

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения**

город Новосибирск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Жилищно-строительный кооператив «На Красина»**, именуемый в дальнейшем «**Кооператив**», в лице Председателя Правления Чайка Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Член Кооператива**», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

на основе добровольного волеизъявления Сторон, исходя из положений Устава ЖСК «На Красина» с целью конкретизации условий, прав и обязанностей сторон по оплате паевого взноса, заключили настоящий Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Настоящий Договор устанавливает отношения Сторон, связанные с исполнением обязательств по оплате (внесению) Членом Кооператива паевого взноса и получению им по окончании строительства и ввода в эксплуатацию блок-секций № 2, №3 многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения по улице Красина в Держинском районе города Новосибирска, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, Держинский район, ул. Красина, кадастровый номер 54:35:014150:995, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами и 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 (далее по тексту – **Объект**) изолированного жилого помещения, имеющего следующие плановые (проектные) характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер блок- секции	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь балконов/лоджий	Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	В осях
—	жилое	—	—	—	—	—	1	А-Г/13-15

(далее по тексту - «Помещение»), с последующим правом оформления его в собственность.

1.2. После окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Кооператив передает (предоставляет) Члену Кооператива, при условии надлежащего и полного исполнения им обязательств по Договору, Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора с описанием и техническими параметрами согласно Приложения №1, Приложения №2.

1.3. Общая площадь Помещения (указанная с учетом площади балконов и лоджий), подлежащего передаче в собственность Члену Кооператива, указанного в п.1.1 Договора на основании данных, утвержденных проектно-сметной документацией застройщика ООО «СЭФ-Инвест», может быть уточнена после проведения контрольных обмеров и составления технического паспорта Объекта.

При этом стороны признают возможность того, что по результатам контрольных обмеров и составления технического паспорта Объекта будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Помещения до 12 % (двенадцати процентов). Изменение общей площади квартиры, выявленное в результате таких обмеров, в размере до двенадцати процентов (12%) включительно от общей площади не влияет на отношения Сторон по Договору и не является основанием для доплаты денежных средств Членом Кооператива при увеличении общей площади, а также не является основанием для уменьшения размера паевого взноса в случае уменьшения общей площади помещения и не является основанием для предъявления Кооперативу каких-либо претензий.

1.4. Плановое окончание строительства Объекта: 4 квартал 2024 года. Объект может быть введен в эксплуатацию ранее указанного выше срока, при этом Член Кооператива обязан принять Объект по факту его готовности на основании письменного уведомления Кооператива.

Срок окончания строительства Объекта может быть изменен Кооперативом в одностороннем порядке, при этом уведомление об изменении срока окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию размещается на сайте Кооператива, указанном в разделе 8 Договора.

Размещение данного уведомления, а также иной информации относящейся к Договору, на сайте Кооператива, указанному в разделе 8 Договора – является надлежащим способом информирования и уведомления члена Кооператива.

1.5. Ввод Объекта в эксплуатацию - в течение 6 (шести) месяцев после окончания строительства, что подтверждается получением соответствующего разрешения (акта), предусмотренного действующим законодательством, при этом датой сдачи дома в эксплуатацию признается дата, утвержденная уполномоченными органами.

## **2. Размер паевого взноса и порядок его оплаты (внесения)**

2.1. Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 15.11.2023 года по делу А45-6571/2017 в целях удовлетворения требований кредиторов ООО «СЭФ-Инвест» в передаче им жилых помещений, Объект передан в Кооператив, а Член Кооператива вступил в Кооператив для завершения строительства и получения Помещения в собственность.

Стороны подтверждают, что Кооперативу передано право на Объект, со степенью готовности 89 %, в связи с чем, Кооператив не имел возможности контролировать ход строительства до передачи Объекта в Кооператив и не несёт ответственности за состояние Помещения и мест общего пользования Объекта после ввода в эксплуатацию, на состояние которых оказало влияние некачественно выполненные работы предыдущего застройщика ООО «СЭФ-Инвест», а также его подрядных организаций.

Член Кооператива приобретает право оформления в собственность Помещения при условии выплаты всех взносов в полном объеме и подписания акта приема-передачи Помещения.

2.2. Паевой взнос члена Кооператива состоит из доли переданных от ООО «СЭФ-Инвест» Кооперативу на основании Определения Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-6571/2017 от 15.11.2023 года в качестве отступного прав застройщика, а именно права собственности на объект незавершенного строительства по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, район Дзержинский, ул. Красина, степень готовности 89 %, с кадастровым номером 54:35:014150:995 и права аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42.

2.3. Оценка в денежном выражении паевого взноса члена Кооператива, внесенного им в виде части (доли) переданных ему прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, производится путем умножения Расчетной площади закрепленного за ним в Договоре долевого участия с ООО «СЭФ Инвест (далее - ДДУ № \_\_\_\_\_ от

\_\_\_\_\_ ) Помещения на расчетный коэффициент (Р.к). (За Расчетную площадь Помещения принимается площадь Помещения по ДДУ без учета площади балконов / лоджий).

Расчетная площадь Помещения в соответствии с ДДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., составляет \_\_\_\_\_ кв.м. (далее РПП)

Общая стоимость прав застройщика на Объект строительства и земельные участки, согласно отчета об оценке № 7593/1 от 16.06.2023 года об определении рыночной стоимости прав застройщика – ООО «СЭФ-ИНВЕСТ» на строительство многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения по улице Красина в Дзержинском районе г. Новосибирска (I и II очереди строительства) общая площадь: 9843,7 кв.м, степень готовности 89 %, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Красина, кадастровый номер 54:35:014150:995 и земельные участки под ним, с кадастровым номером 54:35:014150:53 и 54:35:014150:42 – составляет 480 250 000 рублей, 00 копеек.

Согласно выданного ООО «СЭФ-ИНВЕСТ» разрешения на строительство № Ru 54303000-401 от 26.10.2007 года, со сроком действия по 30.12.2023 года, общая площадь жилых помещений Объекта строительства составляет – 6 816,9 кв.м., общая площадь нежилых помещений Объекта строительства составляет – 2 988,74 кв.м.

Расчетный коэффициент (Р.к.) =  $480\,250\,000 / (6816,9 + 2988,74)$ .

Таким образом Р.к. составляет = 48 976 руб., 91 коп., за 1 кв. м.

Паевой взнос Члена Кооператива составляет (РПП\*Р.к.) \_\_\_\_\_ руб.

2.4. Паевой взнос Члена Кооператива, вносимого им в виде части (доли) переданных ему прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, считается оплаченным с момента подписания Договора.

### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. Член Кооператива обязуется:

3.1.1. В течение одного месяца после получения соответствующего уведомления от Кооператива, принять Помещение по акту приема-передачи (при условии выполнения Членом Кооператива всех обязательств перед Кооперативом, включая оплату паевого и иных взносов).

В случае неявки в указанный срок без предварительного согласования с Кооперативом, датой предъявления и передачи Кооперативом Помещения Члену Кооператива будет считаться последний день периода, указанного в п.3.1.1 Договора, после которого Кооператив направляет в адрес члена Кооператива, по известному адресу регистрации акт о передаче помещения в одностороннем порядке.

Если непринятие (уклонение от принятия) Членом Кооператива Помещения в указанный срок повлекло за собой просрочку в передаче Помещения, бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Помещения, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Члену Кооператива в момент, когда передача Помещения должна была состояться.

3.1.2. Не позднее десяти дней с момента принятия Помещения по акту приема-передачи заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей Объект организацией (согласно решению Общего собрания).

3.1.3. С момента принятия Помещения по акту приема-передачи нести риск случайной гибели и повреждения Помещения, нести ответственность за сохранность Помещения и находящегося на территории Помещения оборудования. Самостоятельно и в полном объеме нести бремя содержания Помещения, а именно нести расходы по содержанию Помещения и общего имущества Объекта

пропорционально доле Помещения в общем имуществе Объекта, расходы по оплате услуг и работ по управлению Объектом, расходы по охране Объекта, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.

3.1.4. Без письменного согласия Кооператива или эксплуатирующей компании, не производить в Помещении работы по перепланировке, монтажу или демонтажу инженерного оборудования, изменению проектного положения сантехнических разводок и стояков, схем электропроводки, работы по установке полотенцесушителей, бойлеров и т. п., не проводить работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада жилого дома). Риски, от производства указанных работ, и причиненные ими убытки, а также обязанности по устранению возможных негативных последствий, лежат в полном объеме на Члене Кооператива.

3.1.5. Не осуществлять никаких действий, прямо или косвенно осложняющих, замедляющих строительство Объекта до введения его в эксплуатацию. Не нарушать права, законные интересы других Членов Кооператива.

3.1.6. После принятия Помещения по акту приема-передачи за свой счет лично или через своего представителя осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Помещение в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. В ходе исполнения Договора руководствоваться и исполнять требования Устава Кооператива, Положения о порядке оплаты паевых и иных взносов и иных внутренних документов Кооператива.

## **3.2. Кооператив обязуется:**

3.2.1. Осуществить все необходимые действия, направленные на строительство Объекта, обеспечить контроль за соблюдением строительных норм и правил при строительстве Объекта и соответствие строительства проектно-сметной документации.

3.2.2. Обеспечить окончание строительства Объекта и ввод его в эксплуатацию в сроки, указанные в пунктах 1.3 и 1.4 Договора, а также возможность получения Членом Кооператива Помещения после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, при условии полного выполнения им обязательств, предусмотренных Договором.

3.2.3. Расходовать денежные средства, внесенные Членом Кооператива в качестве паевого взноса, исключительно на осуществление строительства (а также управление, содержание и иные цели, направленные на завершение строительства) Объекта.

3.2.4. По требованию Члена Кооператива информировать его о ходе строительства.

3.2.5. Передать Члену Кооператива по акту приема-передачи Помещение, а также справку о выплате паевого взноса и иные документы, необходимые для регистрации права собственности Члена Кооператива на Помещение, после надлежащего выполнения Членом Кооператива всех финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Уставом Кооператива и Положением о порядке оплаты паевых и иных взносов, не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

## **4. Ответственность сторон**

4.1. Член Кооператива несет ответственность перед Кооперативом за нарушение обязательств по внесению членских, паевого, целевых и иных взносов.

Если член Кооператива в установленный срок не оплатил вступительный, членский или паевой взнос, то за каждый день просрочки Кооператив может начислить неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы задолженности на момент возникновения этой задолженности.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны согласились отнести: землетрясения, наводнения, пожар, взрыв, оседание почвы, эпидемии, эпизоотии, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, а также отсутствие у должника необходимых денежных средств. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, срок исполнения обязательств по Договору откладывается на время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

4.3. Стороны определили, что в случае исключения Члена Кооператива из числа членов Кооператива в соответствии с положениями Устава Кооператива, настоящий Договор расторгается Кооперативом в одностороннем порядке.

4.4. В случае просрочки Членом Кооператива срока подписания Акта приема-передачи Квартиры, Кооператив имеет право требовать от Члена Кооператива уплаты штрафа в размере 1000 рублей за каждый календарный день просрочки начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

## **5. Срок действия договора, порядок его расторжения**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

## **6. Уведомления и сообщения**

6.1. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении реквизитов, в том числе об изменении адреса регистрации, адреса фактического проживания, телефонов, e-mail, в письменной форме в течение 10 (десяти) дней с момента таких изменений.

6.2. Все уведомления Члену Кооператива выдаются Кооперативом на руки либо направляются почтовой связью по адресу регистрации Члена Кооператива указанному в Договоре, либо по адресу электронной почты, указанной в Договоре или Заявлении члена Кооператива о вступлении в члены Кооператива, либо осуществляются в соответствии с заявлением о вступлении в члены Кооператива либо опубликовываются на сайте Кооператива, указанного в разделе 8 Договора.

Кооператив самостоятельно определяет способ уведомления члена Кооператива. Стороны подтверждают, что любой из способов уведомления члена Кооператива, определенных п. 6.2. Договора – является надлежащим.

6.3. В случае неполучения Членом Кооператива уведомления, отправленного по его адресу регистрации (в том числе по причине несвоевременного уведомления им Кооператива о новом адресе регистрации), датой уведомления Члена Кооператива считается дата доставки уведомления в отделение почтовой связи по известному адресу регистрации Члена Кооператива.

## 7. Заключительные положения

7.1. При возникновении споров и разногласий Стороны должны принять меры для их разрешения в досудебном порядке путем переговоров. При разрешении споров Стороны руководствуются Уставом Кооператива, решениями органов Кооператива, действующим законодательством.

7.2. Стороны что, споры и разногласия, возникающие между Сторонами в рамках Договора или вытекающие из него, и касающиеся его заключения, изменения или признания недействительным, подлежат разрешению в суде по месту нахождения Объекта – в Дзержинском районном суде города Новосибирска (для юридических лиц – Арбитражном суде Новосибирской области).

7.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЖСК «На Красина», один - члену Кооператива.

7.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «Схема расположения Помещения»;
- Приложение № 2 «Параметры отделки Помещений для сдачи члену Кооператива».

Приложения и все дополнительные соглашения к Договору, оформляются надлежащим образом, подписываются обеими Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. При заключении Договора Член Кооператива ознакомлен со следующими документами:

- Уставом ЖСК «На Красина»;
- Протоколами общих собраний членов Кооператива и Правления ЖСК «На Красина»;
- внутренней документацией Кооператива.

## 8. Реквизиты и подписи сторон

<b>Кооператив:</b> <b>Жилищно-строительный кооператив</b> <b>«На Красина»,</b> ИНН/КПП 5405087030/540501001 ОГРН 1235400029633 Юридический адрес: 630089, г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 253/4, кв. 210.  Р/с 40703810844050004469 в СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 045004641 кор/с 30101810500000000641  эл. почта: <a href="mailto:info@nakrasina.ru">info@nakrasina.ru</a> сайт: <a href="https://www.nakrasina.ru">https://www.nakrasina.ru</a> т. 8 (996) 072-36-01	<b>Член кооператива:</b> _____ _____ г.р., паспорт _____ _____, выдан _____ _____ _____, код подразделения _____, проживающий по адресу: _____ _____ ИНН _____ СНИЛС _____ Телефон _____ эл. почта: _____
<b>Председатель Правления:</b>  _____ <b>А.В. Чайка</b>	<b>Член кооператива:</b>  _____