

УТВЕРЖДЕНО
протоколом общего собрания членов
Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
« 19 октября 2015г.
Председатель Правления
В.Л. Голик



ПОЛОЖЕНИЕ О ПАЕВОМ ФОНДЕ

1. Основные положения

1.1 Настоящее положение разработано в соответствии с Уставом Кооператива и определяет цели, источники и порядок образования паевого фонда, устанавливает порядок расходования средств паевого фонда.

1.2. Паевой фонд является составной частью имущества жилищно-строительного кооператива.

1.3. Паевой фонд формируется за счет паевых взносов членов кооператива и направляется на строительство жилых и/или нежилых помещений членов кооператива и иных объектов в соответствии с целями деятельности Кооператива.

1.4. Размер паевого фонда равен сумме паевых взносов всех членов Кооператива и определяется исходя из общего размера расходов на строительство многоквартирных жилых домов.

1.5. Паевой фонд является делимым фондом. Члены Кооператива имеют пай в паевом фонде Кооператива, соответствующий размеру внесенного паевого взноса. Пай может принадлежать одному или нескольким лицам. Одному лицу может принадлежать несколько паев.

1.6. Количество паев не должно превышать количество жилых и нежилых помещений в домах, строительство которых осуществляет кооператив.

В случае превышения суммы фактически уплаченных членами кооператива паевых взносов над общей стоимостью затрат, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию жилых домов, денежные средства имеющиеся в настоящем фонде, направляются в Резервный фонд для последующего перераспределения. В случае нехватки средств на осуществление текущей (строительной) деятельности Кооператива Паевой

фонд компенсируется из средств Резервного фонда. В случае недостаточности средств Резервного фонда на покрытие убытков деятельности Кооператива, по результатам финансового года, Члены кооператива пропорционально погашают такие убытки.

Обязанность по покрытию убытков Кооператива сохраняется для каждого Члена кооператива до окончания строительства всех домов, строительство которых предусмотрено для удовлетворения потребностей в жилье всех членов Кооператива.

1.7. Паевой взнос - это взнос на осуществление основной уставной деятельности жилищно-строительного кооператива – на достройку объектов незавершенного строительства, проектирование и строительство новых объектов, и иные работы, необходимые для ввода объектов недвижимости в эксплуатацию.

1.8. Оплата паевых взносов может быть осуществлена членом кооператива денежными средствами, имуществом, выполнением работ, оказанием услуг.

1.9. Денежные средства, взысканные в качестве пени за нарушение обязанности по внесению паевых взносов, подлежат зачислению в резервный фонд кооператива.

1.10. Паевой взнос подлежит зачету за членские или иные виды взносов.

1.11. Выплата паевого взноса в полном объеме с учетом всех изменений размера паевого взноса, осуществленных в соответствии с Уставом Кооператива и настоящим Положением, является основанием для выдачи члену Кооператива Справки, содержащей сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса, необходимой для оформления права собственности на квартиру в построенном многоквартирном жилом доме.

2. Порядок расчета паевых взносов

2.1. Паевые взносы для Члена Кооператива, являющегося участником строительства, требования которого включено в реестр требований кредиторов или реестр требований передачи жилых помещений ООО «Стройтехника», за

исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ) и участников строительства включенных в реестр передачи жилых помещений ООО «Стройтехника» с размером исполненных обязательств равных нулю и неисполненных обязательств в сумме цены договора, состоит из общей и индивидуальной частей.

Общая часть паевого взноса соответствует доли Члена Кооператива в переданном им Кооперативу праве застройщика ООО «Стройтехника» на объекты незавершенного строительства и земельные участки и признается выплаченным Членом Кооператива паенакоплением перед Кооперативом;

2.2. Сумма индивидуальных паевых взносов всех членов Кооператива соответствует общему размеру расходов на строительство.

2.3. Размер паевого взноса устанавливается Уставом Кооператива, настоящим Положением и договором о членстве на основании Определения Арбитражного суда о включении в реестр кредиторов и реестр передачи жилых помещений, Определения о передаче объектов незавершенных строительством в Кооператив.

2.4. Размер Индивидуальной части паевого взноса зависит от цены квадратного метра в договоре долевого участия (инвестирования), заключенного ранее с ООО «Стройтехника», произведенной участником строительства фактической оплаты по основному договору и по дополнительному соглашению в период процедуры внешнего управления ООО «Стройтехника».

2.4.1. Для Члена Кооператива, имевшего денежное требование и требование о передаче жилого помещения к ООО «Стройтехника», за исключением лиц, имеющих неисполненные обязательства по договору долевого участия (инвестирования), заключенному с ООО «Стройтехника», либо производивших оплату по дополнительному соглашению на достройку, либо с ценой договора менее 23 000 рублей за один квадратный метр общей

площади помещения подлежащего передаче, индивидуальная часть паевого взноса определяется по формуле:

$$S = 8\,434,94 \times Z, \text{ где:}$$

S- индивидуальная составляющая паевого взноса,

Z –общая площадь помещения, подлежащего передаче.

2.4.2. Для Члена Кооператива, производившего оплату на достройку в период процедуры внешнего управления ООО «Стройтехника» по дополнительному соглашению, индивидуальная часть паевого взноса определяется по формуле:

$$S = 8\,434,94 \times Z - F, \text{ где}$$

S- индивидуальная составляющая паевого взноса,

Z –общая площадь помещения, подлежащего передаче;

F- сумма, внесенная по дополнительному соглашению и установленная Арбитражным судом Красноярского края.

2.4.3. Для Члена Кооператива, у которого определением Арбитражного суда Красноярского края установлен размер неисполненных обязательств по договору, заключенному с ООО «Стройтехника», за исключением неисполненных обязательств возникших из дополнительного соглашения на достройку, заключенному в процедуре внешнего управления ООО «Стройтехника», индивидуальная часть паевого взноса определяется по формуле:

$$S = (8\,434,94 \times Z) + R, \text{ где:}$$

S - индивидуальная составляющая паевого взноса;

Z – общая площадь помещения, подлежащего передаче;

R- размер неисполненных обязательств, установленный Арбитражным судом Красноярского края;

2.4.4. Для Члена Кооператива, заключившего после 26.02.2010 года договор с ООО «Стройтехника», предусматривающий передачу жилого помещения, по условиям которого стоимость одного квадратного метра составляла менее 23 000 рублей, индивидуальная часть паевого взноса определяется по формуле:

$S=(23\ 000,00 -X+8\ 434,94) \times Z$, где

S- индивидуальная составляющая паевого взноса,

X- цена одного квадратного метра общей площади, сложившаяся в договоре о передаче жилого помещения, заключенного с ООО «Стройтехника»;

Z – общая площадь помещения, подлежащего передаче;

2.4.5. Для Члена Кооператива, имевшего денежное требование к ООО «Стройтехника» и оплатившего договор частично, индивидуальная часть паевого взноса определяется по формуле:

$S = (Z - A/B) \times 55\ 000 + (A/B \times 8\ 434,94)$, где:

S - индивидуальная составляющая паевого взноса,

Z – общая площадь помещения, в отношении которого заключается договор о членстве в Кооперативе,

A - размер исполненных обязательств участника строительства по договору, установленный Арбитражным судом

B - цена 1 кв.м. помещения по договору, заключенному с ООО «Стройтехника»

2.4.6. Для Члена Кооператива, не являвшегося участником строительства ООО «Стройтехника», а также участника строительства, включенного в реестр передачи жилых помещений ООО «Стройтехника» с размером исполненных обязательств равных нулю и/или установленных арбитражным судом неисполненных обязательств в сумме всей цены договора, заключенного с ООО «Стройтехника», размер паевого взноса устанавливается исходя из стоимости одного кв. метра площади помещения, в отношении которого заключается договор о членстве в Кооперативе, в размере 55 000 рублей.

2.4.7. Паевой взнос в отношении жилых помещений, свободных от прав третьих лиц, определяется из расчета 55 000 рублей за один квадратный метр площади объекта с учетом лоджий и балконов.

2.4.8. Размер паевого взноса, установленный пунктами 2.4.6 и 2.4.7 настоящего Положения, может быть пересмотрен решением Правления Кооператива.

3. Порядок оплаты паевых взносов и санкции за просрочку оплаты

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

3.2. Паевой взнос для члена Кооператива подлежит оплате в сроки в соответствии с текущим графиком строительства, размещенным на сайте Кооператива. Иные сроки внесения паевых взносов могут быть предусмотрены индивидуально на основании решения правления о предоставлении отсрочки (рассрочки).

Срок внесения паевых взносов для новых членов кооператива устанавливается решением Правления после утверждения графиков строительства на новый объект.

3.3. Дата внесения ежемесячных платежей в счет оплаты паевого взноса на расчетный счет Кооператива - последнее число оплачиваемого месяца. Датой осуществления платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Кооператива, в противном случае Член Кооператива признается допустившим просрочку исполнения обязательств по оплате паевого взноса.

3.4. На сумму каждого просроченного (уплаченного не полностью) членом Кооператива платежа в счет уплаты паевого взноса начисляются пени в размере $1/300$ (одной трехсотой) процента действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки с момента возникновения этой задолженности. Решение о начислении пени принимает Правление кооператива. Такое решение, в том числе должно содержать дату начала начисления неустойки, которая не может быть установлена ранее даты утверждения настоящего Положения.

3.5. На основании решения Правления член Кооператива освобождается от уплаты штрафных санкций в случае признания причин просрочки уважительными. Доказательством уважительности причин могут служить письменные и иные доказательства, предоставленные членом Кооператива Правлению.

4. Перерасчет паевого взноса

4.1. Паевой взнос подлежит перерасчету в следующих случаях:

- в случае изменения площади объекта по результатам обмера органом (организацией) осуществляющим техническую инвентаризацию;
- в случае изменения объекта (жилого/нежилого помещения) по желанию члена Кооператива;
- в случае изменения объекта (в том числе его площади) в результате изменения проекта;
- в случае изменения размера паевого взноса решением общего собрания членов Кооператива;
- при наличии вступившего в силу судебного акта;
- в случае технической ошибки.

4.2. Паевой взнос подлежит перерасчету (изменению), если после окончания строительства Объекта фактическая площадь Квартиры с учетом площади балкона (лоджии) с соответствующим понижающим коэффициентом (К-0,3, К-0,5), установленная по результатам контрольного обмера органом (организацией), осуществляющей техническую инвентаризацию, и производившей обмер до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, (далее – общая площадь), отклоняется от общей проектной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра. При этом в случае увеличения фактической площади помещения по отношению к проектной член Кооператива оплачивает рассчитанное увеличение паевого взноса, в случае уменьшения фактической площади помещения по отношению к проектной возникшая таким образом разница в величине паевого взноса, возвращается члену Кооператива в качестве излишне уплаченной части паевого взноса.

4.3. При замене квартиры (помещения) большей площади на меньшую паевой взнос за вновь закрепленную за членом Кооператива квартиру (помещение), уменьшается на размер превышения фактически уплаченной суммы паевого взноса над паевым взносом, рассчитанным за вновь закрепленную квартиру (помещение).

При замене квартиры (помещения) меньшей площади на большую паевой взнос, на строительство объекта с новыми характеристиками, подлежит увеличению в случае если площадь нового объекта (жилого/нежилого помещения), превышает площадь первоначального объекта более чем на 2 (два) квадратных метра. Превышение площади оплачивается из расчета 55000 руб. за 1 квадратный метр.

Индивидуальная часть Паевого взноса подлежит перерасчету в случае изменения площади объекта в результате замены, только в части внесенной в Кооператив денежными средствами, имуществом, выполнением работ, оказанием услуг в Кооператив.

4.4. В случае изменения проектов строящихся объектов в результате увеличения площади объекта по новому проекту индивидуальная часть паевого взноса, подлежащего оплате, подлежит перерасчету из расчета разницы в площади в сторону увеличения более чем на 2 (два) квадратных метра.

4.5. В случае изменения размера индивидуальной части паевого взноса в соответствии с Решением общего собрания кооператива, вступившим в силу судебным актом, Решением заседания правления в индивидуальных случаях, положениями Устава Кооператива и настоящего Положения, член Кооператива обязан произвести доплату взноса до установленного размера. При этом член Кооператива в течение 15 календарных дней после принятия решения об изменении размера индивидуальной части паевого взноса обязан заключить дополнительное соглашение к Договору о членстве в Жилищно-строительном кооперативе «ЖСК-1» с корректировкой индивидуального графика платежей.

5. Порядок зачисления поступивших денежных средств членов кооператива и основания возврата паевого взноса.

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

- дополнительные взносы (при наличии);
- штрафные санкции за просрочку оплаты паевых и членских взносов;

- пени;
- вступительный взнос;
- членские взносы;
- паевые взносы;
- целевые взносы (при наличии);

5.2. В случае прекращения членства в Кооперативе, гражданину (юридическому лицу), чье членство в Кооперативе прекращено либо его наследникам (правопреемникам), по заявлению таких лиц, выплачивается сумма паевого взноса, фактически внесенная членом Кооператива в Кооператив за все время членства, в том числе правами застройщика. Наследники (правопреемники) могут вместо требования о выплате паевого взноса воспользоваться правом на вступление в Кооператив в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом Кооператива.

Выплата паевого взноса вышедшему из Кооператива лицу, Наследнику (правопреемнику) производится в течение месяца после поступления на счет Кооператива средств (паевого взноса) от третьего лица, вступившего в Кооператив и претендующего на квартиру (помещение), ранее закрепленную за вышедшим из Кооператива лицом.

6. Заключительные положения.

Настоящее положение применяется к отношениям, существовавшим с момента передачи Кооперативу объектов незавершенного строительства.

000 «ЭкономЖилСтрой»

Голік В. Л.

000 «РСУ-4»

Васильев А. С.

Минченко Л. В.

Пономаренко П. В.

Яркова Н. М.

