

**УТВЕРЖДЕНО**

Общим собранием членов

ЖСК «Вертикаль-7»

Протокол №\_2\_ от «\_24\_» октября 2023  
г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке оплаты членами кооператива**  
**паевых и иных взносов**  
**В**  
**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ**  
**КООПЕРАТИВЕ «ВЕРТИКАЛЬ-7»**

г. НОВОСИБИРСК

2023

1. Настоящее Положение разработано для целей реализации Уставной деятельности ЖСК «ВЕРТИКАЛЬ-7» (далее – Кооператив) в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в соответствии с Уставом Кооператива (далее - Устав).

2. В настоящем Положении применяются следующие понятия:

- «Многоквартирный дом» - многоквартирный жилой дом номер 7 (по генплану), по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова, 253/7 (стр.) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062555:1423, указанный в п.2.1. Устава ЖСК «Вертикаль-7».

- «Договор долевого участия» - договор долевого участия, заключенный между членом Кооператива и ООО «Вертикаль-НСК» на строительство жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме.

- «Договор паенакопления» - Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, заключенный между членом Кооператива и ЖСК «Вертикаль-7»

- «Помещение» - жилое или нежилое помещение, право требования членом Кооператива которого закреплено соответствующим Договором долевого участия, или Договором паенакопления.

- «Приведенная площадь помещения»- проектная площадь помещения рассчитанная как сумма общей площади помещения (квартиры) без лоджии и площади лоджии по проекту, умноженной на коэффициент 0,5.

- «Площадь помещений» - сумма приведенных площадей по проекту всех Помещений члена Кооператива, указанная в соответствующих Договорах долевого участия.

3. В Кооперативе в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением, Уставом, уплачиваются в соответствующих размерах следующие взносы:

- Вступительный взнос.
- Паевой взнос.
- Членский взнос.
- Дополнительный взнос.
- Целевой взнос.

4. Определение каждого вида взносов, порядок уплаты, порядок возврата при прекращении членства в Кооперативе, а также целевое назначение взносов определяется Уставом. В настоящем Положении определены дополнения и уточнения, не противоречащие Уставу.

5. Если право требования доли в одном Помещении, одновременно имеют несколько членов Кооператива, то допускаются следующие варианты порядка оплаты взносов:

5.1. Всех взносов, указанных в п.3 настоящего Положения, одним из членов Кооператива за остальных членов Кооператива, имеющих права

требования доли в данном Помещении. В указанном случае, все остальные члены Кооператива, одновременно имеющие права требования доли в одном Помещении, освобождаются от уплаты взносов, указанных в п.3 настоящего Положения, и взаимные расчёты между ними, производятся самостоятельно без участия Кооператива.

5.2. Всех взносов, указанных в п.3. настоящего Положения, производится каждым из членов Кооператива, одновременно имеющих права требования на долю в одном Помещении. В этом случае размеры вносимых взносов каждым членом Кооператива, имеющих право требования на долю в одном Помещении, умножаются на долю в данном Помещении, которая закреплена соответствующим Договором долевого участия и(или) Договора паенакопления.

6. **Вступительным взносом** являются денежные средства, единовременно уплачиваемые лицом при вступлении в Кооператив. Вступительный взнос уплачивается в срок 5 дней со дня открытия расчетного счета после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических о государственной регистрации Кооператива для учредителей Кооператива или со дня принятия в члены Кооператива Общим собранием членов Кооператива по представлению Правления Кооператива о приёме лица (пайщика) в члены Кооператива. Размер вступительного взноса определяется в соответствии с п.7.4. Устава Кооператива. Вступительный взнос не возвращается при прекращении членства в Кооперативе. Заявитель, который не внес в установленном Уставом и настоящим Положением порядке вступительный взнос полностью не признается членом Кооператива в отношении прав, предусмотренных разделом 6.1. Устава Кооператива, при этом несет все обязанности члена Кооператива.

Решением Общего собрания кооператива размер вступительного взноса может быть увеличен для лиц, требования которых включены судом в реестр требований участников строительства к ООО «Вертикаль - НСК» на передачу жилых помещений, но которые уклоняются от вступления в ЖСК и не несут свою часть компенсационных затрат по достройке и содержанию своих помещений пропорционально их площади.

**Паевой взнос** - это взнос, имеющий своей целью возмещение расходов Кооператива для достижения основной уставной цели его деятельности: - завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта – многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой, трансформаторной подстанцией, расположенной по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул.Титова 253/7(стр.) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062555:1423.

В качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный Уставом срок, денежные средства для завершения строительства, предусмотренные в соответствии с условиями финансирования Органами государственной власти и(или) местного самоуправления.

Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения по Договору долевого участия (далее - ДДУ) не в полном объеме, то в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства по ДДУ.

7.1. В течение 20 (двадцати) рабочих дней после вступления в силу Решения Арбитражного суда по передаче в кооператив в счет погашения задолженности кредиторов 3-й очереди Объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом номер 7 (по генплану), по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Титова, 253/7 (стр.) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:062555:1423, указанный в п.2.1. Устава ЖСК «Вертикаль-7» каждый член ЖСК обязан заключить «Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения» с указанием в договоре сроков и порядка внесения паевого взноса.

7.2. Размер паевого взноса указывается в Уставе кооператива и(или) утверждается решением Общего собрания членов Кооператива по представлению Правления.

7.3. До окончания строительства (ввода в эксплуатацию) вышеуказанного многоквартирного жилого дома, размер паевого взноса члена Кооператива считается ориентировочным и может быть пересмотрен в порядке, установленном Общим собранием членов Кооператива. Основанием изменения размера паевого взноса может стать несоблюдение сроков уплаты паевого взноса членами Кооператива, а так же повышенные издержки (экономия) при вводе в эксплуатацию отдельных элементов Объекта в том числе инженерных сетей, элементов отделки помещения, элементов благоустройства, если эти изменения связаны с удорожанием или удешевлением стройматериалов, энергоресурсов и т.п., и(или) с изменениями вносимыми в рабочую проектную документацию по требованию органов строительного контроля и надзора и(или) решению Общего собрания членов кооператива.

7.4. Общий размер паевого взноса для члена Кооператива, подтвердившего исполнение обязательств по договору долевого участия заключенному ранее с ООО «Вертикаль-НСК» в полном объеме состоит из двух частей и устанавливается равным сумме произведенной им оплаты по Договору долевого участия – первая часть паевого взноса и дополнительного единовременного паевого взноса в размере 500 (пятьсот) рублей, производимого в рамках соблюдения условия о софинансировании при оказании мер государственной поддержки по восстановлению прав обманутых дольщиков в Новосибирской области – вторая часть паевого взноса.

7.5. Дополнительная единовременная часть Паевого взноса может быть увеличена решением Общего собрания членов кооператива для дольщиков, имевших заключенный договор долевого участия с бывшим застройщиком ООО «Вертикаль-НСК», но уклоняющимся от вступления в Кооператив, и(или) от заключения Договора паенакопления, в зависимости от даты обращения в Кооператив с заявлением о приеме и(или) заключения Договора.

7.6. Для членов Кооператива, не участвовавших в инвестировании строительства дома по договорам долевого участия (в том числе с учетом всех

изменений о замене стороны по договору и дополнений к договору), размер паевого взноса устанавливается, исходя из стоимости одного кв. метра площади, утвержденного Правлением Кооператива по результату независимой оценки стоимости.

7.7. В случае неполной оплаты по договору долевого участия, паевой взнос считается оплаченным частично. Оставшуюся часть денежных средств по заключенным договорам долевого участия член Кооператива оплачивает по правилам оплаты паевого взноса на общих основаниях, согласно условиям заключенного с Кооперативом Договора паенакопления и положениями настоящего Устава.

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

7.9. В случае изменения решением Общего собрания членов кооператива размера паевого взноса в соответствии с Уставом ЖСК или настоящим Положением, члены Кооператива, которых касается это решение, обязаны произвести доплату паевого взноса до установленного размера в общем порядке, установленном решением Общего собрания членов Кооператива или Кооператив производит возврат излишне оплаченного паевого взноса (в случае его уменьшения) в установленном Общим собранием порядке. При этом Стороны в течение 15 календарных дней после принятия решения об изменении размера паевого взноса обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения с корректировкой суммы платежей.

7.10. Паевые взносы уплачиваются путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Кооператива. Датой осуществления платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Кооператива. По желанию члена Кооператива, членский взнос может быть уплачен им досрочно.

7.10. В случае прекращения членства в ЖСК по основаниям, предусмотренным ст.130 Жилищного Кодекса РФ, кроме случая исключения лица из членов ЖСК в порядке, предусмотренном Уставом, лицу, чье членство в ЖСК прекращено, либо его наследникам (правопреемникам) по заявлению таких лиц выплачивается вся сумма паевого взноса, фактически внесенная членом ЖСК на расчетный счет ЖСК за все время членства в ЖСК. Наследники (правопреемники) лица, чье членство в ЖСК прекращено, могут вместо требования о выплате паевого взноса воспользоваться правом на вступление в ЖСК в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом.

7.11. При исключении из ЖСК члена ЖСК, не выплатившего полностью паевой взнос, сумма части паевого взноса, фактически внесенная членом ЖСК на расчетный счет ЖСК за все время членства в ЖСК, подлежит возврату. Возврат денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном ст.132 Жилищного Кодекса РФ.

7.12. Выплата паевого взноса в полном объеме с учетом всех изменений размера паевого взноса, осуществленных в соответствии с Уставом ЖСК и настоящим Положением, является основанием для выдачи члену ЖСК после завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию - Справки, содержащей сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса, необходимой для оформления права собственности на квартиру в построенном многоквартирном жилом доме.

7. **Дополнительными взносами** являются денежные средства, вносимые членом Кооператива в соответствии с Уставом Кооператива, в том числе для улучшения характеристик строящихся помещений, по результатам внесения изменений в проектную документацию, а так же покрытия убытков Кооператива, предусмотренных ст.123.3. Гражданского кодекса РФ. Размер дополнительных взносов определяется решением Общего собрания членов Кооператива. Дополнительные взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе.

8. **Членским взносом** являются денежные средства, ежемесячно вносимые членом Кооператива (пайщиком) на покрытие текущих расходов, связанных с осуществлением Кооперативом предусмотренной Уставом деятельности, в том числе с оплатой расходов на оплату труда сотрудников, налоги, содержание и текущий ремонт имущества Кооператива, расходные материалы, юридическое и бухгалтерское сопровождение, иные расходы в соответствии с утвержденной Общим собранием сметы.

9.1. Порядок уплаты членских взносов – ежемесячно, до 15 (пятнадцатого) числа с месяца регистрации ЖСК или утверждения в качестве члена ЖСК Общим собранием членов Кооператива.

9.2. Размер членского взноса по решению Общего собрания членов Кооператива может быть одинаковым для всех членов Кооператива или дифференцированным в зависимости от площади помещения. Размер дифференцированного членского взноса из расчета за 1 кв. метр площади Помещения за каждый месяц членства в Кооперативе утверждается Общим собранием членов Кооператива, при этом размер ежемесячного членского взноса вычисляется следующим образом:

Членский взнос за 1 м.кв.

х

Площадь помещений

Где:

- **«Членский взнос за 1 м.кв.»** - это размер членского взноса из расчета за 1 кв. метр площади Помещения за каждый месяц утверждённый решением Общего собрания членов ЖСК.

9.3. Членские взносы, выплаченные членом кооператива, при прекращении его членства по любым основаниям возврату не подлежат.

10. **Целевыми взносами** являются денежные средства, вносимые членом Кооператива для финансирования конкретных мероприятий, программ или действий.

10.1. Целевые взносы могут быть двух видов – возвратные и невозвратные в соответствии с решением Общего собрания членов

Кооператива. Невозвратные целевые взносы не подлежат возврату при прекращении членства в Кооперативе. Порядок возврата возвратных целевых взносов регулируется пунктами 12-16 настоящего Положения.

10.2. Решение о внесении целевых взносов, о размере целевых взносов и порядке оплаты принимает Общее собрание членов Кооператива, при этом решение собрания должно содержать:

- Вид целевого взноса – возвратный или невозвратный.

- Правило расчёта величины целевого взноса.

- Сроки внесения целевого взноса.

- В случае, если целевой взнос назначается не для всех членов Кооператива, решение собрания должно содержать перечень членов Кооператива, для которых назначается целевой взнос или указание на способ определения круга лиц, которые должны его оплачивать.

- Информацию о мероприятии (программе), которое (которая) будет финансироваться за счет целевого взноса.

10.3. Возможны следующие правила расчёта величины целевого взноса:

- Фиксированная сумма за одно Помещение.

- Фиксированная сумма за 1 кв. метр Помещения. В этом случае общий размер целевого взноса вычисляется следующим образом:

$$\boxed{\text{Размер целевого взноса за 1 кв. метр}} \quad \times \quad \boxed{\text{Площадь помещений}}$$

- Сумма за 1 кв. метр Помещения за каждый день, начиная с даты регистрации Кооператива (12.09.2023) до даты приёма в члены Кооператива (в формуле ниже - «Количество дней»). В этом случае общий размер целевого взноса вычисляется следующим образом:

$$\boxed{\text{Сумма целевого взноса за 1 кв. метр за каждый день}} \quad \times \quad \boxed{\text{Площадь помещений}} \quad \times \quad \boxed{\text{Количество дней}}$$

10.4. Целевые взносы могут быть использованы только для финансирования мероприятий и программ, связанных с Уставной деятельностью Кооператива, а также для осуществляемых обеспечительных мероприятий сохранности имущества ООО «Вертикаль - НСК» в рамках дела о банкротстве А45-30111/2021 и создания Кооператива, а так же для завершения строительства Многоквартирного дома, и дальнейшей его эксплуатации.

11. В последующем, сумма оплаченных членом Кооператива возвратных целевых взносов, по соглашению сторон может быть зачтена в счёт оплаты паевых или иных взносов за Помещение.

12. В случае уступки права требования на Помещение третьему лицу (новому члену Кооператива или члену Кооператива), уплаченные целевые взносы не подлежат возврату выбывшему члену Кооператива. При этом новый член Кооператива, получивший право требования на Помещение, освобождается от оплаты целевых взносов в размере ранее уплаченных целевых взносов прежним членом Кооператива по данному Помещению.

13. В случае не использования Кооперативом целевых взносов на цели, на которые они были оплачены, неиспользованные возвратные целевые взносы подлежат возврату только членам Кооператива, которыми взносы были уплачены. Размер возвращаемых целевых взносов рассчитывается по формуле:

Сумма уплаченных возвратных целевых взносов

х

Коэффициент

Где:

- **«Коэффициент»** - это соотношение общей суммы всех неиспользованных целевых взносов ЖСК к общей сумме всех уплаченных членами Кооператива целевых взносов ЖСК. Возврат уплаченных членами Кооператива целевых взносов производится по решению общего собрания, аналогично порядку, указанному в п.15 - п.17. настоящего Положения.

14. Порядок оплаты отдельных видов взносов и льготы по их начислению для отдельных категорий членов ЖСК

14.1 Член Кооператива, передающий права в порядке правопреемства, передает с ними и обязанности по оплате взносов, указанных в настоящем Положении Правопреемнику. В этом случае член Кооператива, который приобрел права и обязанности члена Кооператива в порядке правопреемства, вносит взносы в порядке, установленном для члена Кооператива, от которого к нему перешли права и обязанности члена Кооператива в неоплаченной предыдущим правообладателем части.

14.2. В случае смерти члена кооператива его наследники, получая право требования на помещение по договору паенакопления, обязаны вступить в члены кооператива, но оплачивают вступительный взнос в размере 10% (десяти процентов) от суммы взноса определённого Общим собранием для умершего члена ЖСК, при условии, что вступительный взнос был им ранее оплачен. Остальные взносы по помещению, включая задолженность, оплачиваются наследниками в полном объеме на общих основаниях.

14.3. При передаче прав требования (части прав требования) на помещения между близкими родственниками в понимании п.3 ст.37 ГК РФ; ст. 14, п. 3 ст.60 СК РФ и супругами при начислении целевого взноса за проведение указанной уступки применяется коэффициент 0,3. При передаче прав требования (части прав требования) на помещения между членами ЖСК целевой взнос не начисляется.

14.4. Повторная оплата вступительного взноса не производится в случае приобретения лицом, являющимся членом ЖСК дополнительных паёв (помещений) у других членов ЖСК, если по этим помещениям уже оплачены вступительные взносы. В случае наличия задолженности по переуступаемому помещению – порядок и сроки её погашения указываются в Договоре уступки права.

14.5. В соответствии с п.п.7.8. Устава ЖСК, члены ЖСК, имевшие заключенные Договоры долевого участия с застройщиком банкротом – ООО «Вертикаль НСК» и включенные в реестр требований участников строительства, но подавшие заявление о вступлении в члены Кооператива в Правление ЖСК и(или) оплатившие вступительный взнос в установленном

размере после даты регистрации ЖСК, как юридического лица, оплачивают дополнительный выравнивающий невозвратный взнос в размере суммы установленных Общим собранием членских взносов за период в целых месяцах с 12 сентября 2023 года до месяца подачи заявления о вступлении в члены ЖСК в Правление ЖСК и(или) оплаты вступительного взноса.

Указанный в настоящем пункте невозвратный дополнительный компенсационный взнос вводится с целью выравнивания уровня понесённых затрат между членами кооператива с разными сроками вступления и соблюдения принципа равенства прав и обязанностей для каждого члена ЖСК «Вертикаль-7», участвовавшего в процедуре банкротства Застройщика – ООО «Вертикаль НСК». Выравнивающий целевой взнос может быть уплачен единовременно или частями в срок не более 6 (шести) месяцев с даты вступления в ЖСК и направляется исключительно на решение уставных задач кооператива в соответствии с п.п.10.4 Положения. Выравнивающий целевой взнос действует до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

15. В случае обстоятельств непреодолимой силы или представленных доказательств тяжелого материального положения член Кооператива может быть освобожден от материальной ответственности за неисполнение требований Устава Кооператива и настоящего Положения решением Общего собрания членов ЖСК «Вертикаль - 7» по представлению Правления ЖСК.

16. В случае, если при завершении строительства многоквартирного жилого дома по обмерам служб технической инвентаризации будет установлено, что фактическая общая площадь помещения (квартиры), подлежащей передаче члену ЖСК отличается от расчетной (указанной в договоре) менее, чем на 5%, - перерасчета размера начисленных (оплаченных) взносов не производится.

Если фактическая площадь отличается от расчетной более чем на 5%, то Сторонами производится перерасчет с подписанием Актов взаимных расчетов.

17. Порядок исполнения настоящего Положения

17.1. ЖСК обязан извещать членов ЖСК о внесении изменений в настоящее Положение путем размещения информации на сайте ЖСК или иными способами, подразумевающими доступность информации для членов ЖСК.

17.2. ЖСК обязан своевременно извещать членов ЖСК об изменении платежных реквизитов путем размещения соответствующей информации на сайте ЖСК или иными способами, подразумевающими доступность информации для членов ЖСК и на иных электронных площадках установленных внутренними документами кооператива.

17.3. Член ЖСК, а также бывший член ЖСК, с которым ЖСК не завершил процедуру расчетов, обязаны своевременно извещать ЖСК о каждом случае изменения своего телефона, места фактического проживания и в случае необходимости - об изменении своих персональных банковских реквизитов; в противном случае ЖСК не несет ответственности за несвоевременное извещение члена ЖСК/бывшего члена ЖСК о какой-либо необходимой информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в

случае взаиморасчетов). Извещение осуществляется письменным заявлением члена ЖСК или бывшего члена ЖСК. Обязанность ЖСК по уведомлению члена ЖСК или бывшего члена ЖСК считается выполненной в случае направления письменного извещения по почтовому адресу члена ЖСК.

17.4. Настоящее Положение хранится по месту нахождения председателя Правления ЖСК и может быть представлено для ознакомления любому члену или органу ЖСК по его требованию; копии с данного Положения предоставляются любому члену ЖСК, органу ЖСК и кандидату в члены ЖСК.

17.5. Контроль за соблюдением настоящего Положения возлагается на Председателя Правления ЖСК и Ревизионную комиссию ЖСК.