

## **Договор-Положение О членстве в некоммерческой организации жилищный кооператив «Зеленая дорога».**

### **1. Общие положения**

**1.1.** Настоящий Договор-Положение «О членстве в некоммерческой организации жилищный кооператив «Зеленая дорога»»(далее Договор)заключается между некоммерческой организацией жилищным кооперативом «Зеленая дорога» (далее НОЖК) и физическим лицом (далее член НОЖК), принявшим все его условия и добровольно взявшим на себя все обязательства предусмотренные данным Договором в соответствии с положениями ст.428 ГК РФ.

**1.2.**Заключение настоящего Договора физическим лицом происходит путем присоединения, в соответствии с положениями ГК РФ и Устава НОЖК, т.е.физическое лицо, подписывает с НОЖК«Договор присоединения» (утвержденный Решением Правления НОЖК).

**1.3.**Договорв соответствии со ст. 420 ГК РФ имеет силу гражданско-правового договора.

**1.4.**Данный Договор существует в виде типового бланка, эталонный экземпляр которого хранится в архиве НОЖК, скрепленный подписью Председателя НОЖК и круглой реестровой печатью НОЖК. Заинтересованным лицам, в случае необходимости выдаются копии эталонного экземпляра.

**1.5.**Договор определяет порядок членства в НОЖК, порядок приобретения членами НОЖК, недвижимости с рассрочкой платежа путем использования системы взаимной финансовой поддержки (без привлечения средств из внешних источников) как некоммерческой составной части накопительно-ссудной схемы приобретения недвижимости, права и обязанности сторон, их ответственность.

**1.6.** Определяемый Договором порядок приобретения недвижимости строится на принципах:

- добровольности;
- неукоснительного соблюдения правил внесения взносов
- взаимной финансовой поддержки;
- возвратности денежных средств;
- срочности договорных отношений;
- взаимной ответственности членов НОЖК.

**1.7.**С целью учета внесенных членами НОЖК взносов, используется российский рубль.

**1.8.** Необходимыми условиями приобретения недвижимости являются:

- неукоснительное соблюдение НОЖК и членами НОЖК требований Договора;
- приобретение недвижимости в собственность НОЖК и приобретение членами НОЖК права пользования указанной недвижимостью на условиях, предусмотренных Договором, до полного внесения членами НОЖК взносов;
- приобретение недвижимости в собственность члена НОЖК под залог объекта недвижимости на условиях, предусмотренных Договором, до полного внесения членом НОЖК взносов;
- обязательные отчисления в Резервный Фонд НОЖК;

- солидарная ответственность всех членов НОЖК относительно колебаний цен на рынке недвижимости.

**1.9.** Все необходимые для лиц, вступающих в НОЖК, членов НОЖК, а в случаях, предусмотренных Договором и бывших членов НОЖК, действия (бездействия) со стороны НОЖК осуществляются только на основании письменных заявлений.

Заявления могут быть высланы по почте на фактический адрес нахождения НОЖК или вручены непосредственно в канцелярию НОЖК. В случае направления заявления по почте заявитель обязан обеспечить уведомление себя о вручении почтового отправления НОЖК. Все заявления подаются на имя Председателя НОЖК.

**1.9.1.** Заявление считается поданным с момента его регистрации в НОЖК. В случаях, предусмотренных Договором, заявления заполняются заявителем по установленной Правлением НОЖК форме. НОЖК обязуется дать письменный ответ по заявлению в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента регистрации заявления в НОЖК.

**1.9.2.** Заявления принимаются при подаче их в правление НОЖК только от заявителя или от уполномоченного представителя заявителя на основании действующей нотариально удостоверенной доверенности. Заявления, исполненные не на русском языке, неразборчивым почерком, без указания фамилии, имени, отчества и места проживания заявителя регистрируются, но не рассматриваются (Далее – ненадлежащие заявления).

В случае, если ненадлежащее заявление подается лично заявителем в правление НОЖК, заявителю или уполномоченному представителю заявителя предлагается устранить недостатки ненадлежащего заявления, препятствующее его рассмотрению. Копия ненадлежащего заявления остается в НОЖК, заявителю возвращается оригинал заявления.

В случае если ненадлежащее заявление от заявителя – члена НОЖК прибыло по почте и почтовое отправление имеет адрес отправителя, отправителю направляется заказное письмо с уведомлением, в котором предлагается устранить недостатки ненадлежащего заявления, препятствующие его рассмотрению. Если почтовое отправление не имеет адреса отправителя, или заявителем является не член НОЖК, то ненадлежащее заявление регистрируется и остается без движения.

**1.9.3.** Надлежащие заявления рассматриваются Председателем НОЖК, который назначает ответственное лицо для дачи ответа заявителю или, при необходимости выносит решение в виде Распоряжения Председателя НОЖК. При несогласии члена НОЖК с Решением Председателя НОЖК, его заявление рассматривается Правлением НОЖК. Решение Правления НОЖК является окончательным и обжалованию не подлежит.

**1.10.** Член НОЖК, а также бывший член НОЖК, с которым НОЖК не окончил процедуру взаиморасчетов, обязаны своевременно извещать НОЖК о каждом случае изменения своего места фактического нахождения и в случае необходимости – об изменении своих персональных банковских реквизитов, в противном случае НОЖК не может нести ответственности за несвоевременное извещение члена НОЖК о какой либо необходимой члену НОЖК или бывшему члену НОЖК информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в случае взаиморасчетов). Извещение НОЖК об изменении места фактического нахождения осуществляется письменным заявлением члена НОЖК или бывшего члена НОЖК, в противном случае, местом фактического нахождения члена НОЖК или бывшего члена НОЖК признается почтовый адрес, указанный по заявлению члена НОЖК или бывшего члена НОЖК в приложении к Договору.

**1.11.** НОЖК считается выполнившим обязанность по уведомлению члена НОЖК или бывшего члена НОЖК, в случае направления письменного извещения с уведомлением по почтовому адресу, определенному в соответствии с правилами, предусмотренными в п.1.10. Договора.

**1.12.** Член НОЖК, по любым причинам переставший выполнять свои обязательства в течение 6 месяцев из 12 месяцев, могут быть исключены из НОЖК Решением Правления

НОЖК в одностороннем порядке, без каких либо письменных уведомлений. Исключённые члены НОЖК, которые впоследствии представляют документы, подтверждающие уважительные причины неоплат, могут быть восстановлены без штрафных санкций.

**1.13.** Члены НОЖК, с целью быть постоянно информированными о всех новостях и изменениях в НОЖК, обязаны регулярно (не менее одного раза в месяц) просматривать свои личные кабинеты и другие разделы официального сайта НОЖК [www.greenroad.ru](http://www.greenroad.ru).

**1.14.** Возврат паевых взносов, производится перечислением денежных средств по персональным банковским реквизитам, указанным членом НОЖК, если иное не предусмотрено Договором или иным способом, не противоречащим законодательству РФ.

**1.15.** Ориентировочные параметры недвижимости, а также условия приобретения недвижимости определяются членом НОЖК и НОЖК, в зависимости от избранного членом НОЖК индивидуального тарифа.

## **2. Порядок вступления в НОЖК «Зеленая дорога»**

**2.1.** Лицо, с рекомендацией от члена НОЖК, желающее вступить в НОЖК, должно представить в правление НОЖК:

- заявление о вступлении НОЖК,
- анкету в установленной решением Правления НОЖК форме,
- паспорт.

**2.2.** Кроме того член НОЖК, подписывает:

- а) Договор присоединения,
- б) Описание тарифа или заявление о размере ежемесячных взносов,
- в). Описание структуры взноса

**2.3.** Все указанные в п.п. 2.1. и 2.2. документы подписываются в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, и имеют одинаковую юридическую силу.

**2.4.** Заявление, членом НОЖК, подается на приобретение права пользования в отношении одной отдельно взятой недвижимости (квартиры). Заявление может быть подано на приобретение права пользования в отношении и изолированной комнаты. Заявление должно быть оплачено взносом.

**2.5.** При вступлении в НОЖК, членом НОЖК определяется, на основе ориентировочных параметров и сравнительных данных о рыночной стоимости аналогичной недвижимости, Ориентировочная стоимость приобретаемой в собственность НОЖК недвижимости (Далее по тексту – ОCN). ОCN остается действующей до момента приобретения НОЖК в собственность конкретной недвижимости, предоставляемой в пользование члену НОЖК.

**2.6.** Члену НОЖК присваивается персональный личный номер.

**2.7.** Каждый член НОЖК, при вступлении, вносит взнос, состоящий из:

- **Вступительного взноса.** Порядок внесения вступительного взноса определяется личным заявлением члена НОЖК. Внесенный вступительный взнос не возвращается членам НОЖК выбывающим из НОЖК по любым основаниям, ни при каких обстоятельствах.

- **Паевого взноса.** Размер паевого взноса, подлежащего оплате членом НОЖК, первоначально определяется на основании заявления члена НОЖК или выбранного им тарифа. Размер паевого взноса подлежит обязательной корректировке при приобретении в собственность НОЖК в интересах члена НОЖК конкретной недвижимости.

- **Членского взноса.** Членский взнос является ежемесячным.

Размер вступительного и членского взносов определяется решением Правления НОЖК. Недоплаченный вступительный или иной взнос, взятый в рассрочку, удерживается из пая в обязательном порядке при приостановке членства или исключении из членства НОЖК.

**2.8.** Общий размер пая, подлежащий оплате членом НОЖК, рассчитывается в соответствии с Договором Займа или Договором Безвозмездного пользования.

2.9. Заявление члена НОЖК о размере ежемесячных взносов должно содержать следующие сведения:

- ОСН, равную размеру пая, подлежащего накоплению членом НОЖК;
- Срок и порядок оплаты вступительного взноса и ежемесячного членского взноса;
- Срок и порядок оплаты пая.

2.10. Член НОЖК имеет право накапливать пай досрочно.

### **3.Последовательность приобретения недвижимости для членов НОЖК**

3.1. Для отражения последовательности приобретения недвижимости для членов НОЖК существует очерёдность, которая фиксируется в списках №2 и №3. Очерёдность устанавливается на основании заявления члена НОЖК и Решения Правления НОЖК, в соответствии с выполненными членом НОЖК условиями. Данные списки публикуются на официальном сайте НОЖК [www.greenroad.ru](http://www.greenroad.ru).

3.2. Списки НОЖК состоят из трёх сегментов (списков):

- 1) *список №3* – здесь фиксируются позиции членов НОЖК, которые накопили необходимый в соответствии с условиями приобретения недвижимости процент от ОСН.
- 2) *список №2* – здесь фиксируются позиции членов НОЖК, непосредственно для которых идёт накопление необходимых денежных средств для дальнейшей покупки необходимой им недвижимости;
- 3) *список №1* – здесь фиксируются позиции членов НОЖК, которые уже получили в пользование приобретённую для них недвижимость или уже получили беспроцентный заём и занимаются приобретением необходимой недвижимости;

3.3. Регистрация в списке №3 и переход позиции члена НОЖК из 3-ого списка во 2-ой, происходит при выполнении следующих условий:

1. Внесение вступительного взноса в полном объеме;
2. Накопление или единовременное внесение установленной Решением Правления НОЖК величины паевого взноса в % от ОСН.

3.4.Преимущественное право на регистрацию позиции в списке №3 в течении одного календарного дня имеет тот член НОЖК, который имеет меньший личный номер.

3.5.Переходы позиций членов НОЖК приостанавливаются в случаях, когда у члена НОЖК возникает задолженность (текущие взносы и (или) вступительный взнос) – в этом случае позиция такого члена НОЖК автоматически фиксируется до момента погашения задолженности в полном объеме. Время, в течение которого член НОЖК имел задолженность, не подлежит зачету при определении рейтинга члена НОЖК. Он выводится из списка №2 или списка №3 и может в него вернуться только в конец очереди.

3.6. Член НОЖК имеет право изменить ОСН до момента перехода его позиции в список №3, путём подачи соответствующего заявления.

### **4.Порядок оплаты взносов членами НОЖК.**

4.1.Оплата всех взносов осуществляются членами НОЖК в наличной и безналичной форме. Вступительный взнос может быть внесен членами НОЖК в кассу НОЖК или на любой соответствующий (для паевых или для вступительных и членских взносов) счет НОЖК, открытый в банках, все остальные платежи по общему правилу вносятся через банки и в исключительных случаях по предварительной заявке в пределах лимита работы - в кассу НОЖК.

4.2. При внесении наличных средств, в кассу НОЖК, взнос увеличивается на размер комиссии установленной Банком, в котором НОЖК имеет счет.

4.3. Оплата взносов, членами НОЖК, должна быть осуществлена не позднее 15 числа текущего месяца, в противном случае член НОЖК признается допустившим просрочку исполнения обязательств перед НОЖК.

4.4. Все расходы по безналичным платежам в НОЖК берет на себя член НОЖК.

4.5. Член НОЖК, по любым причинам переставший производить оплату взносов в течение 6 месяцев из 12 месяцев, может быть исключён из НОЖК Решением Правления

НОЖК в одностороннем порядке, без каких либо письменных уведомлений. Исключённые члены НОЖК, которые впоследствии представляют документы, подтверждающие уважительные причины неоплат, могут быть восстановлены без штрафных санкций.

**4.6.** Член НОЖК вправе досрочно погасить пай, путем досрочного внесения ежемесячных паевых взносов по своему усмотрению.

#### **5. Порядок приобретения НОЖК недвижимости в интересах члена НОЖК.**

**5.1.** После накопления определённого Решением Правления НОЖК % от ОСН, после перехода из списка №3 в список №2 и/или получения информации от НОЖК о появлении права на подбор квартиры, член НОЖК, имеет право подать заявление о приобретении НОЖК недвижимости в его интересах.

**5.2.** Недвижимость в интересах члена НОЖК может быть приобретена:

- в собственность НОЖК;

- в собственность члена НОЖК.

**5.3.** Порядок приобретения НОЖК недвижимости в собственность НОЖК.

**5.3.1.** Недвижимость может быть приобретена в собственность НОЖК только после: - подачи членом НОЖК заявления с просьбой о приобретении для него конкретной недвижимости, с указанием согласия на срок рассрочки оплаты паевых взносов исходя из условий Договора, и

- принятия по указанному обращению положительного Решения Правления НОЖК.

**5.3.2.** При принятии Правлением НОЖК Решения о приобретении недвижимости в собственность НОЖК в интересах конкретного члена НОЖК предполагается, что указанный член НОЖК ознакомлен с ориентировочным перечнем возможных расходов, связанных с приобретением недвижимости, тарифами уполномоченных риэлтерских, оценочных и иных компаний.

**5.3.3.** ОСН, указанная в 2.5. Договора, определяется только для достижения уставных целей НОЖК. Окончательное решение по ОСН, фиксируемое в договоре между НОЖК и членом НОЖК, принимается лично членом НОЖК.

**5.3.4.** Условия приобретения недвижимости – жилья в собственность НОЖК:

- предметом сделки по приобретению права собственности НОЖК может быть только изолированное жилое помещение, по общему правилу - квартира;

- если предметом сделки являются имущественные права на недвижимость (инвестиционные права, права долевого участия), то жилой дом, как правило, должен находиться в высокой степени технической готовности (не менее 70%);

- 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;

- недвижимость не должна иметь никаких обременений правами третьих лиц (залог, арест и т.д.), не должна находиться в споре и быть объектом каких-либо законных притязаний со стороны третьих лиц;

- недвижимость не может находиться в жилом доме, являющимся ветхим или аварийным, или идущим под снос;

- в случае обременения недвижимости правами пользования и проживания собственника (регистрация по месту жительства), в договоре отчуждения должны быть предусмотрена обязанность собственника в определенный срок физически и юридически освободить недвижимость, а также меры имущественной ответственности за нарушение указанной обязанности;

- в отношении недвижимости не должны быть ранее совершены какие-либо сделки, ставящие права на недвижимость под угрозу прекращения или изменения в связи с возможностью признания сделки недействительной или ее расторжения;

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

**5.3.5.** Для выяснения всех возможных обстоятельств, указанных в п.5.3.4. Договора и сбора, соответствующих юридически значимых документов, НОЖК или лично член НОЖК заказывает оказание комплекса риэлтерских услуг в риэлтерской компании, имеющей штат квалифицированных специалистов, соответствующие ресурсы и возможности.

**5.3.6.** Если уполномоченная риэлтерская компания, в процессе исполнения своих обязательств, по договору с НОЖК, предоставит обоснованные доводы, о невозможности совершения сделки с конкретной недвижимостью, по обстоятельствам, противоречащим условиям приобретения недвижимости в собственность НОЖК, то сделка не может быть совершена, и риэлтерская компания с учетом мнения члена НОЖК осуществляет, в рамках уже заключенного договора, подбор другой, приемлемой для приобретения в собственность НОЖК недвижимости.

**5.3.7.** По заявлению члена НОЖК с согласия НОЖК сделка по приобретению недвижимости в собственность НОЖК может быть совершена при недостаточности каких-либо необходимых документов в случае предоставления членом НОЖК гарантий по безусловному погашению всех возможных убытков и имущественных потерь НОЖК, возникших и (или) возникших в будущем у НОЖК и (или) уполномоченной риэлтерской компании, в том числе и за счет внесенного в НОЖК указанным членом НОЖК паевых взносов.

**5.3.8.** С момента осуществления НОЖК первого платежа по оплате стоимости приобретаемой для члена НОЖК недвижимости (прав на недвижимость), у члена НОЖК и членов его семьи возникает обязанность заключить с НОЖК «Договор безвозмездного пользования», утверждённые решением Правления НОЖК. Данный договор может подлежать нотариальному удостоверению. Факт передачи недвижимости и ее состояние подтверждаются Актом передачи, который является неотъемлемой частью Договора безвозмездного пользования недвижимостью.

**5.3.9.** Итоговая стоимость недвижимости, закрепленная в «Договор безвозмездного пользования», составляет итоговый размер пая, который должен быть выплачен членом НОЖК за приобретенную для него конкретную недвижимость. В случае подписания Договора займа относительно приобретения НОЖК прав на недвижимость, итоговый размер пая в дальнейшем может быть скорректирован в связи с необходимостью осуществления дополнительных затрат на приобретение и оформление недвижимости в собственность НОЖК путем подписания дополнительного соглашения к «Договор безвозмездного пользования».

С момента подписания «Договор безвозмездного пользования» у члена НОЖК возникает право на получение в пользование приобретенной в собственность НОЖК недвижимости. В отношении недвижимости, на которую НОЖК приобрел обязательственные права, право на получение в пользование у члена НОЖК возникает с момента возникновения права собственности на недвижимость у НОЖК.

**5.3.10.** При подписании Акта передачи недвижимостью член НОЖК обязан внести в Резервный Фонд НОЖК членский взнос. В дальнейшем, член НОЖК ежегодно, в срок не позднее окончания месяца, в котором был заключен Договор безвозмездного пользования, обязан вносить в Резервный Фонд НОЖК данный ежегодный членский взнос. В противном случае, НОЖК имеет право вычесть указанную сумму из других взносов нарушившего обязательства члена НОЖК.

В целях недопущения нарушения имущественных интересов других членов НОЖК, член НОЖК обязан, не менее чем один раз в полгода или в иной срок, установленный Правлением НОЖК (при условии, что этот срок был доведен до члена НОЖК) предоставлять НОЖК письменный или устный отчет об отсутствии задолженности по коммунальным, налоговым и иным платежам (электроэнергия, телефон). В срок не позднее, чем 30 (тридцать) дней с момента постановки члена НОЖК и совместно с ним проживающих членов его семьи на регистрационный учет по месту пребывания, член НОЖК обязан предоставить НОЖК письменное или устное уведомление о количестве и составе фактически пользующихся недвижимостью лиц (проживающих в квартире). Если на регистрационный учет никто не встает, то уведомление должно быть отправлено в НОЖК в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента подписания Договора безвозмездного пользования.

За действия фактически пользующихся недвижимостью лиц (проживающих в квартире) всю полноту ответственности несет член НОЖК.

**5.3.11.** В случае отказа члена НОЖК и членов его семьи заключить Договора безвозмездного пользования недвижимостью, недвижимость не предоставляется члену НОЖК в пользование, он и члены его семьи не могут пользоваться недвижимостью. Возмещение всех расходов по оплате ежегодного членского взноса в Резервный Фонд осуществляется из паевого взноса члена НОЖК.

**5.3.12.** При полной выплате всех, предусмотренных Договором безвозмездного пользования платежей, член НОЖК и НОЖК заключают Договор купли-продажи недвижимости, которой пользовался член НОЖК, и она, соответственно, переходит в собственность члена НОЖК.

**5.4.** Порядок приобретения объектов недвижимости в собственность члена НОЖК.

**5.4.1.** Член НОЖК имеет право подать заявление о приобретении объекта недвижимости в свою собственность и заключении Договора займа с НОЖК на приобретение объекта недвижимости под залог приобретаемой недвижимости, после перехода из списка №3 в список №2 и получения информации от НОЖК о появлении права на подбор квартиры.

**5.4.2.** Приобретение недвижимости в собственность члена НОЖК оформляется следующими договорами:

- Договор купли-продажи объекта недвижимости между членом НОЖК и собственником отчуждаемого объекта недвижимости;

- Договор займа между НОЖК и членом НОЖК, необходимого для приобретения объекта недвижимости;

- Договор залога объекта недвижимости (ипотеки) между НОЖК и членом НОЖК.

**5.4.3.** В течение 3 (трёх) дней с момента получения заявления, указанного в п.5.5.1. настоящего Договора, Правление НОЖК принимает решение о возможности предоставления займа на приобретение объекта недвижимости в собственность члена НОЖК. Члену НОЖК вручается лично, почтой или по факсу копия решения правления НОЖК, оформленная в виде выписки из протокола решения правления НОЖК.

**5.4.4.** В случае отрицательного решения член НОЖК и НОЖК действуют по схеме приобретения объекта недвижимости в собственность НОЖК.

**5.4.5.** В случае положительного решения по заявлению, указанному в п.5.5.1. настоящего Договора, между членом НОЖК и НОЖК заключается Договор займа. Далее, Стороны производят действия, указанные в пп.5.4.4., 5.4.5. Договора, а также иные действия, необходимые для поиска объекта недвижимости, подлежащего приобретению.

**5.4.6.** После того, как объект недвижимости будет найден, член НОЖК может заключить Договор купли-продажи объекта недвижимости с продавцом.

**5.4.7.** Обеспечение обязательства члена НОЖК по возврату займа оформляется залогом недвижимости (ипотека).

**5.4.8.** После полного погашения займа членом НОЖК, НОЖК выдает ему соответствующую справку. НОЖК и член НОЖК принимают все необходимые и указанные в договоре залога объекта недвижимости (ипотеки) мероприятия для снятия обременения с недвижимости.

**5.5.** Член НОЖК, получивший заем от НОЖК на приобретение объекта недвижимости, не освобождается от оплаты членских взносов, которые он уплачивает в соответствии с Договором и Уставом НОЖК.

**5.6.** Член НОЖК, погасивший заем, выданный на приобретение объекта недвижимости, автоматически исключается из НОЖК.

## **6. Членские и паевые взносы.**

**6.1.** С целью обеспечения деятельности НОЖК члены НОЖК оплачивают членские взносы.

**6.2.** Членские взносы обеспечивают:

- компенсацию расходов за перечисление наличных денежных средств,
- компенсацию расходов по подготовке и рассмотрению документов, и принятию решений,
- компенсацию расходов по содержанию офиса и сотрудников НОЖК,
- пополнение Резервного фонда НОЖК в целях обеспечения компенсации утраты или повреждения недвижимости,
- и иные расходы НОЖК,

размер, которых, устанавливается Решением Правления НОЖК.

**6.3.** Паевые взносы НОЖК, служат для оплаты, приобретаемой недвижимости.

**6.4.** Размер паевых взносов, подлежащих выплате, определяются членом НОЖК и фиксируются в его личном заявлении и/или Договоре займа и/или Договора безвозмездного пользования.

**6.5.** Под выплаченным паевым взносом понимаются денежные средства, внесенные членом НОЖК в валюту РФ в виде первоначального паевого взноса и текущих платежей - ежемесячных паевых взносов.

**6.6.** При неуплате (несвоевременной уплате) членом НОЖК членских взносов, а также при неисполнении обязанности по оплате иных расходов в отношении недвижимости в соответствии с договором, данные платежи имеют приоритет перед паевыми платежами, и удерживается в первую очередь за счет поступающих от членов НОЖК денежных средств, включая текущие платежи.

## **7. Порядок изменения параметров и стоимости недвижимости.**

**7.1.** В любое время до получения права на подбор недвижимости, член НОЖК вправе ставить перед Председателем НОЖК вопрос об изменении (увеличении или уменьшении) параметров недвижимости и (или) ОСН.

**7.2.** Изменение параметров недвижимости и/или ОСН, корректировка срока и рассрочки по оплате пая членом НОЖК происходит путём подачи заявления членом на имя Председателя НОЖК.

**7.3.** В случае изменения ОСН позиция члена НОЖК в Таблице автоматически корректируется согласно его новому рейтингу.

**7.4.** Член НОЖК не вправе ставить перед НОЖК вопрос об изменении размера недвижимости и (или) стоимости недвижимости, если недвижимость по его заявлению уже приобретена в собственность НОЖК.

## **8. Ответственность члена НОЖК за нарушение обязательств.**

**8.1.** В случае нарушения членом НОЖК своих обязательств по внесению установленных Уставом и внутренними документами НОЖК платежей, НОЖК вправе исключить члена НОЖК из НОЖК с обязательным возвратом внесенного им паевого взноса.



**8.2.** В случае, если член НОЖК не оплатил вступительный и иные членские взносы, они удерживаются из паевого взноса члена НОЖК в обязательном порядке, не зависимо от причин нарушения.

**8.3.** В случае существенного (более одного процента) падения цен на рынке недвижимости, НОЖК вправе, по Решению Правления НОЖК, производить переоценку внесенных исключаемыми членами НОЖК паевых взносов и приобретенной в интересах указанных членов НОЖК в собственность НОЖК недвижимости.

**8.4.** Возврат бывшему, по причине исключения, члену НОЖК выплачиваемого им паевого взноса, осуществляется в порядке, установленном п.12.4. Договора.

**8.5.** Последствия, предусмотренные п.8.1 Договора могут наступить в случае просрочки платежей в течение 6 месяцев из 12 месяцев членских паевых и иных платежей, предусмотренных Договором, а так же в случае отказа члена НОЖК выполнять Решение Правления НОЖК.

**8.6.** Каждый случай просрочки исполнения финансовых обязательств перед НОЖК фиксируется в личном кабинете члена НОЖК с целью создания кредитной истории каждого члена НОЖК.

**8.7.** Член НОЖК, который имеет просрочку по платежам, обязан незамедлительно, начиная с первого месяца просрочки, проинформировать НОЖК о своих дальнейших планах по исправлению ситуации в письменной (факс) или устной (по телефону) форме.

Если член НОЖК не может сделать это лично (находится в больнице), то он обязан проинформировать НОЖК о сложившейся ситуации через своих родственников или через других членов НОЖК. Письменная или устная информация члена НОЖК о сложившейся ситуации фиксируется в журнале учёта телефонных звонков и журнале учёта входящих писем. Отсутствие соответствующих записей в журналах учёта означает, что НОЖК не проинформирован о случившемся. Не информирование НОЖК о своей невозможности своевременной уплаты членских и паевых взносов является неуважительной причиной неоплаты взносов с соответствующими последствиями.

**8.8.** При отсутствии уважительных причин, НОЖК вправе применить меры ответственности, предусмотренные п.8.1. Договора или:

1) если членом НОЖК допущена просрочка, по внесению взносов, без уважительных причин, то с нарушителя взыскивается пеня в размере 10(десяти)% от суммы просрочки, если просрочка была допущена в текущем месяце,

2) если срок просрочки более одного месяца, то с нарушителя взыскивается пеня в размере 20(двадцати)% от суммы просрочки.

**8.9.** Вопрос о признании причин «уважительными» решается Председателем НОЖК, а при несогласии члена НОЖК, допустившего просрочку, с мнением Председателя НОЖК – Правлением НОЖК, как органом управления НОЖК.

Доказательством уважительности причин могут служить письменные документы, предоставляемые членом НОЖК Председателю НОЖК.

**8.10.** Если член НОЖК допустил просрочку исполнения финансового обязательства перед НОЖК по причине, признанной НОЖК уважительной, (перечень уважительных причин предусмотрен п.12.3. Договора), меры ответственности к нему не применяются, и факт такой просрочки не может быть принят во внимание в дальнейшем.

**8.11.** В случае исключения из членов НОЖК лица, пользующегося приобретенной НОЖК в собственность недвижимостью, право пользования указанного лица и членов его семьи автоматически прекращается, недвижимость освобождается и предлагается в пользование другим членам НОЖК.

Факт освобождения недвижимости и ее состояние подтверждаются Актом приема. В случае невозможности передать указанную недвижимость другим членам НОЖК, недвижимость подлежит отчуждению в собственность третьим лицам.

Паевой взнос лицу, исключенному из НОЖК, в данном случае возвращается только после получения денежных средств от отчуждения данной недвижимости. В указанном

случае выплаченный паевой взнос возвращается бывшему члену НОЖК за вычетом расходов, связанных с отчуждением и эксплуатацией недвижимости.

Расходы лица, исключенного из НОЖК, понесенные им в связи с содержанием и эксплуатацией недвижимости, в отношении которой он и (или) члены его семьи имели право пользования, не возвращаются.

**8.12.** Лицо, исключенное из НОЖК, и члены его семьи обязаны в течение четырнадцати дней с момента исключения из НОЖК физически и юридически освободить занимаемую ими недвижимость.

В случае неисполнения данной обязанности по освобождению недвижимости, лицо, исключенное из НОЖК, обязуется уплатить НОЖК неустойку в виде пени в размере денежной суммы, 50000 (пятидесяти тысяч) рублей РФ.

При неисполнении данной обязанности по освобождению недвижимости, на членов семьи лица, исключенного из НОЖК, налагается неустойка в виде пени в размере 1000 (тысячи) рублей за каждого не освободившего недвижимость, за каждый день просрочки обязательства по освобождению недвижимости.

Данные денежные суммы НОЖК вправе самостоятельно удерживать из внесенного лицом, исключенным из НОЖК, паевого взноса. Указанное условие и применимо ко всем лицам, указанным в уведомлении о проживании.

**8.13.** Отказ члена НОЖК или членами его семьи от заключения Договора безвозмездного пользования недвижимостью, равно как и отказ от уплаты предложенных к оплате штрафов и (или) пеней, является заявлением о выходе из НОЖК.

Под отказом понимается как непосредственно (устно или письменно) выраженный членом НОЖК отказ, так и фактическое бездействие члена НОЖК или его надлежащим образом уполномоченного представителя, выразившееся в неявке члена НОЖК, (представителя) для заключения и подписания вышеуказанных документов в течении 7 (семи) рабочих дней с момента получения членом НОЖК (представителем) соответствующего уведомления (письменного или устного) от НОЖК.

### **9. Права и обязательства НОЖК**

**9.1.** НОЖК обязуется:

1. извещать членов НОЖК в связи с внесением изменений и дополнений Договор, путем размещения наглядной информации в офисе НОЖК и на официальном сайте НОЖК [www.greenroad.ru](http://www.greenroad.ru);

2. по мере накопления в паевом фонде НОЖК необходимой суммы средств для приобретения недвижимости в установленном порядке, незамедлительно приобретать недвижимость в собственность НОЖК или члена НОЖК или права на недвижимость для последующего оформления в собственность НОЖК;

3. использовать полученные от членов НОЖК паевые взносы только на приобретение недвижимости или выдачи ссуд для членов НОЖК и на возмещение расходов, взыскание штрафов и пеней в случаях, предусмотренных Договором;

4. обеспечить членам НОЖК возможность получения оперативной и своевременной информации о рейтинге члена НОЖК;

5. своевременно информировать членов НОЖК о возникновении у членов НОЖК в соответствии с Договором прав на подбор недвижимости;

6. незамедлительно по приобретению недвижимости в собственность НОЖК заключать с членами НОЖК и членами их семьи или, по указанию члена НОЖК, с членами их семьи Договор безвозмездного пользования недвижимостью и передавать недвижимость в пользование;

7. оказывать содействие при вселении членов НОЖК и/или членов их семей в приобретенную для них жилую недвижимость и постановку на регистрационный учет по месту пребывания или по месту жительства;

**8.** не предпринимать никаких действий по отчуждению недвижимости, приобретенной в собственность НОЖК для членов НОЖК при надлежащем исполнении членами НОЖК и (или) членами их семей своих обязательств перед НОЖК;

**9.** при исполнении членом НОЖК обязательства в полном объеме передать в его собственность именно ту недвижимость, в отношении которой член НОЖК имел право пользования, свободной от каких-либо прав третьих лиц и иных обременений.

**9.2.** НОЖК имеет право:

**1.** в целях рефинансирования обязательств членов НОЖК, на время выплаты паевых взносов, обременять в интересах членов НОЖК приобретенную в собственность НОЖК недвижимость правами третьих лиц (залог в пользу источника привлечения займа или банка), что является возможным только при письменном согласии на это члена НОЖК, пользующегося данной недвижимостью.

**2.** изменить условия настоящего Договора в одностороннем порядке, за исключением следующих базовых условий, которые могут быть изменены только по предварительному согласию члена НОЖК:

- установленные членом НОЖК ориентировочные параметры недвижимости, в отношении которой член НОЖК намерен приобрести право пользования, а после полного внесения паевого взноса – право собственности;
- ОСН;
- личный номер члена НОЖК.

**9.3.** В случае принятия Решений Правления НОЖК об исключении члена НОЖК. В срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия такого Решения размещается соответствующая информация в личном кабинете члена НОЖК на официальном сайте НОЖК.

**9.4.** В случае расформирования НОЖК по каким либо причинам, указанным в Уставе НОЖК, члены НОЖК, пользующиеся приобретённой для них недвижимостью или купившие недвижимость, обязаны продолжать выплаты по своим обязательствам в указанные в их Договорах займа сроки. Сроки не могут быть сокращены в одностороннем порядке со стороны ликвидационной комиссии. Оплата паевых и членских взносов может производиться на расчетные счета, указанные ликвидационной комиссией, созданной в соответствии с Уставом НОЖК.

## **10. Правопреемство членов НОЖК.**

**10.1.** Любой член НОЖК вправе уступить свои права и обязанности члена НОЖК, любому лицу.

Уступка прав и обязанностей происходит путем заключения трехстороннего договора между членом НОЖК и его правопреемником, где обязательной третьей согласующей стороной выступает НОЖК. Указанный договор уступки прав и обязанностей заключается по форме, утвержденной Решением Правления НОЖК, и регистрируется в журнале НОЖК.

**10.2.** В случае смерти или объявления умершим по решению суда пай члена НОЖК наследуется в соответствии с ГК РФ.

Один из наследников на добровольных началах может стать членом НОЖК (при нотариальном согласии остальных наследников) после представления Правлению НОЖК соответствующих документов.

**10.3.** В случае спора между наследниками о членстве в НОЖК и в правах на выплаченный пай, Председатель НОЖК руководствуется свидетельством о праве на наследство, а при его отсутствии – вступившим в законную силу решением суда.

**10.4.** За наследниками может быть признано право на членство в НОЖК только в случае оплаты ими всех платежей умершего члена НОЖК и письменного согласия на исполнение иных обязательств, взятых умершим членом НОЖК при их документальном подтверждении.

В период времени, предусмотренный законом для оформления прав на наследство, НОЖК не применяет каких-либо мер ответственности и действий в отношении имущественных прав умершего члена НОЖК.

**10.5.** В случае отказа наследников от исполнения обязанностей, принятых на себя умершим членом НОЖК, им отказывается в членстве в НОЖК и возвращаются паевые взносы, в порядке и в размере, определяемом Договором для членов НОЖК, добровольно выходящих из НОЖК.

Из паевых взносов, кроме сумм, удерживаемых НОЖК в соответствии с Договором, удержанию также подлежат, в бесспорном порядке, суммы членских взносов в размере, подлежащем уплате за период времени, начиная с месяца, за который умерший член НОЖК оплатил в полном размере указанный ежемесячный членский взнос, до наступления момента отчуждения НОЖК недвижимости, приобретенной в интересах члена НОЖК.

### **11.Использование членами НОЖК имеющиеся в их собственности недвижимости для оплаты паевых платежей.**

**11.1.** Член НОЖК вправе использовать имеющуюся в его собственности недвижимость (далее по разделу – зачетная недвижимость) для оплаты паевых платежей, которая может осуществляться, по предварительному согласованию с НОЖК – путем передачи зачетной недвижимости в собственность НОЖК в качестве вступительного взноса и части паевого взноса.

**11.2.** Для передачи зачетной недвижимости в собственность НОЖК, собственник-член НОЖК подает на имя Председателя НОЖК соответствующее заявление.

В заявлении обязательно указываются: адрес зачетной недвижимости, реквизиты, правоустанавливающих документов, цена зачетной недвижимости (определяется по согласованию с уполномоченной НОЖК риэлтерской компанией).

Заявление подписывается всеми совершеннолетними дееспособными собственниками (или опекунами, попечителями с предварительного согласия органов опеки и попечительства) зачетной недвижимости с указанием их предварительного и безусловного согласия на внесение принадлежащей им на праве собственности недвижимости в счет паевых платежей члена НОЖК и об отсутствии каких-либо претензий к НОЖК.

**11.3.** К зачетной недвижимости предъявляются следующие требования:

- в числе ее собственников не должно быть несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц или должно иметься надлежащим образом оформленное предварительное согласие органов опеки и попечительства на отчуждение недвижимости в качестве зачетной;
- зачетная недвижимость не должна иметь никаких обременений (залог, арест и т.д.) со стороны третьих лиц.

**11.4.** Право пользования в отношении зачетной недвижимости по возможности предлагается всем членам НОЖК, имеющим право на подбор недвижимости, в порядке их очередности. При согласии члена НОЖК, имеющего право на подбор недвижимости на приобретение права пользования в отношении зачетной недвижимости, зачетная недвижимость приобретает в собственность НОЖК в интересах данного члена НОЖК, а члену НОЖК – бывшему собственнику зачетной недвижимости в счет его паевого взноса засчитывается стоимость зачетной недвижимости.

**11.5.** Стоимость зачетной недвижимости, передаваемой в собственность НОЖК, засчитывается члену НОЖК в качестве вступительного и части паевого взноса, только после юридического и физического освобождения указанной недвижимости, и надлежащего оформления перехода права собственности от члена НОЖК к НОЖК при условии полной оплаты всех возникающих в связи с этим расходов за счет члена НОЖК.

**11.6.** При прекращении членства в НОЖК лица, внесшего в качестве части паевого взноса в НОЖК зачетную недвижимость, паевой взнос указанному лицу подлежит

возврату в соответствии с разделом 12 Договора. Зачетная недвижимость при этом остается в собственности НОЖК.

## **12. Порядок добровольного выхода из НОЖК.**

**12.1.** Любой член НОЖК, на любом этапе членства в НОЖК, вправе подать заявление о выходе из НОЖК.

При наличии уважительных причин член НОЖК вправе приложить к заявлению о выходе из НОЖК документы (копии), подтверждающие наличие уважительных причин. Заявление и документы подаются на имя Председателя НОЖК.

**12.2.** Члену НОЖК выходящему из НОЖК подлежит возврату, сумма внесенного им паевого взноса. Если для члена НОЖК, подавшего заявление о выходе из НОЖК, была приобретена недвижимость и с момента ее приобретения в собственность НОЖК до момента подачи заявления о выходе из НОЖК произошло существенное (более двух процентов) уменьшение стоимости указанной недвижимости, учет подлежащего возврату пая выходящему члену НОЖК и стоимость указанной недвижимости могут быть определены Правлением НОЖК исходя из реальной стоимости недвижимости.

Если, для члена НОЖК, подавшего заявление о выходе из НОЖК, была приобретена недвижимость, член НОЖК обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета членов своей семьи и их постановку на регистрационный учет в ином месте, а также физически освободить жилую недвижимость, в срок не позднее 14 (четырнадцать) дней с момента вынесения Решения Правления НОЖК, о прекращении членства в НОЖК и передать ее по Акту приема НОЖК.

**12.3.** В случае наличия у члена НОЖК уважительных причин, в силу которых член НОЖК подает заявление, о выходе из НОЖК (болезнь члена НОЖК или его близкого родственника, необходимость дорогостоящего лечения члена НОЖК или его близкого родственника, банкротство члена НОЖК или банкротство его близкого родственника, смерть близкого родственника члена НОЖК, несчастный случай с членом НОЖК или с его близким родственником, утрата 30 (тридцати) процентов профессиональной трудоспособности члена НОЖК или утрата 60(шестидесяти) процентов профессиональной трудоспособности близкого родственника члена НОЖК, гибель дорогостоящего имущества члена НОЖК или гибель дорогостоящего имущества близкого родственника члена НОЖК, вступление в законную силу решения суда или арбитражного суда о возмещении с члена НОЖК или близкого родственника члена НОЖК крупной денежной суммы или дорогостоящего имущества при отсутствии признаков преступления в действиях или бездействиях члена НОЖК или близкого родственника члена НОЖК) **и при наличии у НОЖК соответствующих финансовых возможностей**, НОЖК по Решению Правления НОЖК возвращает паевой взнос выходящему члену НОЖК за счет средств паевого и резервного фондов НОЖК одним или несколькими платежами в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента предъявления документальных подтверждений уважительности причин в НОЖК, и самостоятельно решает вопрос о юридической судьбе недвижимости, приобретенной в интересах данного члена НОЖК (если таковая была приобретена).

### **Примечание:**

1) дорогостоящим признается лечение или имущество, стоимость которых составляет 100 (сто) МРОТ и более по законодательству РФ на день подачи заявления о добровольном выходе из НОЖК;

2) для того, чтобы уважительная причина могла быть рассмотрена как факт, в силу которого член НОЖК подает заявление о выходе из НОЖК, между этой причиной и заявлением о выходе из НОЖК должна быть причинно-следственная связь;

3) близким родственником члена НОЖК признаются: родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки, а также супруг;

4) крупной признается сумма, размер которой составляет 100 (сто) МРОТ и более по законодательству РФ на день подачи заявления о добровольном выходе из НОЖК;

5) НОЖК признает имеющим соответствующую финансовую возможность в случае, если на момент подачи заявления о выходе из НОЖК поступившие в распоряжение НОЖК ежемесячные паевые взносы составляют сумму, размер которой составляет не менее 400 (четырехсот) % от размера подлежащего возврату выходящему члену НОЖК паевого взноса и НОЖК не имеет каких-либо иных обязательств перед другими членами или бывшими членами НОЖК;

б) для признания причины уважительной она должна быть подтверждена документально в установленном действующим законодательством порядке с предъявлением оригиналов документа в НОЖК.

**12.4.** В случае отсутствия у члена НОЖК уважительных причин, в силу которых он подает заявление о выходе, выплаченный паевой взнос возвращается бывшему члену НОЖК в следующем порядке:

1. в месячный срок после подачи заявления (принятия Правлением НОЖК решения об исключении), если общая сумма возвратов всем исключенным членам ЖК в указанном месяце не превышает 10(десяти)% от ежемесячных паевых взносов в НОЖК за этот месяц;

2. в трехмесячный срок после подачи заявления (принятия Правлением НОЖК решения об исключении), если общая сумма возвратов в месяце выхода из НОЖК превышает 10 (десять)% от ежемесячных паевых взносов в НОЖК за месяц выхода из НОЖК;

3. в порядке очередности с учетом ранее возникших обязательств, если общая сумма возвратов всем исключенным членам ЖК в месяце выхода из НОЖК превышает 20 (двадцать) % от ежемесячных паевых взносов в НОЖК за месяц выхода из НОЖК.

4. Возврат денежных средств по основаниям, указанным в настоящем пункте Договора суммарно не может превышать 30 (тридцати) % от ежемесячных паевых взносов в НОЖК.

**12.5.** В случае наличия у члена НОЖК уважительных причин, в силу которых член НОЖК подает заявление о выходе из НОЖК, но отсутствия у НОЖК соответствующей финансовой возможности, возврат члену НОЖК выплаченного им паевого взноса осуществляется по мере поступления в НОЖК денежных средств с учетом ранее возникших обязательств НОЖК, но не более 30 (тридцати) процентов от поступающих ежемесячных паевых взносов.

**12.6.** Перечень уважительных причин, предусмотренный п.12.3. Договора является исчерпывающим.

### **13. Заключительные положения.**

**13.1.** Данный Договор существует в виде типового бланка, эталонный экземпляр которого хранится в архиве НОЖК, скрепленный подписью Председателя НОЖК и круглой реестровой печатью НОЖК. Заинтересованным лицам, в случае необходимости выдаются копии эталонного экземпляра.

**13.2.** По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства РФ.

**13.3.** В случае возникновения разногласий между сторонами, спор разрешается путем переговоров, а в случае невозможности разрешения спора, в судебном порядке.

**Типовой бланк Договора единогласно утвержден Правлением НОЖК  
22января 2015г.**