

Утверждаю  
Д.Ю. Якимов  
Председатель Правления  
ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»



## ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ № \_\_\_\_\_

г. Пермь

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Жилищно-строительный кооператив «Адмирала Ушакова, 21», именуемый в дальнейшем «Кооператив», в лице Председателя Правления Якимова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Член кооператива \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В целях удовлетворения социально-бытовых потребностей членов Кооператива, Кооператив принимает участие в финансировании строительства жилого дома по строительному адресу: г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 21, именуемого в дальнейшем «Объект», и имеет право на приобретение в собственность жилого помещения со следующими проектными техническими характеристиками согласно проектно-сметной документации:

- порядковый номер жилого помещения: \_\_\_\_\_
- этаж: \_\_\_\_\_
- ориентировочная общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.  
/включая балкон с коэффициентом 0,3, лоджию с коэффициентом 0,5/
- количество комнат: \_\_\_\_\_

именуемое в дальнейшем «Жилое помещение». Площадь квартиры подлежит дополнительной корректировке после получения окончательной проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

1.2. В настоящем договоре используются следующие понятия:

*Пай* – часть имущества, отражающая размер участия члена Кооператива в образовании имущества юридического лица и учитываемая в стоимостном выражении. Пай членов кооператива складывается из его паевого взноса и целевых паевых взносов.

*Паевой взнос* – равен совокупному размеру требований Пайщика, указанных в реестре требований по передаче жилых помещений НФЗП «Патриоты», или размеру основного долга без учета штрафных санкций, учитываемому в реестре кредиторов НФЗП «Патриоты», с учетом пропорциональности погашения данного требования передачей имущества в Кооператив в соответствии с §7 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) и Определением Арбитражного суда от 31.01.2013 г. по делу № А50-17354/2009 г.

*Целевые паевые взносы* – денежные средства, направленные на проведение мероприятий,



связанных с завершением строительства многоквартирного дома. Денежные средства вносятся в размере и в сроки, установленные решением Участников строительства (общего собрания), на расчетный счет Кооператива и являются целевыми взносами, направленные на проведение мероприятий, связанных с завершением строительства многоквартирного дома и вводом его в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

*Членский взнос* - денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности.

1.3. При расхождении общей площади Жилого помещения по договору (проекту) с данными Органа (организации), осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимости, стоимость Жилого помещения по данному объекту не изменяется.

1.4. Пайщик осуществляет паенакопления путем внесения паевых и целевых взносов на условиях настоящего договора, получает в пользование, а в случае полного внесения суммы паевого и целевого взносов приобретает право собственности на Жилое помещение, пропорционально принадлежащему ему паю.

1.5. После окончания строительства при заселении Объекта Кооператив предоставляет Пайщику Жилое помещение по Акту приема-передачи в пользование в соответствии с условиями настоящего договора.

1.6. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется на основании договора №СП/231-15 генерального подряда от 27.02.2015 г., заключенного с ОАО «ПЗСП».

## **2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. *Кооператив обязуется:*

2.1.1. В случае изменения проектно-технической документации в части нумерации жилого помещения, Кооператив оформляет и направляет в адрес пайщика, указанного в п. 8 настоящего договора, проект дополнительного соглашения с внесением необходимых изменений, согласно проектной документации в течение 10 дней с момента получения соответствующих сведений документов.

2.1.2. При заселении Объекта предоставить Пайщику Жилое помещение по Акту приема-передачи в течение 14 дней.

2.1.3. При полной оплате пая, в течение 7 (семи) рабочих дней, выдать справку о полном исполнении Пайщиком финансовых обязательств.

2.1.4. Обеспечить передачу Пайщику Жилого помещения, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, согласно разделу 1 настоящего договора. Помещение передается по Акту приема - передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

2.1.5. В случае несоответствия качества Жилого помещения указанным выше требованиям, между представителем передающей стороны и Пайщиком составляется акт о несоответствии качества Жилого помещения упомянутым документам, на основании которого Кооператив обязывает Генподрядную организацию в разумный срок безвозмездно устранить выявленные недостатки. После устранения недостатков производится повторный осмотр Жилого помещения и подписывается Акт приема-передачи.

2.2. *Пайщик обязуется:*

2.2.1. Своевременно вносить паевые, целевые паевые и членские взносы, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Кооператива.

2.2.1.1. Согласно п.3.3. настоящего договора, пайщик обязуется в срок не позднее 2 (двух) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию (2 очередь) заключить с Кооперативом дополнительное соглашение об оплате второй части целевого паевого взноса на



достройку в размере и в сроки, в соответствии с решением Общего собрания членов Кооператива.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать расходы Кооператива (пропорционально приобретаемого права в общей площади Объекта (доли в пае)): на изготовление технического паспорта Объекта с придомовой территорией.

2.2.3. Самостоятельно оплачивать расходы, связанные с оформлением права собственности Пайщика (регистрация сделки, регистрация права собственности и др.) на Жилое помещение.

2.2.4. Оплачивать расходы, связанные с оформлением права собственности (регистрация сделки, регистрация права собственности и др.) Кооператива на Жилое помещение.

2.2.5. В течение семи дней со дня получения от Кооператива сообщения о возможности и необходимости получения Жилого помещения (письменное уведомление) осмотреть жилое помещение и принять его по акту приема-передачи.

2.2.6. В случае необоснованного уклонения Пайщика от подписания Акта приема-передачи Жилого помещения в срок, установленный настоящим пунктом, Кооператив по истечении 14 дней с момента передачи Пайщику информации о необходимости приемки Жилого помещения, вправе составить односторонний акт о передаче Жилого помещения Пайщику. В этом случае с момента составления Кооперативом одностороннего акта Жилое помещение считается переданным Пайщику, в связи с чем на него возлагается обязанность нести расходы по содержанию, эксплуатации, оплате коммунальных услуг, ремонту Жилого помещения, участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом на Пайщика переходит ответственность, связанная с риском случайной гибели или повреждения Жилого помещения.

2.2.7. В случае необоснованного уклонения Пайщика от подписания Акта приема-передачи Жилого помещения, Жилое помещение считается переданным Пайщику с момента совершения им (ими) в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Жилого помещения (установка дверей и (или) замков, занятие помещений имуществом, фактические заселение или выполнение каких-либо работ в Жилом помещении). С этого же момента Пайщик несет риск случайной гибели и повреждения Жилого помещения в этом случае Кооператив вправе в одностороннем порядке составить документ о передаче Жилого помещения Пайщику.

2.2.8. Нести расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг с момента подписания акта или составления Кооперативом одностороннего акта о передаче Жилого помещения Пайщику, согласно п. 2.2.6. настоящего договора. Не позднее 10 дней с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения в пользование заключить договоры с эксплуатирующей и управляющей организациями и открыть финансово-лицевой счет.

2.2.9. Заключить договоры со специализированными организациями на энергопотребление (эл./энергии, природного газа и т.д.).

2.2.10. Использовать Жилое помещение исключительно по прямому назначению и содержать в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.11. Производить перепланировки и переоборудования в порядке соответствия с действующим законодательством.

2.2.12. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Жилого помещения, находящегося в его пользовании.

2.2.13. При освобождении Жилого помещения (в случае расторжения договора) передать его Кооперативу по акту в исправном состоянии и обеспечить снятие с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных в Жилом помещении, в течение 15 дней от даты расторжения договора.

2.2.14. Обеспечивать доступ в занимаемое Жилое помещение лиц, уполномоченных Кооперативом, и специалистов эксплуатационных служб с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим



договором и действующим законодательством (п.4.2.9 Устава).

2.2.15.Своевременно являться по уведомлениям Кооператива для решения организационных вопросов по исполнению настоящего договора.

2.2.16.За свой счет возмещать потерпевшей стороне (Кооперативу, Пайщику, третьим лицам) вред, причиненный в результате ненадлежащей эксплуатации переданного в пользование Жилого помещения.

2.3.Пайщик, в части оплаченного пая, вправе переуступить право требования Жилого помещения по настоящему договору третьим (иным) лицам с письменным уведомлением Кооператива.

2.4.В течение 30 дней после формирования пакета документов на Объект в органах государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним и исполнения Пайщиком финансовых обязательств перед Кооперативом в полном объеме, Пайщик обязуется оформить, за счет собственных средств, право собственности на Жилое помещение.

### 3. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

3.1.Паевой взнос Пайщика вносится Пайщиком в Кооператив при заключении настоящего договора в полном объеме, путем зачета права требования Пайщиков к Кооперативу о передаче жилых помещений (или денежных требований участников строительства), на основании:

-Договора № \_\_\_\_\_ купли-продажи пая от \_\_\_\_\_ и дополнительного соглашения от \_\_\_\_\_ к Договору \_\_\_\_\_ купли-продажи пая от \_\_\_\_\_;

- Выписки из реестра кредиторов НФЗП «Патриоты»;

- Определения Арбитражного суда от \_\_\_\_\_ по делу № \_\_\_\_\_;

3.2. Стороны договорились, что при изменении размера удовлетворенных требований кредиторов НФЗП «Патриоты» в случае внесения изменений в Определение Арбитражного суда от 31.01.2013 г. по делу № А50-17354/2009 г. и (или) реестр требований кредиторов НФЗП «Патриоты», размер паевого взноса из п.3.1. настоящего договора изменяется в одностороннем порядке. В этом случае Кооператив оформляет и направляет пайщикам по адресу, указанному в п. 8 настоящего договора, уведомительное письмо с указанием нового размера паевого взноса, определенного на основании Определения Арбитражного суда от 31.01.2013 г. по делу № А50-17354/2009 г. и реестра требований кредиторов НФЗП «Патриоты», согласно изменений внесенных в Определение Арбитражного суда от 31.01.2013 г. по делу № А50-17354/2009 г. и (или) реестр требований кредиторов НФЗП «Патриоты». Новый размер паевого взноса, определяемый на основании Определения Арбитражного суда по делу № А50-17354/2009 г. и реестра требований кредиторов НФЗП «Патриоты», считается принятым пайщиком через 10 (десять) рабочих дней со дня отправки Кооперативом уведомительного письма по адресу, указанному в п. 8 настоящего договора.

3.3. Целевой паевой взносится Пайщиком в Кооператив в следующем порядке:

-первая часть целевой паевого взноса (на достройку объекта) в размере \_\_\_\_\_ из расчета 3 000 рублей за кв.м. общей проектной площади жилых помещений с учетом коэффициента по балконам и лоджиям (0,3 и 0,5 соответственно) вносится Пайщиком на основании решения Общего собрания ЖСК «Адмирала Ушакова, 21» (Протокол от 27.10.2015 г.) в срок до 31.12.2015г.;

-оставшаяся часть целевого паевого взноса (на достройку объекта) вносится Пайщиком в размере и сроки на основании дополнительного соглашения к настоящему договору паенакопления и в соответствии с Решением Общего собрания членов Кооператива. Срок заключения дополнительного соглашения не позднее 2 (двух) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию (2 очередь).

3.4.По согласованию с Кооперативом Пайщик имеет право внести целевой паевой взнос

досрочно.

3.5. Пайщик оплачивает членские взносы в размере и в сроки, определенные на основании решения Общего собрания на расчетный счет Кооператива.

3.6. Согласно п.14 ст.201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» размер непогашенной части требований участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе 3 очереди кредиторов НФЗП «Патриоты» на основании пп. 14 ст. 201.10. Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

3.7. При изменении площади Жилого помещения в связи с изменением проектной документации, сумма пая не изменяется.

3.8. За Пайщика может производить взносы третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер договора. В случае внесения взноса юридическим лицом Пайщик обязан сообщить об этом Кооперативу и представить заверенное печатью письмо от этого лица за подписью директора и главного бухгалтера.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

4.1. Пайщик жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты пая полностью.

4.2. Заявление Пайщика о добровольном выходе из Кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

4.3. Пайщик может быть исключен из Кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4.4. Пайщику, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива (Общим собранием Кооператива).

4.5. Сумма членских взносов возврату не подлежит.

4.6. Обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными после полного внесения суммы пая Пайщиком и выдачи Кооперативом Пайщику справки о полной выплате Пая.

#### **5. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ**

5.1. При заключении данного договора стороны должны изначально указать верные реквизиты.

5.2. В случае смены реквизитов:

5.2.1. Кооператив обязан в 15-дневный срок опубликовать реквизиты в средствах массовой информации.

5.2.2. Пайщик обязан в 5-дневный срок уведомить Кооператив в письменной форме, в т.ч. при изменении адреса для уведомлений и сообщений.

5.3. Все уведомления и сообщения направляются Кооперативом Пайщику по адресу для корреспонденции (раздел «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» настоящего договора).

5.4. Уведомления Пайщику выдаются Кооперативом на руки либо направляются почтовой связью.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ, ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Недействительность одного из пунктов настоящего договора не влечет за собой недействительность договора в целом.
- 7.2. В целях реализации уставных задач Кооператив может осуществлять все права собственника на Жилое помещение до момента полного внесения пая Пайщиком.
- 7.3. Вопросы, не нашедшие своего отражения в настоящем договоре, регулируются Уставом Кооператива и действующим законодательством РФ.
- 7.4. При возникновении споров и разногласий стороны должны принять исчерпывающие меры для разрешения их путем переговоров.
- 7.5. Разрешение Сторонами споров в судебном порядке происходит в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6. Изменения и дополнения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон путем оформления письменных дополнительных соглашений к договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Кооператив:

ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»

Жилищно-строительный кооператив

«Адмирала  
Ушакова, 21»

ИНН/КПП 5908052387/590801001

Юридический адрес:

614023, г.Пермь, ул.Адмирала Ушакова, 21.

Адрес для корреспонденции:

614081, г. Пермь, ул. Плеханова, д. 66 кв. 35.

ОГРН 1135908000414

ОКВЭД 70.32.1

Сч № получателя

Банк получателя:

Сч.№ Банка получателя:

Председатель Правления  
ЖСК «Адмирала Ушакова, 21»

\_\_\_\_\_ Д.Ю.Якимов  
МП

### Пайщик:

Пайщик

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
МП