000 тенге, необходимо довести членский вступительный взнос до суммы в рублях/тенге, эквивалентной 2000 евро на день оплаты + 2%	Возможно увеличить стоимость заявленного объекта недвижимости в пределах 1 000 000 руб./ 5 000 000 тенге



Дополнительные взносы (РФ):

1. Государственная пошлина

- 3 000 (Три тысячи) рублей – в случае регистрации договора долевого участия в строительстве.
- 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей – при переходе права собственности на ЖК.
- 1 000 (Одна тысяча) рублей – при переходе права собственности к пайщику от ЖК
- 2 000 (Две тысячи) рублей – при желании пайщика зарегистрировать долгосрочный договор аренды жилого помещения в УФРС

2. При приобретении первичного объекта недвижимости, застройщик может устанавливать свою **комиссию**.

3. Услуги нотариуса – от 1 150 (Одна тысяча сто пятьдесят) рублей: заверение копий документов ЖК, проведение сделки купли-продажи непосредственно нотариусом.

4. Открытие аккредитива – от 6 000 (Шесть тысяч) рублей.

5. Расходы на выезд юриста в регион.



Отсрочка

На основании **личного заявления** пайщика ЖК, при наличии уважительных причин **и отсутствии задолженности**, 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 может предоставить пайщику отсрочку **не более трёх раз за весь период** нахождения пайщика в ЖК. При этом срок расчета по индивидуальному графику платежей **не может быть более 120 месяцев.**

При предоставлении правлением ЖК пайщику вышеуказанной отсрочки, пайщик заключает с Жилищным кооперативом «Бест Вей» **дополнительное соглашение к договору паенакопления**, приложением к которому будет являться **Индивидуальный график платежей**, в котором будут указаны взносы с учетом предоставленной отсрочки.



Услуги юриста

Основные услуги

- Консультация
- Правовой анализ документов
- Юридическое заключение
- Взаимодействие с продавцом объекта недвижимости
- Договор купли-продажи сопроводительных документов
- Подача полного пакета документов в УФРС
- Получение документов из УФРС
- Защита интересов пайщика в суде

Дополнительные услуги

- Подача документов на открытие аккредитива в банке
- Организация проведения независимой оценки объекта недвижимости



Субсидии и субвенции

ЖК «Бест Вей» принимает «Материнский капитал»
в качестве паевого платежа только в случае, если
ребёнку (на которого семье был предоставлен
«Материнский капитал») исполнилось **3 года.**

Каждый сертификат на предоставление субсидии и
субвенции рассматривается в индивидуальном
порядке **до вступления в ЖК.**



«Материнский (семейный) капитал»

1. Член ЖК вносит: членский вступительный (разовый), членский ежемесячный и паевой взносы.
2. Необходимо заполнить полный комплект документов пайщика.
3. Пайщик ЖК предоставляет заявку в ЖК на предоставление для него пакета документов ЖК для ПФР.
4. ЖК подготавливает для пайщика пакет документов.
5. Пайщик сам обращается в территориальное подразделение пенсионного фонда с заявлением о перечислении материнского капитала на счет ЖК.
6. Пенсионный фонд в течении 2 месяцев перечисляет материнский капитал.
7. В случае выхода пайщика из ЖК, ЖК возвращает материнский капитал в Пенсионный фонд.



Приобретение объектов недвижимости

Оплата объекта недвижимости производится:

1. через залог (после регистрации перехода права собственности);
 1. через аккредитив.



С 01.10.2016.....

1. Появился новый **целевой взнос в размере 0 (Ноль) %** 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 100 000 рублей (в случае, если пайщик – физическое лицо), либо 500 000 рублей (в случае, если пайщик – юридическое лицо) ежемесячно.
2. В случае, если пайщик единовременно внёс паевой взнос в размере **1000000 рублей по графику** платежей, на оставшуюся сумму по графику ему начисляется целевой взнос в размере **0%**.
3. В случае, если пайщик, которому уже приобретён объект недвижимости ЖК «Бест Вей», погасит задолженность перед ЖК «Бест Вей» согласно графика платежей к Дополнительному соглашению к Договору паенакопления **в срок до 3 (Трёх) лет**, примет решение подать заявку на приобретение для него ЖК «Бест Вей» второго объекта недвижимости, целевой взнос согласно графику платежей будет равняться **0%**.

✓ **Best**
Way

