

Утвержден внеочередным общим
собранием членов ЖСК «Бозон»
протокол №2 от 12 августа 2016г.

ПОРЯДОК

первичного приема граждан в ЖСК «Бозон»

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008г. №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон №161-ФЗ), уставом кооператива и определяет порядок первоначального приема граждан в ЖСК «Бозон» в части, не регламентированной уставом кооператива.

2. Порядок призван провести прием граждан в ЖСК «Бозон» с использованием организационных ресурсов подведомственных ФАНО России организаций, работники которых претендуют на членство в кооперативе.

3. Порядок описывает процедуру первичного приема в кооператив сотрудников, которые рекомендованы к приему решением организаций в пределах квот, предложенных правлением ЖСК «Бозон» на основе рекомендаций Сибирского ТУ ФАНО России.

4. По завершении процедуры первичного приема, регламентированной настоящим Порядком, дальнейший прием и исключение из кооператива осуществляется в соответствии с частью IV устава ЖСК «Бозон».

5. Граждане, вступающие в кооператив, должны быть ознакомлены с настоящим Порядком и приложениями 1-7 к нему.

II. Прием в кооператив.

6. Организации, получившие письмо Сибирского ТУ ФАНО России с приложенными к нему квотами и настоящим Порядком, распределяют указанные в квотах квартиры по работникам своих организаций из утвержденных организациями списков, согласованных ФАНО России, и направляют «Уведомление» в адрес правления ЖСК «Бозон» (образец Уведомления в приложении 1 к настоящему Порядку), содержащее список кандидатов «основного» состава (количество кандидатов соответствует количеству квартир по квоте) и список кандидатов «резервного» состава.

7. Все кандидаты из «основного» состава, претендующие на вступление в кооператив, указанные в Уведомлении, оформляют заявления на вступление в ЖСК «Бозон» (приложение 2 к настоящему Порядку). Уведомление с приложенными заявлениями должно быть направлено в правление ЖСК «Бозон» до **20 сентября 2016г.** через ответственных работников от каждой организации (офис ЖСК «Бозон», проспект Ак. Коптюга 9).

8. Ответственный работник от каждой организации осуществляет взаимодействие с председателем правления ЖСК «Бозон» Старостенко Дмитрием Анатольевичем (e-mail: d.a.starostenko@yandex.ru) и координатором проекта Талалайченко Галиной Петровной, (тел. 328-30-83, e-mail: t-galina@bk.ru) по вопросу рассмотрения направленных документов.

9. Правление ЖСК «Бозон» рассматривает все поступившие заявления и направляет кандидатам из «основного» состава извещение по e-mail, указанном в заявлении, с уведомлением о принятом предварительном решении, содержащем рекомендацию общему собранию кооператива о приеме гражданина в кооператив. В извещении указывается: адресат, примерная стоимость жилого помещения, размер и сроки оплаты вступительного и первого паевого взноса, ориентировочные даты начала и окончания строительства. Извещение может быть отправлено через ответственного от каждой организации.

10. Первоначальный прием граждан в ЖСК «Бозон» осуществляется на общем собрании кооператива, которое состоится **24 сентября в 11-00 в конференц-зале ИЯФ СО РАН.**

11. Гражданин, принятый общим собранием в кооператив, становится членом кооператива после оплаты вступительного взноса (в размере 5 000 рублей) на расчетный счет ЖСК «Бозон» (приложение 3 к настоящему Порядку). **Срок оплаты вступительного взноса устанавливается до 30 сентября 2016г.**

До 10 октября 2016г. реестр всех членов кооператива (всех заплативших вступительный взнос в размере 5 000 рублей) передается в Фонд РЖС (наряду с другими документами) для заключения договора безвозмездного пользования земельными участками с ЖСК «Бозон».

12. Члены кооператива, принятые в ЖСК «Бозон» в соответствии с настоящим Порядком, обязаны **оплатить первый паевой взнос, равный 20%** от стоимости жилого помещения (20% от полного паевого взноса) **не позднее 01 апреля 2017г.** на расчетный счет ЖСК «Бозон» (приложение 4 к настоящему Порядку). Размер первого паевого взноса для разных типов квартир составляет:

- 1-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 48 м² – 366 480 рублей;
- 2-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 68 м² – 519 180 рублей;
- 3-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 100 м² – 763 500 рублей.

III. Исключение из кооператива.

13. Гражданин, принятый в кооператив в соответствии с настоящим Порядком, будет исключен из кооператива в случае невыполнения п.12 настоящего Порядка.

До 01 мая 2017г. будет созвано собрание ЖСК «Бозон», на котором все, не заплатившие вступительный и первый паевой взнос в установленные сроки, будут исключены из кооператива.

14. На вакантное место, высвобождающееся по п.13 настоящего Порядка, могут претендовать работники из «резервных» составов любых подведомственных ФАНО России организаций, подтвердившие правлению ЖСК «Бозон» наличие у них финансовых средств, в размере первого паевого взноса.

Приложение 1
к Порядку первичного приема граждан
в ЖСК «Бозон»

На бланке организации

В правление ЖСК «Бозон»

О распределении квот
в организации

В соответствии с письмом от _____ № _____ Сибирского территориального управления ФАНО России направляем сведения о распределении квот по работникам организации, выразившим желание вступить в ЖСК «Бозон», в целях строительства жилых помещений в многоквартирных жилых домах в районе ул. Бульвар молодежи.

Квота организации составляет _____ квартир, в том числе:

- 1-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 48 м² - _____ шт.;
- 2-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 68 м² - _____ шт.;
- 3-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 100 м² - _____ шт.

Основной состав работников, претендующих на вступление в ЖСК «Бозон»:

п/п	Фамилия, имя, отчество	Тип квартиры

Итого: _____ чел. (количество работников основного состава должно равняться выделенной квоте).

Резервный состав работников, претендующих на вступление в ЖСК «Бозон», при наличии вакантных мест в кооперативе в объеме выделенной организации квоты:

п/п	Фамилия, имя, отчество	Тип квартиры

Подпись руководителя _____

Приложение 2 к Порядку первичного приема граждан в ЖСК «Бозон»

В правление ЖСК «Бозон»

от _____

(Ф.И.О. полностью)

дата рождения _____

Место работы, должность _____

зарегистрированного/ой (проживающего/ей) по адресу:

(адрес места регистрации или места пребывания)

контактный тел.: _____

e-mail: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу принять меня в жилищно-строительный кооператив «Бозон», созданный в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Паспортные данные: _____

Согласован(а) ФАНО России в списках граждан, имеющих право на вступление в жилищно-строительные кооперативы: Решение жилищной комиссии от _____ 2016г. протокол № _____ (письмо ФАНО России от _____ 2016г. № _____)

Утвержден(а) приказом _____ от _____ 2016г. № _____

Выбранный мной тип квартиры: _____ - комнатная квартира в многоквартирном жилом доме.

В соответствии с пунктом 30 устава ЖСК «Бозон» обязуюсь своевременно информировать правление кооператива об изменении сведений, предусмотренных пунктом 29 устава.

Ознакомлен(а) с Порядком первичного приема граждан в ЖСК «Бозон», утвержденным внеочередным общим собранием членов ЖСК «Бозон» (протокол №2 от 12 августа 2016г.) и приложениями к нему.

«___» _____ 2016г.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Реквизиты ЖСК «Бозон» для оплаты ВСТУПИТЕЛЬНОГО ВЗНОСА

Наименование поля расчетного документа	Реквизиты
Наименование получателя	ЖСК «Бозон»
ИНН получателя	5408001881
КПП получателя	540801001
Банк получателя	Филиал ООО «Экспобанк» в г.Новосибирске
БИК банка получателя	045003731
Корр. счет банка получателя	30101810250030000731
Номер счета получателя	40703810812010121088
Назначение платежа	Оплата вступительного взноса. ФИО. НДС не облагается.
Сумма платежа	5 000 (Пять тысяч) рублей

Реквизиты ЖСК «Бозон» для оплаты ПЕРВОГО ПАЕВОГО ВЗНОСА

Наименование поля расчетного документа	Реквизиты
Наименование получателя	ЖСК «Бозон»
ИНН получателя	5408001881
КПП получателя	540801001
Банк получателя	Филиал ООО «Экспобанк» в г. Новосибирске
БИК банка получателя	045003731
Корр. счет банка получателя	30101810250030000731
Номер счета получателя	40703810812010121088
Назначение платежа	Оплата первого паевого взноса. ФИО. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Сумма первого паевого взноса составляет 20% от суммы пая.

**Информация
для претендующих на вступление в ЖСК «Бозон»**

1. Единовременный вступительный взнос в размере 5 000 рублей при выбытии из кооператива не возвращается.

2. О паевых взносах:

2.1. В соответствии с требованиями п.12 ст.16.5 Закона №161-ФЗ и п.49 устава ЖСК «Бозон» размер пая члена кооператива (примерная стоимость планируемого к строительству жилого помещения) определяется в зависимости от размера жилого помещения, исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Новосибирской области, определенной Минстроем России в установленном порядке на дату направления в Фонд «РЖС» ходатайства о передаче кооперативу земельного участка (II квартал 2015г. - 38 175 рублей - приказ Минстроя России №258/пр от 08.04.2015г.).

2.2. На основании принятого общим собранием членов кооператива (протокол № 1 от 24.06.2016г.) решения о выборе варианта застройки земельного участка, который определил количество, типы и площади квартир, установлены следующие предварительные размеры паевых взносов:

- 1-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 48 м² - 1 832 400 рублей (78 паев);
- 2-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 68 м² - 2 595 900 рублей (156 паев);
- 3-комнатные квартиры общей площадью (предварительно) около 100 м² - 3 817 500 рублей (77 паев).

2.3. В общую площадь квартиры входит площадь лоджий с коэффициентом 0,5.

2.4. Размеры паевых взносов будут уточняться:

- после утверждения общим собранием членов кооператива проекта застройки земельного участка и определения окончательных проектных параметров квартир;
- после фактических замеров площадей квартир при сдаче домов в эксплуатацию.

2.5. Последующие паевые взносы вносятся в сроки, которые будут установлены общим собранием членов кооператива после получения разрешения на строительство многоквартирных жилых домов на основании утвержденного общим собранием членов ЖСК «Бозон» графика строительства (равномерно в течение всего периода строительства).

2.6. Свободные средства паевого фонда размещаются на депозитных счетах кооператива. В соответствии с п.54 устава в состав паенакопления будет включаться приходящаяся на члена кооператива пропорционально его паю доля доходов, полученная кооперативом от размещения свободных средств на депозитных счетах.

2.7. Первоначальный паевой взнос (как и все остальные паевые взносы) возвращается в полном размере при выбытии из кооператива по любым основаниям.

3. Ежемесячные членские взносы **не будут** взиматься с членов кооператива до даты получения разрешения на строительство, в связи с договоренностью между правлением ЖСК «Бозон» и учредителями НП «Академжилстрой-1» (ИЯФ СО РАН, ИТПМ СО РАН, ИК СО РАН и ИЦиГ СО РАН) о том, что все текущие финансовые расходы по выполнению организационно-технических работ (до получения разрешения на строительство) возьмет на себя НП «Академжилстрой-1».

4. Единый институт развития в жилищной сфере (далее – ЕИР), которому переходят права и обязанности по исполнению функций Фонда «РЖС», заключит договор безвозмездного пользования земельными участками с ЖСК «Бозон» ориентировочно **до 01 ноября 2016г.**

5. В соответствии с условиями договора безвозмездного пользования тремя земельными участками, передаваемыми кооперативу для строительства многоквартирных жилых домов, ЖСК «Бозон» обязан будет заказать и выполнить проект межевания территории с целью образования одного земельного участка. Процесс разработки и утверждение проекта межевания включает в себя, в том числе, проведение мэрией г.Новосибирска публичных слушаний и занимает ориентировочно 9-11 месяцев.

6. После получения кадастрового паспорта на образованный земельный участок для строительства многоквартирных жилых домов и заключения дополнительного соглашения к договору безвозмездного пользования земельными участками с ЕИР (ориентировочно **сентябрь 2017г.**), ЖСК «Бозон» сможет получить в мэрии г.Новосибирска градостроительный план и архитектурно-планировочное задание на проектирование, что позволит завершить проектные работы, провести государственную экспертизу проекта и получить разрешение на строительство. Эта процедура займет еще ориентировочно 6 месяцев. Таким образом, строительство многоквартирных домов может начаться в **II квартале 2018г.** (на следующий день после получения разрешения на строительство) и завершиться в **IV квартале 2019г.**, при условии своевременной оплаты паевых взносов всеми членами кооператива по установленному собранием графику (п.2.5 настоящего приложения).

7. После завершения 1 этапа проектных работ, уточнения планировок квартир и основных параметров застройки земельного участка (**до 01 мая 2017г.**) все члены ЖСК «Бозон» будут приглашены на общее собрание (через рассылку извещения), на котором будут утверждены основные параметры проектной документации (стадия П) и уточнены размеры паевых взносов. На этом же собрании будет проведена процедура исключения из кооператива всех не заплативших первый паевой взнос до 01 марта 2017г. и процедура выбора конкретных квартир (с уточненными параметрами) по следующему порядку:

7.1. Пять учредителей ЖСК «Бозон» выбирают конкретные квартиры в первую очередь, при условии оплаты ими вступительного и первого паевого взноса.

7.2. Очередность выбора квартиры среди всех остальных членов ЖСК «Бозон» (принятых в кооператив в соответствии с настоящим Порядком) устанавливается в зависимости от даты оплаты первого паевого взноса, которая зафиксирована в банковском платежном документе.

7.3. В случае, если у нескольких членов ЖСК дата оплаты первого паевого взноса будет одинаковой, очередность выбора квартир будет определена по жребию между ними. Например, члены кооператива, оплатившие первый паевой взнос в первый день, попадают в корзину для жеребьевки №1 и определяют очередность выбора квартир по жребию между собой. Оплатившие первый паевой взнос во второй день попадают в корзину №2 и также определяют очередность по жребию между собой, и т.д. Внутри каждой корзины будет разделение по типу квартир (1-, 2-, 3-комнатные). Так, член кооператива, оплативший 20%-й паевой взнос во второй день и претендующий на 3-комнатную квартиру, попадает в корзину №2-3 и будет участвовать в розыгрыше очередности вместе с другими членами кооператива, попавшими в корзину №2-3.

7.4. Общая ведомость очередности с отметкой о дате платежа и номере корзины для жеребьевки будет составлена и, вместе с окончательной схемой застройки и планировками квартир, разослана членам кооператива по e-mail (через ответственного представителя) заранее (в извещении о собрании).

8. Правление ЖСК «Бозон» имеет предварительную договоренность с учредителями НП «Академжилстрой-1» о возможности рассмотрения вопроса о том, чтобы НП «Академжилстрой-1» взяло на себя выполнение функций технического заказчика и генподрядчика строительства многоквартирных жилых домов кооператива. Окончательное решение по этому вопросу будет принято учредителями НП «Академжилстрой-1» после соответствующего обращения (просьбы) общего собрания членов кооператива непосредственно перед получением разрешения на строительство. В случае принятия учредителями НП «Академжилстрой-1» положительного решения, у членов жилищно-строительного кооператива «Бозон» появится дополнительная гарантия того, что все многоквартирные дома будут построены качественно, в объявленные сроки и по объявленной стоимости 1 м² общей площади квартиры (38 175 рублей).

9. Правление ЖСК «Бозон» предпримет все возможные усилия для того, чтобы неэксплуатируемая железнодорожная ветка, идущая вдоль земельного участка ЖСК «Бозон», была списана и демонтирована в течение 2017г. в соответствии с объявленным ранее намерением СО РАН (письмо СО РАН от «19» сентября 2014г. за №15001-15172-9111.1/45), что повысит привлекательность (рыночную стоимость), а также комфортность проживания в многоквартирных жилых домах ЖСК «Бозон» после ввода их в эксплуатацию.

10. После рассмотрения различных вариантов застройки земельного участка площадью 2,4 га правление (собрание) ЖСК «Бозон» приняло вариант, предусматривающий строительство трех одинаковых двухподъездных 13-этажных жилых домов (железобетонный каркас с монолитными перекрытиями, с кирпичным заполнением наружных и межквартирных стен, с навесными вентилируемыми фасадами). План типового этажа, показанный в приложении 6, и объемное изображение (перспектива), показанное в приложении 7, являются предварительными (техническое задание на выполнение проектной документации). Этажность зданий может быть увеличена до 15 в процессе выполнения проектных работ.

Жилые дома ЖСК "Бозон"

Приложение №7 к
Порядку перечисного приема
граждан в ЖСК "Бозон"

