

**Положение
О целевой программе
«Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске»**

Настоящее Положение Потребительского кооператива «ОТЕЛЬЕРЫ» (далее - Кооператив) определяет порядок и условия, на которых Кооператив, являясь организатором и техническим оператором настоящей целевой программы «Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске» (далее также - «ЦП», «Целевая программа»), предоставляет физическим и юридическим лицам, являющимся резидентами любого государства и (или), но не исключительно, лицам, направившими заявление о внесении пая в Кооператив, право на участие в настоящей Целевой программе на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

1. Термины и определения:

В настоящем локальном нормативно-правовом акте, если контекст не требует иного, нижеприведенные термины имеют следующие значения:

1.1. **Кооператив** – Потребительский кооператив «ОТЕЛЬЕРЫ» (далее по тексту – ПК, либо равнозначно «Кооператив»).

1.2. **Целевая программа «Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске»** (далее - «Программа» либо равнозначно «ЦП», «Целевая программа») – совокупность финансово-организационных мероприятий, конкретизированных в терминах и определениях, а также в условиях участия, закрепленных в локальных нормативно-правовых актах Кооператива.

1.3. **Участник программы (Пайщик)** – физическое или юридическое лицо, являющееся резидентом любого государства и (или), но не исключительно, направившее заявление о внесении пая в Кооператив, утвержденное Протоколом, уполномоченного Уставом, управленческого органа Кооператива, участвующее в хозяйственной и инвестиционной деятельности Кооператива (далее «Участник», «Пайщик»).

1.4. **Целевой паевой взнос** – взнос члена Кооператива (Пайщика) в виде внесения денежных средств на расчетный счет Кооператива, в рамках участия в настоящей Программе (далее – Целевой взнос).

1.5. **Целевой паевой фонд Кооператива** – фонд, который формируется из целевых паевых взносов участников и предназначен для финансирования реализации настоящей Программы.

1.6. **Отчётный период** – предоставление Кооперативом сведений об этапах строительства Жилого дома (домов). Отчет предоставляется Кооперативом не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, в виде фотографий на текущий момент строительства Жилого дома (домов), а также фото и/или скан-копий документов, подтверждающих текущие процессы стройки.

1.7. **Земельный участок** – недвижимое имущество Кооператива, подлежащее передачи Участнику в рамках настоящей ЦП. Список участвующих в настоящей Целевой программе земельных участков, указан в Приложении № 1 к настоящему Положению.

1.8. **Жилой дом (дома)** – частная постройка под индивидуальное жилое строение, подлежащее передаче Участнику в собственность в рамках настоящей ЦП. Жилой дом (дома) в проекте (планировке) представлен (представлены) в Приложении № 2 к настоящему Положению.

1.9. **Отдел продаж** – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, действующее/действующий на основании агентского договора по реализации строящегося и/или построенного Жилого дома (домов).

1.10. **Обязательный (членский) взнос** – взнос Участника (Пайщика) на поддержание работы Кооператива, который распространяется исключительно на:

- содержание имущества общего пользования Кооператива, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- осуществление расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и

электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

- осуществление расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных Кооперативом с этими организациями;

- проведение аудиторских проверок Кооператива;

- выплату заработной платы лицам, с которыми у Кооператива заключены трудовые договоры, и/или договоры гражданско-правового характера;

- организацию и проведение общих собраний Кооператива, выполнением решений этих собраний;

- уплату налогов и сборов, связанных с деятельностью Кооператива, в соответствии с законодательством о налогах и сборах

2. Условия участия в Программе.

2.1. Условием участия в настоящей программе является обязательное ознакомление Участника (Пайщика) с Положением о Программе и его согласие со всеми правилами Программы, установленными в данном Положении. При осуществлении оплаты целевого взноса и подписания договора об участии в настоящей Целевой программе, Участник (Пайщик) считается ознакомившимся со всеми условиями и положениями Программы и в дальнейшем не может ссылаться на отсутствие у него достаточных сведений для принятия обоснованного решения по участию в настоящей Целевой Программе.

3. Суть Целевой программы

3.1. Кооператив, имея земельные участки в собственности, и/или на иных законных правах, осуществляет на них строительство частных жилых домов собственными силами, и/или с привлечением к строительству третьих лиц. При этом Кооператив самостоятельно осуществляет набор специалистов, и/или организаций для строительства частных жилых домов, без согласования с Участниками (Пайщиками).

3.2. Участник (Пайщик), в целях участия в настоящей Программе, вносит на счет Кооператива Целевой взнос в сумме и сроки, определенные договором об участии в целевой программе.

3.3. По завершению строительства, распределение вложенного Целевого взноса осуществляется следующим образом:

3.3.1. **2550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за квадратный метр одного жилого дома вносится в счет вознаграждения Отдела продаж, что относится к Обязательному (Членскому) взносу.

3.3.2. **2550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за квадратный метр одного жилого дома вносится в счет затрат Кооператива, в том числе, в качестве вознаграждения Кооператива, что относится:

- в части затрат Кооператива, к Обязательному (Членскому) взносу;

- в части вознаграждения, к прибыли Кооператива.

3.3.3. Участник (Пайщик), по решению Кооператива, получает в качестве возврата Целевого взноса:

- построенный Кооперативом в рамках настоящей Целевой программы Жилой дом, за вычетом расходов, указанных в п. 3.3.1. и 3.3.2. настоящего Положения.

- В случае реализации (продажи) Жилого дома, Участник (Пайщик) получает остаток стоимости Жилого дома, за вычетом расходов, указанных в п. 3.3.1. и 3.3.2. настоящего Положения.

3.3.4. Налог на доход, полученный Участником (Пайщиком) при возврате Целевого взноса, в случае превышения размера Целевого взноса, оплачивается Участником (Пайщиком) самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством РФ.

3.3.5. Оценка стоимости жилого дома определяется Кооперативом самостоятельно, в разумных пределах рынка одинаковых по характеристикам, и/или приближенных к характеристикам жилых домов относительно Жилых домов, построенных Кооперативом в рамках настоящей Программы. При этом, стоимость одного Жилого дома, построенного Кооперативом не должна быть ниже 12000000 (Двенадцать миллионов) рублей за один Жилой дом.

4. Обязанности Сторон.

4.1. В целях реализации настоящего Положения о Программе Участник (Пайщик) обязуется:

- Соблюдать правила Положения,
- Не осуществлять действий, направленных на дискредитацию Кооператива и/или Программы;
- Нести материальную и интеллектуальную ответственность за принесенные убытки Кооперативу и Программе вследствие умышленных действий в случае, если Участник раскрыл конфиденциальную информацию (коммерческую тайну) Кооператива, ставшую известной ему во время исполнения настоящего Положения, нарушил Устав и/или Положение о Программе Кооператива, а также в случае причинения вреда репутации Кооператив;
- Заключить с кооперативом договор об участии в настоящей Целевой программе.
- Оплачивать все взносы, предусмотренные настоящей Программой.

4.2. В целях реализации настоящего Положения Кооператив обязуется:

- Принимать от Участников (Пайщиков) Целевые взносы и Обязательные (членские) взносы на баланс Кооператива;
- Добросовестно и в полном объеме выполнять все условия настоящего Положения;
- Заключить с Участником (Пайщиком) договор об участии в настоящей Целевой программе.

4.3. Кооператив не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами, включая обязательства по исчислению и уплате любых пошлин, сборов, налогов, обязательств перед кредиторами Участника и иных платежей.

5. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Положению, если это неисполнение (ненадлежащее исполнение) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания Положения.

5.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения Сторонами обязательств по Положению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

5.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств по Положению, должна в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств известить в письменной форме другую Сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения указанных обстоятельств.

5.4. Если невозможность полного или частичного исполнения Сторонами обязательств по Положению вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы будет существовать свыше одного месяца, то каждая из Сторон имеет право расторгнуть отношения, описанные в Положении. При этом ни одна из Сторон не приобретает права на возмещение убытков, вызванных таким расторжением.

5.5. Кооператив вправе объявить форс-мажор при распространении по территории РФ вирусных заболеваний, создающих угрозу жизни человека, как биологического существа, а также при участии Российской Федерации в военных действиях без санкции Совета Федерации Федерального Собрания России.

6. Решение спорных вопросов.

7.1. Стороны будут принимать все необходимые меры к решению спорных вопросов путем переговоров.

6.2. Спорные вопросы между Сторонами, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в претензионном порядке. Претензии (заявления, жалобы и иные обращения подобного рода, далее совместно именуемые – «претензии») направляются Сторонами друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении, сканированное изображение претензии на бумажном носителе – на электронный адрес, экспресс-почтой или вручаются другой Стороне лично под роспись, при этом для отправки по почте используется почтовый адрес Участника, указанный в Реестре участников Программы и почтовый адрес Кооператива, указанный в настоящем Положении.

6.3. Претензии рассматриваются: Кооперативом - в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней, Участником – в срок не позднее 15 (пятнадцати) дней со дня поступления. Кооператив вправе при рассмотрении претензии запросить дополнительные документы и сведения у обратившегося лица (далее – «заявитель»), при этом срок рассмотрения претензии увеличивается на срок

предоставления документов, но не более Десяти рабочих дней.

6.4. Кооператив не рассматривает анонимные претензии, т.е. не содержащие сведений о наименовании (фамилии, имени, отчества) или месте нахождения (адресе регистрации) заявителя.

6.5. Претензия может быть оставлена Кооперативом без рассмотрения, если она подана повторно, т.е. не содержит новых данных, а все изложенные в ней доводы ранее полно и объективно рассматривались, и заявителю был дан ответ. Одновременно заявителю направляется извещение об оставлении претензии без рассмотрения со ссылкой на данный ранее ответ.

6.6. Споры не разрешенные в рамках реализации настоящей Программы путем переговоров, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ в соответствующих органах расположенных по месту расположения Кооператива.

6.7. Все судебные споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Потребительского кооператива.

7. Изменение в Положении.

7.1. Кооператив вправе в одностороннем порядке изменить условия настоящей Целевой программы в соответствии с законодательством РФ и Уставом Кооператива, с уведомлением участника на усмотрение Кооператива посредством любого источника информации, в том числе одним из следующих способов: либо через электронную почту, либо посредством направления SMS-сообщения, либо в личном кабинете участника на сайте Кооператива, если таковой предусмотрен технологическим функционалом Программы.

7.1. При несогласии Участника с новой редакцией Целевой программы, он обязан уведомить Кооператив путем направления соответствующего сообщения через личный кабинет или по электронной почте по адресу Кооператива в течение 3 (трех) календарных дней с момента опубликования новой редакции ЦП. При отсутствии такого уведомления или поступления уведомления позже указанного в настоящем пункте срока, считается, что Участник согласен и утверждает новую редакцию ЦП.

8. Вступление в действие.

8.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента утверждения Советом ПК «Пай Вилледж» путем подписания протокола об утверждении Целевой программы «Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске» всеми участниками Совета Потребительского кооператива.

9. Приложения к настоящему Положению:

9.1. Список участвующих в настоящей Целевой программе земельных участков;

9.2. Проект (планировка) Жилого дома (домов);

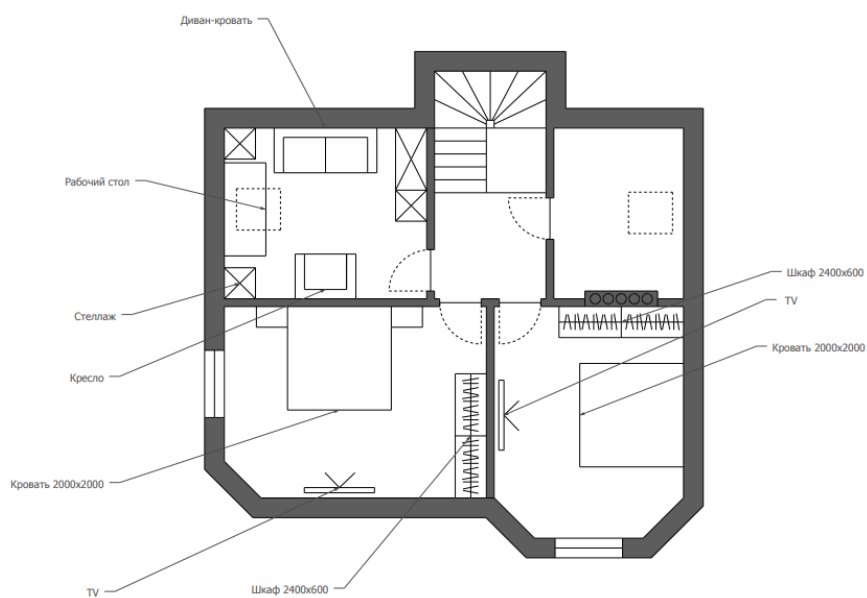
9.3. Расходы на создание Жилого дома (домов).

**Приложение № 1 к ЦП«Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске»
Утвержденной Протоколом Совета ПК «ОТЕЛЬЕРЫ»
№ 02-10-23 от “02” октября 2023 г.**

Список участков:

50:26:0120702:384
50:26:0120702:389
50:26:0120702:376
50:26:0120702:377
50:26:0120702:366
50:26:0120702:367
50:26:0120702:368
50:26:0120702:369
50:26:0120702:363
50:26:0120702:364
50:26:0120702:365
50:26:0120702:389
50:26:0120702:388

Планировка дома

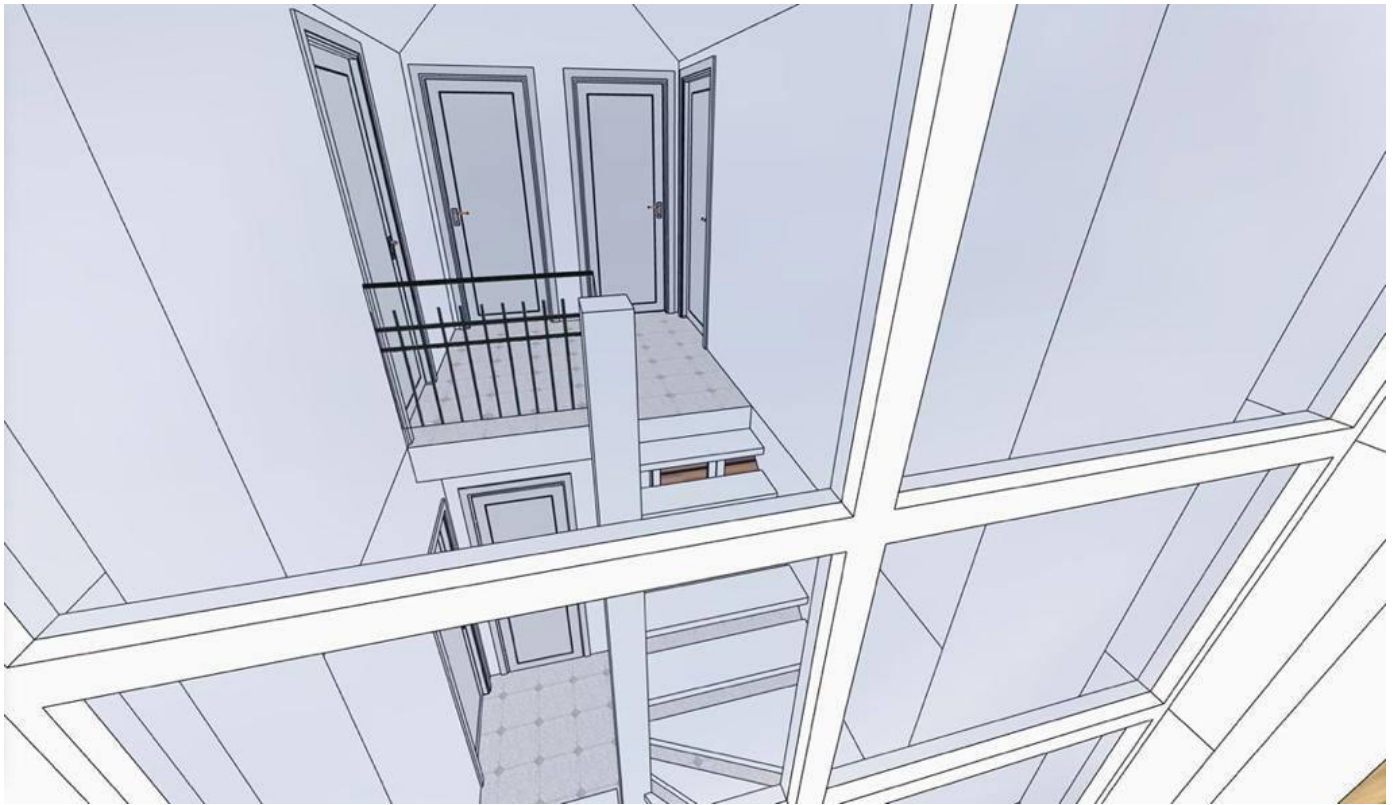


3D вид дома









**Приложение № 3 к ЦП «Строительство Дома ИЖС в Наро-Фоминске»
Утвержденной Протоколом Совета ПК «ОТЕЛЬЕРЫ»
№ 02-10-23 от “02” октября 2023 г.**

Расходы на создание объекта

Площадь дома. м.кв.	127,00
Цена метра квадратного (м.кв.)	72 852,82
Размер паевого фонда. Руб.	8 604 646,44
Членский взнос	647 661,56

Участники согласовали стоимость продажи объекта и расходы на него в следующих размерах:

УСН при продаже дома в ипотеку	720 000,00
Агентское вознаграждение за продажу дома	500 000,00
Цена продажи дома	12 000 000,00