

**Положение о порядке оплаты членами  
Жилищно-строительного кооператива «Сакко и Ванцетти 31/4»  
паевых и иных взносов**

**1. Основные понятия и термины**

1.1. Кооператив - Жилищно-строительный кооператив «Сакко и Ванцетти 31/4», запись о создании юридического лица внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 16 по Новосибирской области 16 августа 2016 года за основным государственным регистрационным номером 1165476146659, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 № 005148761 от 16.08.2016 года, индивидуальный номер налогоплательщика 5405982876, юридический адрес: 630102, город Новосибирск, улица Сакко и Ванцетти, дом 31/2, офис 1, фактический адрес: 630102, город Новосибирск, улица Восход, дом 1а, офис 5176

1.2. Положение - Положение о порядке оплаты членами ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4» паевых и иных взносов.

1.3. Правление - коллегиальный исполнительный орган управления ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4», решающий наиболее важные неотложные вопросы оперативно-хозяйственной деятельности ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4».

1.4. Член Кооператива – физическое лицо, достигшее возраста 16-ти лет, а также юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, внесшие вступительный взнос и принятые в число членов Кооператива в установленном Уставом ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4» порядке.

1.5. ИГ – индивидуальный график платежей.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящее Положение принято в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4», определяет взаимные права и обязанности Кооператива и его членов в части выплаты паевых и иных взносов, наряду с Уставом Кооператива, содержит существенные условия взаимоотношений, исходя из членства в Кооперативе.

2.2. Настоящее Положение с момента его утверждения Общим собранием членов Кооператива распространяется на всех членов Кооператива, вне зависимости от времени их вступления в Кооператив. Принятие настоящего Положения является основанием для пересмотра условий оплаты членами Кооператива паевых и иных взносов, существовавших до его принятия путем заключения дополнительных соглашений к договору о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения.

**3. Членские и паевые взносы.**

3.1. В соответствии с положениями Устава в ЖСК «Сакко и Ванцетти 31/4» установлены следующие виды взносов:

- вступительные взносы;
- членские взносы;
- паевые взносы;
- целевые взносы;
- иные взносы.

### 3.2. Вступительный взнос.

Размер вступительного взноса составляет 2 000,00 (Две тысячи) рублей.

Для кандидатов в члены Кооператива, вступающих в члены Кооператива после 01.12.2016 года размер вступительного взноса будет составлять 3 000,00 (Три тысячи) рублей и будет увеличиваться ежемесячно на 500,00 (Пятьсот) рублей.

Вступительный взнос уплачивается при подаче заявления о вступлении в ЖСК.

Заявление о приеме в члены Кооператива должно быть рассмотрено Правлением Кооператива в течение месяца со дня его подачи и утверждено решением ближайшего внеочередного либо очередного Общего собрания членов Кооператива.

3.3. Физические и/или юридические лица признаются членами Кооператива с момента принятия решения о приеме в члены Кооператива Правлением Кооператива при условии уплаты вступительного взноса.

В случае, когда членами Кооператива становятся несколько лиц, имеющих право на долю в жилом и/или нежилом помещении, уплачивается один вступительный взнос.

3.3. **Членский взнос** – ежемесячные платежи, вносимые членами Кооператива, используемые для возмещения расходов Кооператива на организацию его текущей деятельности в соответствии с Уставом Кооператива (содержание и эксплуатация имущества Кооператива, оплата услуг банка, заработная плата работников Кооператива, арендная плата, расходы на оргтехнику и канцелярские товары, и другие расходы, кроме тех, которые осуществляются за счет средств паевого фонда.

Размер членских взносов определяется как сумма денежных средств, установленная решением Общего собрания членов Кооператива, за один квадратный метр проектной площади помещения, в отношении которого членом Кооператива заключен договор паенакопления с Кооперативом.

Оплата членского взноса производится членом Кооператива ежемесячно до 15-го числа текущего месяца.

3.4. Неуплата (несвоевременная уплата) членом Кооператива ежемесячного членского взноса влечет начисление на сумму задолженности пени в соответствии с пунктом 6.3. Устава Кооператива.

3.5. **Паевой взнос** - это взнос, имеющий своей целью возмещение расходов Кооператива для достижения основной уставной цели его деятельности:

- завершение строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, находящегося по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Сакко и Ванцетти, дом 31/4 (адрес строительный), расположенного на земельном участке площадью 917 кв.м с кадастровым № 54:35:074615:10 и на земельном участке площадью 114 кв.м с кадастровым № 54:35:074615:232.

3.5.1. В течение 15 календарных дней после принятия на Общем собрании членов Кооператива настоящего Положения о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных взносов каждый член ЖСК должен заключить «Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения», неотъемлемой частью которого является индивидуальный график выплаты паевого взноса и приложить ксерокопии:

- договора долевого участия с застройщиком – ЗАО «СКИМС», включая все дополнительные соглашения к нему,

- договоров (соглашений) цессии (при наличии нескольких уступок – все цепочку),

- документов, подтверждающих оплату по договору (включая соглашения, акты о зачете взаимных требований и т.п.),

- определения Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-22439/2013 о включении его в реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения.

3.5.2. Размер паевого взноса утверждается решением Общего собрания членов Кооператива по представлению Правления, и может быть увеличен для кандидатов на вступление в Кооператив, в зависимости от даты обращения в Кооператив с заявлением о приеме.

3.5.3. До окончания строительства вышеуказанного многоквартирного жилого дома, размер паевого взноса члена Кооператива считается ориентировочным и может быть пересмотрен в порядке, установленном Общим собранием членов Кооператива в форме очного или заочного либо очно-заочного голосования.

Основанием изменения размера паевого взноса может стать несоблюдение сроков уплаты паевого взноса членами Кооператива, увеличение затрат на строительство, ввод в эксплуатацию инженерных сетей, ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в связи с удорожанием стройматериалов, энергоресурсов и т.п.

3.5.4. Размер паевого взноса для члена Кооператива, подтвердившего исполнение обязательств по оплате в полном объеме по договору долевого участия, заключенному с ЗАО «СКИМС», устанавливается, исходя из суммы общей площади жилого и/или нежилого помещения, указанной в договоре долевого участия и площади лоджии/балкона с коэффициентом 0,5 (К-0,5), составляет 7 000,00 (Семь тысяч) рублей за 1 кв.метр.

3.5.5. Индивидуальный график составляется по следующему принципу:

- до 20.11.2016 г. – 1500 руб. за 1 кв.метр
- до 20.12.2016 г. – 1500 руб. за 1 кв.метр

(за вычетом сумм выполненных обязательств по Договору о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения).

Индивидуальный график соответствует размеру и объему планируемых затрат на осуществление строительства дома на ноябрь-декабрь 2016 года.

Индивидуальный график платежей для дальнейшего финансирования строительства дома на последующие периоды утверждается решением Общего собрания членов Кооператива по представлению Правления.

Если такой график не будет утвержден в установленный срок, то оставшаяся часть паевого взноса оплачивается членом Кооператива равными долями в течение всего периода рассрочки, начиная с месяца, следующего за месяцем окончания действия предыдущего графика, если иное индивидуально не установлено в отношении члена Кооператива решением Правления и не отражено в индивидуальном графике.

Общая сумма платежей по ИГ за весь период рассрочки должна равняться размеру паевого взноса члена Кооператива с учетом возможных перерасчетов, предусмотренных Уставом Кооператива и настоящим Положением.

Платежи по ИГ осуществляются ежемесячно, если иное не установлено для члена Кооператива решением Правления и не отражено в индивидуальном графике.

Срок внесения ежемесячных платежей в счет оплаты паевого взноса - последнее число оплачиваемого месяца.

Паевые взносы уплачиваются путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива, либо в кассу Кооператива.

Датой осуществления платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Кооператива, в противном случае член ЖСК признается допустившим просрочку исполнения обязательств по оплате паевого взноса.

По желанию члена Кооператива, членский взнос может быть уплачен им досрочно.

3.5.6. Сумма паевых взносов всех членов Кооператива (за исключением подтвержденных денежных средств по договору долевого участия с предыдущим застройщиком (в том числе с учетом всех изменений о замене стороны по договору и дополнений к договору) образует паевой фонд, размер которого определяется, исходя из общего размера расходов на строительство многоквартирного жилого дома.

3.5.7. В случае изменения размера паевого взноса в соответствии с настоящим Положением или Уставом Кооператива, член Кооператива обязан произвести доплату паевого взноса до установленного размера в общем порядке, установленном решением Общего собрания членов Кооператива.

При этом член Кооператива в течение 15 календарных дней после принятия решения об изменении размера паевого взноса обязан заключить дополнительное соглашение к Договору о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения с корректировкой индивидуального графика платежей.

3.5.8. Обязанность по оплате паевого взноса возникает у члена Кооператива с момента, когда он в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом Кооператива, становится членом Кооператива.

3.6. **Целевым взносом** - являются денежные средства, вносимые членом Кооператива для финансирования конкретных мероприятий и программ.

Решение о сборе целевых взносов, о размере целевых взносов и о порядке их оплаты принимает Общим собрание членов Кооператива.

3.7. Если член Кооператива допустил просрочку исполнения платежей по уплате любого из взносов перед Кооперативом по причине, признанной Правлением Кооператива уважительной, меры ответственности к данному члену Кооператива могут не применяться и факт такой просрочки может не быть принят во внимание в дальнейшем. Решение об уважительности причины просрочки оформляется протоколом заседания Правления Кооператива. Доказательством уважительности причин могут служить письменные и иные доказательства, предоставленные членом Кооператива Правлению.

В отдельных случаях, может быть установлен индивидуальный график погашения существующей задолженности, который указывается в Договоре о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения.

3.8. Неуплата (несвоевременная уплата) членом Кооператива указанных денежных средств влечет начисление на сумму задолженности в пользу Кооператива пени в соответствии с пунктом 6.3. Устава Кооператива.

3.9. Платежи, поступившие от члена Кооператива, допустившего просрочку, погашают имеющиеся задолженности последовательно в следующей очередности:

- штрафные санкции за просрочку оплаты, пени;
- ежемесячные членские взносы;
- целевые взносы или дополнительные взносы;
- паевые взносы.

3.10. Лицам, являющимся участниками строительства по договору долевого участия, уступки, предварительной купли-продажи (в том числе с учетом всех изменений о замене стороны по договору и дополнений к договору) с предыдущим застройщиком - ЗАО «СКИМС», не в полном объеме подтвердившим оплаты по договору, размер паевого взноса дополнительно увеличивается на сумму невыполненных обязательств по договору, которая оплачивается в течение 6 (Шести) месяцев с даты вступления в Кооператив.

3.11. Внесенные членом Кооператива вступительные, членские, целевые, паевые, и иные взносы, равно как и средства, полученные от членов Кооператива в качестве штрафных санкций, неустойки за нарушение обязательств и т.п., не возвращаются выбывающим по любым основаниям членам Кооператива ни при каких обстоятельствах.

3.12. Взносы вносятся членами Кооператива либо в кассу Кооператива, либо на банковский (расчетный) счет Кооператива, открытый в установленном порядке.

3.13. Право собственности члена Кооператива на полученное жилое и/или нежилое помещение возникает только при условии полной выплаты соответствующего паевого взноса.

3.14. Прекращение членства в Кооперативе не освобождает члена Кооператива от исполнения возникшей до подачи заявления о выходе из Кооператива или до принятия Общим собранием членов Кооператива решения об исключении члена Кооператива из Кооператива обязанности по внесению любых взносов.

3.15. Любой член Кооператива вправе уступить права на свой пай (паенакопление), а также связанные с паем права и обязанности третьему лицу.

Уступка указанных прав любому третьему лицу осуществляется по письменному согласованию с Правлением Кооператива.

Права и обязанности члена Кооператива переходят к новому лицу в том виде (объеме, условиях), которые существовали на момент такого перехода.

3.16. Остаток Паевого фонда после завершения строительства и ввода вышеуказанного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подлежит распределению между членами Кооператива - лицами, являющимися участниками строительства, полностью выполнившими свои обязательства по договору долевого участия (в том числе с учетом всех изменений о замене стороны по договору и дополнений к договору долевого участия) с предыдущим застройщиком - ЗАО «СКИМС», подтвердившими это документально и полностью выполнившими свои обязательства, как члены Кооператива.

При этом каждому вышеуказанному члену Кооператива выплачивается часть остатка, пропорциональная отношению общей площади жилого и/или нежилого помещения,

принадлежащего члену Кооператива к общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, принадлежащим всем вышеуказанным членам Кооператива.

Остаток Паевого фонда по решению Общего собрания членов Кооператива может быть использован на другие цели, связанные с эксплуатацией и содержанием вышеуказанного многоквартирного жилого дома (например, застеклить лоджии, изменить фасады, сделать улучшения в помещениях общего пользования, в том числе в подвале, отремонтировать помещения Кооператива и т.п.).

#### **4 . Порядок исполнения настоящего Положения**

4.1. Кооператив обязан извещать членов Кооператива о внесении изменений в настоящее Положение путем размещения информации на сайте Кооператива или иными способами, определенными соответствующим решением Общего собрания членов Кооператива, подразумевающими доступность информации для членов Кооператива.

4.2. Кооператив обязан своевременно извещать членов Кооператива об изменении платежных реквизитов, путем размещения соответствующей информации на сайте Кооператива или иными способами, подразумевающими доступность информации для членов Кооператива.

4.3. Член Кооператива, а также бывший член Кооператива, с которым Кооператив не завершил процедуру расчетов, обязаны своевременно извещать Кооператив о каждом случае изменения своего телефона, места фактического нахождения (проживания) и, в случае необходимости, об изменении своих персональных банковских реквизитов, а также об изменении иной информации (фамилии, телефона, электронного адреса и т.п.).

В противном случае Кооператив не несет ответственности за несвоевременное извещение члена Кооператива (бывшего члена Кооператива) о какой-либо необходимой информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в случае взаиморасчетов).

Указанное извещение осуществляется путем подачи (направления) членом Кооператива или бывшим членом Кооператива письменного заявления.

4.4. Обязанность Кооператива по уведомлению члена Кооператива или бывшего члена Кооператива считается выполненной в случае направления письменного извещения по почтовому и электронному адресу члена Кооператива, указанному в договоре о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения и/или в заявлении о приеме в члены Кооператива.

4.5. Настоящее Положение хранится по месту нахождения Председателя Правления и может быть представлено для ознакомления любому члену Кооператива или органу Кооператива по его требованию.

4.6. Копии с данного Положения предоставляются любому члену Кооператива, органу Кооператива или кандидату в члены Кооператива.

4.7. Все вопросы, не предусмотренные данным положением, регулируются в рамках действующего законодательства РФ и Устава Кооператива.

4.8. Контроль за соблюдением настоящего Положения возлагается на Председателя Правления и Ревизионную комиссию Кооператива.

#### **Приложение:**

1. форма Договора о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения