

**Договор № 00**  
**паенакопления жилищно-строительного кооператива «Гагаринский»**

г. Калининград

«15» февраля 2018 г.

Жилищно-строительный кооператив «Гагаринский» в лице Председателя Правления ЖСК «Гагаринский» Кравцова Виктора Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Кооператив», «ЖСК», с одной стороны, и

Член кооператива Гражданин РФ \_\_, \_\_\_\_ г/р, паспорт \_\_\_\_\_, выдан 0.0.2008 г. ОУФМС России по Калининградской области Ленинградского района г. Калининграда, именуемый в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Кооператив осуществляет необходимые мероприятия по завершению строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой, площадь застройки 19030, кв.м., кадастровый номер 39:15:131932:70 (далее Объект), на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131932:8, признанного проблемным Приказом Министерства строительства Правительства Калининградской области № 153-ОД от 01.06.2016 года, переданного участникам строительства в соответствии со ст. 201.10 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)» Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659/2014 от 21.07.2017 года в процедуре банкротства ООО «Вивагс», а Пайщик вносит в Кооператив паевой взнос, вступительный, членские взносы и иные целевые взносы в соответствии с положениями, определенными Уставом ЖСК «Гагаринский» и настоящим договором в целях финансирования завершения строительства жилого помещения соответствующего его паю.

1.2. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта, при условии полного выполнения Пайщиком всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Уставом кооператива, в том числе выплаты паевого взноса полностью, Кооператив передает Пайщику в собственность жилое помещение:

- \_\_комнатная квартира № \_\_ общей площадью \_\_ кв.м. на \_\_ этаже в \_\_ подъезде многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой, площадь застройки 19030, кв.м., кадастровый номер 39:15:131932:70, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131932:8.

Квартира передается в черновой отделке: входная дверь и оконные стеклопакеты, выполнены штукатурка поверхности стен, стяжка пола, выполнены работы по монтажу инженерных сетей с установкой приборов учета, в том числе водоснабжение и водоотведение, разводка труб теплоснабжения с установкой радиаторов отопления, выполнена разводка электроснабжения и газоснабжения, без установки газовой плиты.

1.3. Термины, используемые в настоящем договоре соответствуют положениям Устава ЖСК «Гагаринский», в том числе

- пай – размер финансирования Пайщиком строительства жилого помещения – квартиры в признанном проблемным многоквартирном доме по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина – ул. Орудийная, - пер. Полевой. Паевой взнос рассчитывается исходя из проектной площади квартиры.

Размер пая для Пайщиков, принятых в члены кооператива на основании п. 3.1.1 Устава, состоит из двух частей: общая и индивидуальная составляющие. Индивидуальная составляющая пая в свою очередь определяется двумя расчётными частями.

В качестве общей составляющей Пайщики, указанные в п. 3.1.1 Устава, передают в Кооператив права застройщика на Жилой дом и земельный участок, переданные им в качестве отступного по требованиям участников строительства о передаче жилых помещений.

В целях определения величины внесенных Пайщиками в качестве пая переданных им прав

застройщика на объекты незавершенного строительства и земельный участок, стоимость указанных прав в денежном выражении рассчитывается в соответствии с Уставом.

Пайщики, указанные в пункте 3.1.1 Устава, не полностью внесшие оплату ООО «Вивагс» (согласно реестра требований кредиторов о передаче жилых помещений), обязаны внести первую расчетную часть пая в сроки, установленные Общим собранием, в размере, указанном в определении Арбитражного суда Калининградской области о включении дольщика в реестр требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений. Пайщики полностью исполнившие обязательства по оплате договора долевого участия с застройщиком, считаются исполнившими обязательства по внесению первой расчетной части пая

Для завершения строительства, пайщики выплачивают вторую расчетную часть пая. Размер и порядок уплаты второй расчетной части пая определяется соответствующим решением Общего собрания участников членов Кооператива, исходя из размера общей проектной площади квартир, подлежащих передаче каждому члену Кооператива и с учетом государственной поддержки в соответствии с Законом Калининградской области № 87 от 15.02.2012 г. «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области».

- вступительные взносы - денежные средства, единовременно вносимые при вступлении в члены Кооператива для покрытия расходов на учреждение Кооператива и (или) на прием в члены Кооператива в соответствии с Уставом кооператива;

- членские взносы - денежные средства, периодически вносимые Пайщиком на покрытие текущих расходов, связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной Уставом деятельности;

Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания Пайщиков не реже одного раза в год. Размер членских взносов устанавливается пропорционально размеру общей проектной площади квартир, подлежащих передаче каждому члену Кооператива;

- резервный фонд – создан для покрытия непредвиденных расходов, убытков, который формируется за счет взносов Пайщиков в размере, установленном Уставом.

1.4. Срок завершения строительства многоквартирного жилого дома и ввод его в эксплуатацию в соответствии с планом-графиком, утвержденным Губернатором Калининградской области 11.01.2018 года ориентировочно II квартал 2020 года.

Окончательный срок ввода в эксплуатацию подлежит определению на основании договора заключенного с инвестором в ходе реализации мер, предусмотренных Законом Калининградской области № 87 от 15.02.2012 г. «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области».

## **2. Размер паевых, целевых взносов и порядок их внесения**

2.1. В качестве паевого взноса Пайщик вносит в кооператив, переданные ему в соответствии с Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659/2014 от 21 июля 2017 года права застройщика на многоквартирный жилой дом (незавершенное строительство), кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенный по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина, ул. Орудийная – пер. Полевой и право по договору аренды земельного участка № 008631 от 22.03.2007 года.

Размер общей части паевого взноса рассчитывается исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику, установленной Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659/2014 от \_\_\_\_года. Стоимость передаваемых прав в денежном выражении составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рубля, 00 копеек.

2.1.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения размера удовлетворенных требований кредиторов ООО «Вивагс» и (или) включения в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Вивагс» по делу А21-659/2014, размер общей части паевого взноса (п. 2.1. настоящего договора) подлежит перерасчету кооперативом в одностороннем порядке. О внесении соответствующих изменений в договор, кооператив направляет Пайщикам заказным письмом (или

вручает под роспись Пайщику) уведомление об изменении размера общей части паевого взноса в одностороннем порядке. Новый размер общей части паевого взноса, считается принятым Пайщиком по истечении десяти дней с даты направления или вручения Пайщику уведомления.

2.2. Первую расчетную часть пая в размере \_\_ (\_\_\_) рублей согласно определению Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659/2014 от \_\_\_ года, Пайщик обязуется внести на расчетный счет кооператива в сроки, установленные Общим собранием ЖСК «Гагаринский».

2.3. Размер и порядок уплаты второй расчетной части пая определяется соответствующим решением Общего собрания участников членов Кооператива, исходя из размера общей проектной площади квартир, подлежащих передаче каждому члену Кооператива с учетом государственной поддержки в соответствии с Законом Калининградской области № 87 от 15.02.2012 г. «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области».

2.4. При вступлении в ЖСК, Пайщик вносит на расчетный счет Кооператива вступительный взнос в размере 1 000 (одна тысяча) рублей.

2.5. Пайщик оплачивает членские взносы на расчетный счет Кооператива в размере, определенном решениями Общего собрания Пайщиков.

Членские взносы вносятся Пайщиком на расчетный счет Кооператива ежеквартально в начале квартала, за I квартал не позднее 15-го января, за II квартал не позднее 15-го апреля, за III квартал не позднее 15-го июля, за IV квартал не позднее 15-го октября текущего года.

2.6. Для покрытия непредвиденных расходов, убытков, Пайщик осуществляет взнос в резервный фонд в размере и сроки, предусмотренные Уставом и решениями Общих собраний Пайщиков.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Кооператив обязуется:**

3.1.1. Организовать завершение строительства многоквартирного жилого дома, кадастровый номер 39:15:131932:70, расположенного по адресу Калининградская область, г. Калининград, ул. Гагарина, ул. Орудийная – пер. Полевой, признанного проблемным объектом. Обеспечить окончание строительства и ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.2. Обратиться в Правительство Калининградской области об оказании содействия в завершении строительства проблемного объекта в соответствии с Законом Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области».

3.1.3. Расходовать денежные средства, внесенные Пайщиком в качестве паевого взноса, исключительно на осуществление строительства, что включает в себя стоимость выполнения проектной и сметной документации по Объекту, стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, содержание земельного участка и строительной площадки, охраны Объекта, благоустройства прилегающей территории.

3.1.4. По требованию Пайщика информировать его о ходе строительства.

3.1.5. Передать Пайщику по акту приема-передачи жилое помещение и документы, необходимые для регистрации права собственности не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения Пайщиком всех обязательств перед Кооперативом по настоящему Договору (включая оплату паевого и всех иных целевых взносов).

3.1.6. Выдать Пайщику справку о выплате паевого взноса и иные документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, после надлежащего выполнения им всех финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Уставом и решениями Общего собрания Кооператива о порядке оплаты паевых и иных взносов.

#### **3.2. Пайщик обязуется:**

3.2.1. Своевременно вносить денежные средства в счет оплаты вступительного взноса, членских взносов, в резервный фонд и внесение паевого взноса в соответствии с решениями Общего собрания Кооператива и порядком, установленным настоящим Договором и Уставом кооператива.

3.2.2. В течение одного месяца после получения соответствующего уведомления от Кооператива принять жилое помещение, указанное в п.1.2. Договора, по акту приема-передачи.

3.2.3. Не позднее десяти дней с момента принятия жилого помещения по акту приема-передачи заключить договор на управление и эксплуатацию с эксплуатирующей организацией, если кооперативом не будет принято решение об осуществлении управления многоквартирным жилым домом после ввода его в эксплуатацию.

3.2.4. С момента окончания строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию нести бремя содержания жилого помещения, а именно нести расходы по содержанию жилого помещения и общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле в общем имуществе, расходы по оплате услуг и работ по управлению жилым домом, расходы по охране жилого дома, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.

3.2.5. С момента принятия Помещения по акту приема-передачи нести риск случайной гибели и повреждения жилого помещения, нести ответственность за сохранность жилого и находящегося на его территории оборудования.

3.2.6. Без письменного согласия Кооператива не производить в квартире работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу или демонтажу инженерного оборудования, изменению проектного положения сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки. Риск производства указанных работ и причиненные производством указанных работ убытки, а также обязанность по устранению возможных негативных последствий от производства указанных работ, лежат в полном объеме на Пайщике.

3.2.7. Переуступать свои права по настоящему договору третьим лицам только с одновременным переводом долга и письменного согласия Кооператива в порядке, предусмотренном Уставом ЖСК.

3.2.8. После утверждения ежегодного баланса и принятия соответствующего решения общим собранием Пайщиков покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в случае недостаточности средств резервного фонда. Дополнительный взнос рассчитывается путем деления размера убытков за год на количество действующих Пайщиков пропорционально размеру общей проектной площади квартир, подлежащих передаче каждому члену кооператива.

3.2.9. После принятия Помещения по акту приема-передачи самостоятельно и за свой счет осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с действующим законодательством.

2.3.10. В трехдневный срок письменно уведомить Кооператив о любых изменениях своих контактных и паспортных данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, номера телефона, электронной почты, утрате, замене и порче паспорта и т.д.), произошедших в период действия настоящего Договора. При отсутствии такого уведомления все документы, направленные по последнему известному адресу Пайщика считаются доставленными.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом ЖСК «Гагаринский» и настоящим договором.

4.2 В случае просрочки по уплате паевых взносов, членских взносов иных целевых взносов в размере и сроки, предусмотренные общими собраниями Пайщиков и (или) Уставом кооператива Пайщик обязан уплатить пеню в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

4.3 Грубое нарушение Пайщиком порядка внесения паевых и иных взносов, предусмотренных Уставом ЖСК «Гагаринский» и настоящим договором, повлекшее исключение Пайщика из Кооператива в соответствии с решением общего собрания Пайщиков, является основанием расторжения настоящего договора Кооперативом в одностороннем порядке. Настоящий договор считается расторгнутым в день вынесения решения Общего собрания Пайщиков в отношении исключения Пайщика из Кооператива.

4.4 Уплата пени предусмотренных настоящим Договором не освобождает стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

## 5. Срок действия договора и прекращение срока действия договора

5.1 Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения обязательств Сторонами. Действие положений настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты регистрации жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» - 31.08.2017 года.

5.2 Настоящий Договор, может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

5.3 Настоящий договор считается расторгнутым с даты принятия решения Правлением ЖСК «Гагаринский» об удовлетворении заявления пайщика о выходе из Кооператива.

5.4 Настоящий договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе Кооператива, в случае, предусмотренном п. 4.3 настоящего договора и по иным основаниям, связанным с принятием решения о прекращении членства Пайщика в Кооперативе.

5.5. В случае расторжения настоящего договора, независимо от оснований его расторжения, целевые взносы и иные платежи, предусмотренные Общим собранием Пайщиков, за исключением паевых взносов, возврату Пайщику не подлежат. Паевые взносы подлежат возврату Пайщику в порядке, предусмотренном Уставом.

## 6. Прочие условия

6.1 Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и Уставом Кооператива.

6.2. Споры и разногласия, возникающие между участниками настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Сторона, инициирующая рассмотрение спора обязана направить другой стороне обоснованную письменную претензию. В случае отказа в удовлетворении претензии или неполучение ответа на претензию в течение тридцати дней с даты получения претензии другой стороной, сторона, инициирующая спор вправе обратиться в суд в соответствии с действующим законодательством

6.3 Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменном виде с согласия сторон, если иное не предусмотрено настоящим договором.

6.4 Если какое-либо из положений становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны настоящего Договора договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

6.5 Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 7. Юридические адреса и реквизиты сторон

**Кооператив:**

**Жилищно-строительный кооператив Пайщик: \_\_**  
**«Гагаринский»**

236011, г. Калининград, ул. Толстикова, 75,

ОГРН 1173926019992, ИНН 3906355569/

КПП 390601001

Р/сч: 40703810420000000114 в

ОТДЕЛЕНИЕ N8626 СБЕРБАНКА

РОССИИ К/сч: 30101810100000000634

БИК: 042748634

Председатель Правления

ЖСК «Гагаринский»

\_\_\_\_\_ В. А. Кравцов \_\_\_\_\_

м.п.