

Приложение № 5
к ПРОТОКОЛУ № 6/10-2019
внеочередного собрания
участников жилищно-строительного кооператива «Ганза 4»
от «26» октября 2019 года

Договор паенакопления
№ _____

г. Калининград

" _____ " _____ г.

Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4", именуемый в дальнейшем «кооператив», в лице председателя правления Аветисьянца Валерия Айкаковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и член кооператива _____, именуемый в дальнейшем "Пайщик, член кооператива", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

Предмет договора.

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4" создан в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства, жилищно-строительному кооперативу, решением собрания участников строительства от 16.12.2016, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений по делу о банкротстве № А21-5739/2014 в отношении ООО «ГАНЗА-СЕРВИС» (ИНН 3906123977).

1.2. Предметом настоящего договора является завершение Кооперативом строительства и ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: г. Калининград, ул. А.Невского, дом 192 (дом №1 по ГП и Дом №2 по ГП), на земельном участке с кадастровым номером 39:15613-10-07:0054, согласно Дорожной карты, утвержденной Правительством Калининградской области, путем подписания договора технического заказчика, инвестиционного договора, и иных договоров.

Срок завершения строительства проблемного объекта определяется Дорожной картой.

1.3. В целях завершения Кооперативом строительства и ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства Пайщик вносит вступительные, членские, целевые, паевые, дополнительные и иные взносы, платежи, в том числе в виде передаваемых прав на объект незавершенного строительства и земельный участок; денежные средства, в части, неуплаченной участниками строительства застройщику, в размере, отраженном в соответствующих Определениях Арбитражного суда, и подлежащих уплате в Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4", в соответствии с Уставом.

1.4. Целью паенакопления является получение пайщиком в собственность одного жилого помещения (квартиры*), Построенной по проекту в рамках реализации Плана Мероприятий (Дорожная Карта) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Ганза 4» (недобросовестный застройщик ООО «Ганза-сервис») имеющего характеристики:

- Номер дома _____;
- Номер подъезда _____;
- Номер Квартиры _____;
- Этаж _____;
- Общая площадь - _____ кв.м.;**
- Количество комнат - _____.
- степень готовности _____ ключ, без (с) отделки(ой).

* Предметом Договора паенакопления может быть только одно жилое помещение (квартира).

** (Площадь квартиры, указанная в настоящем пункте, после завершения строительства незавершенных строительством объектов и ввода их в эксплуатацию, подлежит уточнению на основании обмеров органами технической инвентаризации (БТИ).

1.5. В случае, изменения фактической площади Квартиры (увеличение или уменьшение) относительно проектной площади, указанной в п.1.5 настоящего Договора, стороны подписывают об этом дополнительное соглашение к настоящему договору.

Стороны признают изменения фактической площади Квартиры (увеличение или уменьшение) относительно проектной площади допустимым, не нарушающим условия договора.

1.6. Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется Общим собранием членов Кооператива по результатам завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, на основании фактически понесенных на строительство затрат.

1.7. Основанием вселения в жилое помещение, переданное Кооперативом пайщику, являются Решение общего собрания членов жилищного кооператива и Справка кооператива об уплате паевого взноса в полном объеме.

2. Пай. Размер и внесение пая.

Отчуждение пая. Переход прав на пай.

2.1. Кооператив формирует паевой фонд за счет паевых взносов членов Кооператива.

Паю соответствует одно помещение в строящемся доме.

2.1.1. Паевой взнос оплачивается членом Кооператива частями:

- права застройщика на объекты незавершенного строительства и земельный участок;

- внесения в Кассу кооператива денежной части пая (дополнительных взносов), включая погашение задолженности, установленной Определением о включении Пайщика в реестр требований жилых помещений Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-5739/2014 составляющий _____ рублей.

2.2. Размер Паевого взноса Пайщика определяется Правлением Кооператива и утверждается общим собранием членов Жилищно-строительного кооператива "Ганза-

4", согласно положений главы 5 Устава Кооператива - «Порядок внесения обязательных взносов членами кооператива. Фонды кооператива».

2.3. Размер паевого взноса, подлежит уточнению в случае корректировки (увеличения или уменьшения) фактической площади Квартиры по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства.

2.4. Пайщик, просрочивший погашение задолженности указанной во втором абзаце п.2.1.1. настоящего договора обязан уплатить проценты из расчета 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, начиная со дня образования задолженности.

Днем образования задолженности считается последний день уплаты задолженности, назначенный решением общего собрания членов кооператива.

2.5. В случае приобретения одного помещения несколькими лицами стороны договора руководствуются положениями Устава Кооператива.

2.6. Пайщик вправе передать свой пай приобретателю по договору уступки (купли-продажи) только с письменного согласия Правления Кооператива, при участии Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4" в качестве стороны такого договора, а также при условии отсутствия у Пайщика задолженностей перед Кооперативом, либо принятием приобретателем пая обязательств (переводом долга) по погашению задолженностей пайщика перед кооперативом.

Принятие приобретателем пая обязательств (переводом долга) по погашению задолженностей уступающего пайщика перед кооперативом, должно быть условием договора и отражено в его содержании с указанием сроков погашения задолженности.

2.7. Кооператив не несет ответственности, по сделке о приобретении третьим лицом прав на пай уступающего Пайщика.

2.8. Пайщик приобретает право на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.4. настоящего договора с момента внесения в полном объеме паевого и иных взносов, которые член кооператива обязан уплачивать в соответствии с Уставом.

2.9. О внесении Пая в полном объеме Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4" выдает пайщику справку _____ в тридцатидневный срок с момента письменного заявления о выдаче такой справки.

Справка о внесении Пая не может быть выдана Пайщику имеющему задолженность перед Кооперативом.

2.11. Пайщик, не исполнивший обязательства по внесению взносов может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива.

Исключенный из членов кооператива пайщик утрачивает право на получение жилья.

2.12. Право распоряжения квартирой пайщика, исключенного из членов кооператива, переходит к Кооперативу, согласно Уставу Кооператива.

2.13. Пайщик вправе выйти из Кооператива в порядке, установленном Уставом кооператива.

3. Обязательства Сторон

3.1. Жилищно-строительный кооператив "Ганза-4" обязуется:

3.1.1. Организовать строительство объектов незавершенного строительства указанных в п.1.2. настоящего договора.

3.1.2. Принимать от Пайщика взносы и иные платежи.



Выдать Пайщику справку об уплате паевого взноса в порядке, определенном настоящим договором, Уставом Кооператива.

3.1.3. Вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий сведения, предусмотренные Федеральным законом "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

3.1.4. Сообщить Пайщику о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

Сообщение о вводе Объекта строительства в эксплуатацию производится заказным письмом по адресу указанному Пайщиком, или вручается Пайщику Правлением лично, под роспись, в срок не позднее 30 рабочих дней с момента ввода. В Сообщении должны быть указаны номер квартиры и ее почтовый адрес, дата, сроки, порядок передачи Квартиры Пайщику.

3.1.5. Передать Пайщику Квартиру по Акту приема-передачи (п.4. настоящего договора) в срок не позднее 30 дней с момента направления Кооперативом в его адрес сообщения о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

3.1.6. Обязуется размещать на сайте официальную информацию о деятельности кооператива, решения Общего собрания и иную информацию.

3.2. Пайщик обязуется:

3.2.1. В установленные сроки вносить паевой взнос и иные взносы, платежи, предусмотренные Уставом Кооператива, решениями общих собраний.

3.2.2. Письменно, в срок не позднее 7 дней с момента изменений адреса фактического места жительства, реквизитов паспорта, документов, удостоверяющих личность, номера телефона и адреса электронной почты сообщать об этих изменениях Кооперативу.

Все письменные уведомления, направленные почтой заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными стороне по договору надлежащим образом.

Риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

3.2.3. Самостоятельно отслеживать официальную информацию Кооператива, размещенную на сайте Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4" - www.ganza4.ru

3.2.4. В срок не позднее 30 дней с момента направления Кооперативом в адрес Пайщика сообщения о вводе Объекта строительства в эксплуатацию принять от кооператива квартиру и подписать Акт приема-передачи или представить мотивированные возражения.

3.2.5. В течение 30 дней с момента принятия по Акту квартиры зарегистрировать право собственности на нее за свой счет, своей заботой.

По истечении 30 дней, с момента сообщения Пайщику о вводе Объекта строительства в эксплуатацию, ответственность за содержание жилья и уплата тарифов ресурсоснабжающим организациям переходит к Пайщику независимо от того зарегистрировано за ним право собственности на квартиру к этой дате или нет.

3.2.6. Не уступать свои права и обязанности по настоящему договору другим членам ЖСК и/или третьим лицам в нарушение требований установленных п. 2.6. настоящего договора.

4. Условия приема-передачи Квартиры



4.1. Порядок передачи Квартиры Пайщику:

4.1.1. В течение 30 календарных дней с момента завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию Кооператив обязуется сообщить Пайщику о сроке передачи Квартиры направив письменное уведомление почтой заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу:

4.1.2. Риск неполучения сообщения о завершении строительства по причине несообщения Кооперативу изменений адреса, уклонения адресата от получения сообщения, а также любые возможные негативные вытекающие из такого несообщения последствия лежат на Пайщике.

4.1.3. Квартира передается Кооперативом Пайщику или его представителю, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью, по Акту приема-передачи в срок, указанный в извещении сообщении о завершении строительства.

4.2. После подписания Акта приема-передачи квартиры бремя ее содержания, обслуживания, ремонта инженерных сетей и здания в процессе его эксплуатации, а также все риски связанные с использованием квартиры переходят к Пайщику.

4.3. Стороны договорились, что в случае не подписания Акта приема-передачи квартиры в установленный срок и не представления мотивированных возражений Пайщик считается принявшим квартиру от Кооператива, а Кооператив передавшим квартиру Пайщику на условиях настоящего договора и при таких обстоятельствах настоящий договор приобретает одновременно силу Акта приема-передачи.

4.4. Акт приема-передачи квартиры Члену Кооператива, имеющему перед Жилищно-строительным кооперативом "Ганза-4" задолженность по уплате взносов, не может быть выдан.

4.5. Право собственности на Квартиру переходит к Пайщику с момента государственной регистрации.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Без письменного согласия Кооператива не производить в квартире работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу или демонтажу инженерного оборудования, изменению проектного положения сантехнических разводов 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.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки уплаты взносов и иных платежей подлежат уплате пени в размере 1/300 от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство по внесению паевого взноса должно было быть исполнено.

5.3. Риски неполучения пайщиком уведомления в связи с несообщением кооперативу об изменении адреса места жительства (места нахождения), номера телефона, адреса электронной почты, об убытии на длительное время с адреса постоянного места жительства к другому месту лежит на пайщике.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием возникновения и действия обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть ни предотвратить.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны обязуются руководствоваться общепринятыми правилами и извещать друг друга о их возникновении, сроке действия и сроке когда обязательство может быть исполнено.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, по правилам установленным законодательством Российской Федерации.

6.3. Стороны установили договорную подсудность рассмотрения споров: При спорах с физическими лицами в Ленинградском районном суде города Калининграда по адресу: ул. Александра Невского, 29, Калининград, Калининградская обл., 236016;

При спорах с юридическими лицами: в Арбитражном суде Калининградской области по адресу: ул. Рокоссовского, 2, Калининград, Калининградская обл., 236040

7. Заключительные положения

7.1. Сведения о договоре долевого участия, заключенного с ООО «Ганза-Сервис»: № _____; Дата _____;

Данные о помещении:

- Номер дома _____;
- Номер подъезда _____;
- Номер Квартиры _____;
- Этаж _____;
- Общая площадь - _____ кв.м.;**

- Количество комнат - _____.

Установленные в Определении Арбитражного суда Калининградской области по делу о банкротстве № А21- 5739/2014 от _____ (дата):

Размер оплаты произведенный в пользу застройщика _____

Сумма задолженности подлежащая оплате _____.

7.2. Подписанием настоящего договора Пайщик дает согласие на раздел, объединение, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 39:15613-10-07:0054, если совершение таких действий будет необходимо для целей завершения строительства незавершенных строительством объектов, указанных в п. 1.2. настоящего договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - один экземпляр для Пайщика, один для ЖСК, один для передачи в регистрирующий орган для оформления права собственности.

7.6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Жилищно-строительного кооператива "Ганза-4".

8. Реквизиты сторон

Пайщик: _____ Ф.И.О.

(вид документа, удостоверяющего личность, реквизиты)

Выдан "___" _____ г.

(наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность)

Адрес: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Жилищно-строительный кооператив «Ганза-4»

г Калининград, ул. Большая окружная, дом 3А, офис 425

ОГРН 1173926008090,

ИНН 3906351821

р/с 40703 810 4 7500 0099584

Банк: Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

к/с 30101 810 9 2748 0000877

БИК 042748877

Подписи

Председатель



Секретарь

