

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке определения стоимости
жилых помещений, приобретаемых
или строящихся
Жилищным накопительным
кооперативом
"Альтернатива"

г. Анапа

2019 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение «О порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Жилищным накопительным кооперативом «Альтернатива»» разработано в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (далее – Федеральный закон), Уставом Жилищного накопительного кооператива «Альтернатива» (далее – Устав), Положением «О формах участия в деятельности Жилищного накопительного кооператива «Альтернатива»».

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся Кооперативом (далее – жилых помещений).

1.3. Понятие жилого помещения определяется в соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. Приобретение жилых помещений, являющиеся объектами долевого строительства, осуществляется в порядке, установленным настоящим Положением и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА

2.1. При накоплении членом Кооператива величины паенакопления, достаточной для получения права на приобретение или строительство жилого помещения, при наступлении очередности для возникновения этого права, член Кооператива вправе обратиться с заявлением в Кооператив с просьбой о приобретении жилого помещения.

2.2. При накоплении членом Кооператива величины паенакопления, достаточной для получения права на приобретение или строительство жилого помещения, при наступлении очередности для возникновения этого права, член Кооператива вправе обратиться с заявлением в Кооператив с просьбой о приобретении жилого помещения с использованием кредитных (заемных) средств.

Правление Кооператива, рассматривая заявление члена Кооператива, прорабатывает возможность и условия привлечения Кооперативом кредита (займа). В случае принятия положительного решения, Правление Кооператива согласовывает условия кредита (займа) с членом Кооператива.

Жилое помещение приобретается в собственность Кооператива с привлечением кредита (займа) и после его выплаты подлежит передаче в собственность члена Кооператива. В данном случае член Кооператива в периоде погашения ежемесячными платежами производит погашение как выделенных Кооперативом собственных, так и привлеченных Кооперативом кредитных (заемных) средств.

Правление Кооператива вправе отказать члену Кооператива в удовлетворении его заявления о привлечении кредита (займа).

2.3. К указанному в п. 2.1. заявлению член Кооператива при приобретении квартиры прилагает следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретаемую квартиру;
- документы-основания, указанные в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на квартиру;
- технический паспорт на приобретаемую квартиру (все отметки БТИ о наличии перепланировки должны быть погашены на дату предоставления технического паспорта);

2.4. К указанному в п. 2.1. заявлению член Кооператива при приобретении жилого дома прилагает следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретаемый жилой дом;
- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок;
- документы-основания, указанные в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на жилой дом;
- документы-основания, указанные в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок;
- технический паспорт на жилой дом (все отметки БТИ о наличии перепланировки должны быть погашены на дату предоставления паспорта);
- кадастровый паспорт на земельный участок.

2.5. К указанному в п. 2.1. заявлению член Кооператива при приобретении объекта долевого строительства прилагает следующие документы:

- проект договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома и иные документы, предоставленные застройщиком;
 - выписку из ЕГРЮЛ, реквизиты юридического лица, приказ на директора.
- Все документы юридического лица должны быть заверены печатью юридического лица и подписью руководителя.

2.6. К указанному в п. 2.1. заявлению член Кооператива при строительстве Кооперативом жилого дома прилагает следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок;
- документы-основания, указанные в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок;
- кадастровый паспорт на земельный участок;
- проектную документацию на жилой дом, утвержденную проектировщиком;
- смету расходов на строительство жилого дома;
- разрешение на строительство жилого дома, выданное уполномоченным органом.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

3.1. Стоимость приобретаемого жилого помещения на вторичном рынке определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчета об оценке отчуждаемого имущества, подготовленного во исполнение договора, заключённого Жилищным накопительным кооперативом в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Стоимость приобретаемого жилого помещения путем строительства Кооперативом объекта недвижимости определяется на основании представленного профессиональным оценщиком отчета об оценке сметы на строительство объекта недвижимости.

3.2. Расходы по приобретению жилого помещения состоят из затрат по оформлению права собственности (в том числе первичного права собственности), по изготовлению технического плана, технического и кадастрового паспортов и других возможных затрат.

В стоимость жилого помещения, приобретаемого (строящегося) Кооперативом для члена Кооператива включается:

1) стоимость приобретения или строительства жилого помещения, то есть затраты Кооператива на приобретение либо строительство жилого помещения, а также затраты на реализацию (отчуждение) ранее приобретенного (построенного) для члена Кооператива жилого помещения, в случае отказа от него члена Кооператива либо исключения члена Кооператива из Кооператива;

2) суммы, потраченные Кооперативом на обслуживание и погашение кредитов (займов), привлеченных на цели оплаты стоимости приобретения или строительства жилого помещения;

3) затраты на содержание жилого помещения, оплату коммунальных услуг, платежи за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение, которые понесены Кооперативом как до, так и после передачи жилого помещения в пользование члену Кооператива, в случае несения таких затрат Кооперативом;

4) затраты на риэлтерские (агентские), юридические услуги, прочие услуги, связанные с поиском (подбором) жилого помещения, соответствующего параметрам (характеристикам), указанным членом Кооператива, в том числе связанные с сопровождением сделок по приобретению (строительству) жилого помещения и понесенные Кооперативом в оплату услуг третьих лиц;

5) затраты по оплате Кооперативом стоимости земельного участка (в случае его приобретении Кооперативом), а также по оплате арендной платы по договорам аренды (субаренды) земельных участков, в случае строительства жилого помещения либо индивидуального жилого дома для члена Кооператива;

6) другие затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения;

7) затраты на ремонт жилого помещения или работы по повышению потребительских качеств такого помещения (неотделимые улучшения), осуществленные Кооперативом по заявлению члена Кооператива, если это предусмотрено выбранной членом Кооператива формой участия в деятельности Кооператива;

8) затраты на уплату государственной пошлины при регистрации жилого помещения в собственность Кооператива, а также после внесения членом Кооператива паевого взноса в полном объеме в собственность члена Кооператива;

9) суммы, понесенные Кооперативом на уплату необходимых сборов и иных обязательных платежей;

10) затраты на страхование жилого помещения на срок до передачи жилого помещения в собственность члену Кооператива;

11) затраты на определение рыночной стоимости жилого помещения;

12) другие возможные затраты.

Все расходы по приобретению жилого помещения для члена кооператива производятся за счет внесенных членом кооператива паевых взносов и подлежат возмещению членом кооператива в течение 20 дней со дня получения уведомления о произведенных расходах. В случае невозмещения вышеуказанных расходов в указанный срок у члена кооператива образуется задолженность по внесению паевых взносов, что приведет к начислению неустойки за нарушение обязательств по внесению паевых взносов за каждый день просрочки исполнения обязательств.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Изменения в настоящее Положение вносятся по решению Правления Кооператива и вступают в силу с момента их утверждения в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Если один из пунктов настоящего Положения становится недействительным, то это не затрагивает остальных его пунктов.

4.3. Кооператив и члены кооператива руководствуются настоящим Положением по вопросам, не нашедшим отражения в Уставе Кооператива либо Положении «О формах участия в деятельности Жилищного накопительного кооператива «Альтернатива»

4.4. В случае изменения норм действующего законодательства настоящее Положение действует в части, не противоречащей их императивным нормам.

Председатель правления



В.И. Ткаченко