

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



ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке распределения жилых/нежилых помещений в оконченных строительством объектах

Настоящее Положение составлено в соответствии с Уставом Кооператива и регулирует основания и порядок распределения жилых/нежилых помещений в оконченных строительством объектах, порядок предоставления в пользование Членам кооператива помещений, порядок замены помещений, порядок распределения помещений в отсутствие оплаты или заключенного договора о членстве, порядок предоставления помещений членам кооператива, имевшим денежные требования к бывшему застройщику.

В настоящем Положении под понятием «помещения» понимаются как жилые, так и нежилые помещения.

I. Основные положения распределения жилых/нежилых помещений в оконченных строительством объектах

1. По окончании строительных работ на конкретном объекте Кооператив обязан опубликовать на официальном сайте Кооператива www.zhsk-1.ru (далее - сайт) документ, подтверждающий окончание работ.

2. Документ, подтверждающий ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, публикуется на сайте Кооператива в течение 5 дней с момента его получения.

3. В окончанных строительством объектах помещения подлежат передаче Члену кооператива для оформления в собственность при одновременном соблюдении следующих условий:

- имеется заключенный договор о членстве, определяющий жилое (нежилое) помещение, подлежащее передаче;
- оплачен паевой взнос в размере, установленном Уставом, Положениями кооператива и Договором о членстве;
- имеется разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- оплачены членские взносы на момент получения акта приема-передачи;
- отсутствует задолженность по иным видам взносов, существующих на момент приема-передачи помещения и предусмотренных Уставом и Положениями Кооператива.

4. Основанием регистрации права собственности в регистрирующем органе на жилое/нежилое помещение, в отношении которого заключен договор о членстве, является выданная Кооперативом справка о полной оплате паевого взноса.

5. Член Кооператива обязан принять помещение, в отношении которого заключен договор о членстве, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента размещения на сайте Кооператива www.zhsk-1.ru разрешения на ввод в эксплуатацию.

6. При уклонении Члена Кооператива от принятия помещения после внесения паевого взноса полностью в предусмотренный Договором срок или при отказе Члена Кооператива от принятия жилого помещения, Кооператив по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня публикации уведомления на сайте о готовности к передаче жилого помещения, вправе составить односторонний Акт приема-передачи жилого/нежилого помещения.

7. Обязанности по несению расходов по оплате коммунальных и жилищных услуг несет Член Кооператива с момента подписания или одностороннего составления Кооперативом Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения.

II. Порядок распределения помещений при отсутствии оплаты или заключенного договора о членстве

1. При отсутствии заключенного с Членом кооператива договора о членстве и произведенной им полностью или частично (не менее 50%) оплаты паевого взноса, Член кооператива в течение 30 календарных дней с момента публикации документа, подтверждающего окончание строительных работ в соответствии с пунктом 1 главы I настоящего положения, обязан заключить договор о членстве в кооперативе и оплатить задолженность по паевому и иным взносам, при их наличие, о чем Кооператив письменно уведомляет Члена кооператива.

В случае не заключения договора и не оплаты задолженности по взносам в указанный срок, Правление вправе принять решение о замене помещения на аналогичное по площади в объекте с более поздним сроком окончания строительства. При этом помещение, в отношении которого имелось первоначальное требование в передаче, будет считаться свободным с момента принятия Правлением такого решения.

С момента принятия Правлением решения о замене помещения, взносы подлежащие уплате в соответствии с Уставом, начисляются из расчета новой площади помещения. Неисполнение таким Членом кооператива без уважительных причин своих обязательств по оплате взносов из расчета новой площади, является основанием исключения из Членов кооператива.

2. В случае, если с Членом кооператива заключен договор о членстве и не оплачивается более трех раз подряд паевые взносы согласно фактического графика строительства, при отсутствии решения Правления кооператива о предоставлении рассрочки /отсрочки платежа, Кооператив направляет требование о погашении текущей задолженности или о заключении дополнительного соглашения на иное помещение аналогичное по площади в объекте незавершенного строительства с более поздним сроком окончания строительства в 30-дневный срок с момента направления Кооперативом требования.

Такое требование направляется электронной почтой в адрес Члена кооператива, в случае отсутствия адреса электронной почты, требование направляется заказным письмом.

Невыполнение требования в указанный срок, является основанием принятия одностороннего решения Правлением кооператива о замене помещения на аналогичное по площади в объекте незавершенного строительства с более поздним сроком окончания строительства или исключения Члена кооператива из Кооператива.

По заявлению Члена Кооператива рассрочка/отсрочка оплаты паевого взноса может быть предоставлена решением Правления в исключительных случаях на срок не более 3 (трех) месяцев после ввода объекта (жилого дома) в эксплуатацию. Одним из условий предоставления рассрочки /отсрочки является гарантийное обязательство Члена Кооператива об уплате расходов на коммунальные и жилищные услуги с момента ввода объекта в эксплуатацию.

III. Предоставление жилых/нежилых помещений в пользование

1. Решение о предоставлении Члену Кооператива жилых/нежилых помещений в пользование, при наличии уважительных причин, в том числе на проведение ремонтно-отделочных работ, до ввода дома в эксплуатацию, принимается решением Правления Кооператива по заявлению Члена кооператива. Правление кооператива вправе определить критерии и условия предоставления помещения в пользование.

2. Передача жилых/нежилых помещений в пользование осуществляется по Акту приема-передачи в пользование с фиксацией данных приборов учета электроэнергии и холодного, горячего водоснабжения, с указанием в акте обязательств Члена кооператива по несению расходов за фактическое использование им ресурсов.

3. Обязанность Члена кооператива, которому передано помещение по Акту приема-передачи в пользование, по несению расходов на данное помещение по оплате жилищных услуг наступает с момента получения Кооперативом разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

IV. Порядок замены помещений

1. Замена жилого помещения, в отношении которого имелось право требования в передаче, осуществляется решением Правления кооператива, на основании заявления Члена кооператива. В заявление Член кооператива вправе указать предпочтительные характеристики нового помещения.

Заявление о замене жилого помещения подлежит регистрации Кооперативом в журнале регистрации заявлений о замене помещений.

2. Основаниями принятия положительного решения по заявлению Члена кооператива о замене жилого помещения являются:

- наличие заключенного договора о членстве;
- наличие свободного от прав иных лиц помещения;
- отсутствие задолженности по оплате членских взносов на дату рассмотрения заявления;
- в случае замены объекта на жилое помещение в доме завершённым строительством, у члена кооператива, претендующего на замену, не должно быть задолженности по паевому и иным взносам.

3. Основаниями принятия решения Правлением о замене помещения в одностороннем порядке, являются:

- наличие свободного от прав иных лиц помещения;
- отсутствие заключенного договора о членстве на момент ввода объекта в эксплуатацию (п.1 главы II настоящего положения)
- неисполнение Членом кооператива без уважительных причин своих обязательств по оплате взносов, определенных Уставом, Положениями кооператива и договором о членстве в случае, предусмотренном в п.2 главы II настоящего положения.

4. В случае увеличения площади в результате замены помещения более чем на 2 (два) квадратных метра, превышение оплачивается из расчета 55000 руб. за 1 кв.м.

5. В случае уменьшения площади в результате замены помещения, перерасчету подлежит индивидуальная часть паевого взноса.

6. Общая часть паевого взноса (переданные права застройщика и неисполненные обязательства), а также обязательства по уплате членских взносов, возникшие до решения Правления о замене помещения, при любом изменении площади перерасчету не подлежат.

V. Порядок предоставления помещений членам кооператива, имевшим денежные требования

1. Члены кооператива, являвшиеся участниками строительства, требования которых были включены в денежный реестр требований кредиторов ООО «Стройтехника» заключают договор о членстве в Кооперативе на участие в достройке жилого помещения, в отношении которого ранее был заключен договор долевого строительства (инвестирования) с ООО «Стройтехника» и/или который являлся основанием включения Арбитражным судом в реестр требований.

2. При отсутствии в Кооперативе помещения, в отношении которого у Члена кооператива первоначально был заключен договор предусматривающий передачу данного помещения от ООО «Стройтехника», Кооператив обязан предложить иное помещение(я), свободное от прав иных лиц, максимально приближенное по площади, количеству комнат, к первоначальному помещению. Предложение о заключении договора о членстве направляется в порядке, предусмотренном п.2 главы II настоящего положения.

3. В случае, если до истечения указанного срока, Договор о членстве не будет заключен, Правление кооператива принимает одностороннее решение о закреплении за Членом кооператива помещения по площади соотносимой с оплаченной площадью в договоре с ООО «Стройтехника», являвшегося

основанием включения Арбитражным судом в реестр требований данного участника строительства. На участие в достройке нового объекта Члену кооператива подлежит начислению все предусмотренные Уставом и Положениями Кооператива взносы.

4. Решение Правления о закреплении за Членом кооператива помещения оформляется выпиской из протокола и направляется электронной почтой в адрес Члена кооператива с расчетом подлежащих оплате всех предусмотренных взносов.

5. Неисполнение Членом кооператива без уважительных причин своих обязательств по оплате взносов, установленных Уставом и Положениями кооператива, на закрепленное за ним помещение, является основанием исключения из Членов кооператива.

6. Положения настоящей главы распространяются на Членов кооператива, помещения первоначальных требований которых отсутствуют в проекте строительства объекта, на который Кооперативом получено разрешение на строительство.

7. Передача помещения для оформления в собственность для данной категории Членов кооператива осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 3 главы I настоящего положения.

VI. Заключительное положение

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

ООО «ЭкономЖилСтрой»

Голник В. Д.

ООО «РСУ-4»




Васильев А. С.



Минченко Л. В.



Пonomаренко П. В.



Яркова Н. М.

