

**УТВЕРЖДЕНО**

Общим собранием членов

ЖСК «Партнер»

Протокол № 3 от «17» апреля 2025 г.



Председатель Правления

Красильников С.В.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке оплаты членами кооператива**  
**паевых и иных взносов**

**в**

**ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ**  
**КООПЕРАТИВЕ «ПАРТНЕР»**

г. НОВОСИБИРСК

2025

1. Настоящее Положение разработано для целей реализации Уставной деятельности ЖСК «ПАРТНЕР» (далее – Кооператив) в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом Кооператива (далее по тексту - Устав).

2. В настоящем Положении применяются следующие понятия:

- «Многоквартирный дом (МКД)» - Блок-секция 1.1, 1.2 многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой – II этапа строительства, подземная автостоянка, общественное здание административного назначения (№ 7 по генплану), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:11606, по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 242/1 (стр.).
- «Договор долевого участия» - договор долевого участия, заключенный между членом Кооператива и ООО «Региональная Инвестиционная Компания» (ООО «РИК») 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 «Партнер»;
- «Пайщик» - член кооператива, заключивший в соответствии с Уставом, Договор паенакопления на помещение в Многоквартирном доме.
- «Помещение» - жилое или нежилое помещение, право требования на которое членом Кооператива подтверждено соответствующим Определением Арбитражного суда НСО от 23.12.2024 года по делу №А45-5861/2022 и Договором долевого участия или Договором паенакопления;
- «Площадь помещений» - площадь помещения, права на которое имеет член кооператива, указанная в договоре паенакопления на основании данных утвержденной проектно-сметной документации.

3. В Кооперативе в соответствии с порядком, установленным Уставом и настоящим Положением, уплачиваются следующие виды взносов:

- Вступительный взнос.
- Паевой взнос.
- Членский ежемесячный 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 и/или решением Общего собрания членов ЖСК «Партнер». В настоящем Положении разъясняется и уточняется порядок начисления и оплаты взносов не противоречащий Уставу кооператива.

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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 с обязательным указанием доли каждого пайщика в назначении платежа при оформлении платежного поручения. 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. Самостоятельной оплаты взносов, указанных в п.3. настоящего Положения, каждым из членов Кооператива, одновременно имеющих права требования на долю в одном Помещении. В этом случае размеры вносимых взносов, рассчитанных в целом для Помещения, умножаются на размер доли Пайщика в данном Помещении в виде десятичной дроби, которая закреплена соответствующим Договором паенакопления.

**6. Вступительным взносом** являются денежные средства, единовременно уплачиваемые лицом при вступлении в Кооператив. Вступительный взнос уплачивается в срок не более 10 (десяти) рабочих 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 опубликования решения Общего собрания о принятии заявителя в члены Кооператива.

6.1. Размер вступительного взноса утверждается на первом Общем собрании членов кооператива и отражается в Протоколе собрания.

6.2. Учитывая особенности создания кооператива в процедуре банкротства Застройщика с целью привлечения дольщиков требования которых включены судом в реестр требований участников строительства к ООО «Региональная Инвестиционная Компания» (ООО «РИК»), но уклоняющихся от вступления в кооператив, к участию в достройке Многоквартирного дома размер вступительного взноса может быть пересмотрен в сторону увеличения (уменьшения) решением Общего собрания членов кооператива.

6.3. С целью соблюдения принципа пропорциональности степени участия при создании кооператива размеру, принадлежащих члену кооператива прав на помещения, вступительный взнос, в соответствии с п.п.7.4 Устава кооператива оплачивается с каждого помещения права на которые для участников строительства, включенных в Реестр требований кредиторов на передачу помещений в МКД подтверждены Определением арбитражного суда НСО от 23.12.2024 года по делу №А45-5861/2022 и(или) Договором долевого участия, заключенными с ООО «РИК»

6.4. Если после вступления в члены Кооператива и внесения вступительного взноса в полном объеме член Кооператива приобретает дополнительный пай на право получения жилого или нежилого помещения (уже являясь членом кооператива), то оплата по таким паям вступительного взноса не производится.

6.5. Вступительный взнос не возвращается при прекращении членства в Кооперативе.

6.6. Заявитель, который не внес в установленном Уставом и настоящем Положением порядке вступительный взнос полностью не признается членом Кооператива в отношении прав, предусмотренных разделом 6.1. Устава Кооператива, но при этом обязан выполнять все обязанности члена

Кооператива в соответствии с остальными положениями Устава.

**7. Паевой взнос** - это взнос, имеющий своей целью возмещение расходов Кооператива для достижения основной уставной цели его деятельности: - завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта – Блок-секция 1.1, 1.2 многоквартирного дома со встроенными помещениями для обслуживания населения и подземной автостоянкой – II этапа строительства, подземная автостоянка, общественное здание административного назначения (№ 7 по генплану), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:11606, по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, 242/1 (стр.), в том числе на оплату подрядных и проектных работ, строительных и иных экспертиз, расходов по оценке имущества и прав, обязательной и добровольной сертификации, а так же на содержание службы технического заказчика и управление строительством.

7.1. Паевой взнос для члена Кооператива, чьё право требования перешло к ЖСК «Партнер» в процедуре банкротства ООО «Региональная инвестиционная компания» (ИНН5407023900) в соответствии с Определением АС НСО от 23.12.2024 года по делу №А45-5861/2022 формируется в процессе строительства при его внесении на расчетный счет кооператива и состоит из трёх частей.

**7.1.1. Первая часть паевого взноса** рассчитана пропорционально площади помещения, права на которое имеет Член кооператива, исходя из стоимости переданных в кооператив прав Застройщика в соответствии с Определением АС НСО от 23.12.2024 года по делу №А45-5861/2022 для объекта, в котором по проекту находится помещение и части земельного участка относящемуся к нему.

- Стоимость переданных прав Застройщика для 1 (одного) кв.метра помещений, расположенных в блок-секциях 1.1 и 1.2. составляет **29566,00 (двадцать девять тысяч пятьсот шестьдесят шесть) рублей/м<sup>2</sup>**.

- Стоимость переданных прав Застройщика для 1 (одного) кв.метра помещений (машиномест), расположенных в отдельно стоящей подземной автостоянке составляет **19175,00 (девятнадцать тысяч сто семьдесят пять) рублей/м<sup>2</sup>**.

- Стоимость переданных прав Застройщика для 1 (одного) кв.метра помещений, расположенных в общественном здании административного назначения №7 (по генплану) составляет **4042,00 (четыре тысячи сорок два) рубля/м<sup>2</sup>**

Расчет стоимости переданных участниками строительства прав, утвержден решением Правления от 19.03.2025 (Протокол №4).

**7.1.2. Вторая часть паевого взноса** является софинансированием со стороны участников, строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков направленным на достройку объекта и рассчитана пропорционально площади помещения, права на которое имеет Член кооператива, исходя из размера единовременного дополнительного паевого взноса, установленного для 1(одного) м<sup>2</sup> помещений в МКД, утвержденного решением Общего собрания членов кооператива от

15.08.2024 года, Протокол №1, который составляет **3900,0 (три тысячи девятьсот) рублей/м<sup>2</sup>**

**7.1.3. Третья часть паевого взноса** рассчитывается на дату окончания строительства пропорционально площади помещения, права на которое имеет Член кооператива, исходя из суммы денежных средств, направленных на достройку объекта от реализации свободных площадей и имущества кооператива, средств поступивших от инициаторов масштабных инвестиционных проектов в Новосибирской области в соответствии с областным законом от 01.07.2015 года №583-ОЗ, в рамках благотворительных и иных не запрещённых законом поступлений. Размер третьей части паевого взноса рассчитывается и утверждается Правлением кооператива на дату получения Разрешения на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию.

**7.2. Общая сумма паевого взноса** по помещению, права на которое имеет Член кооператива, равна сумме трёх частей паевого взноса и указывается в Справке о полной оплате пая, выдаваемой члену кооператива после завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию.

**7.3.** В течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней после опубликования Решения общего собрания членов кооператива утвердившего форму договора паенакопления каждый член ЖСК обязан заключить «Договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения» с указанием в договоре сроков и порядка внесения второй части паевого взноса.

**7.4.** 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.

**7.5.** Вторая часть Паевого взноса может быть увеличена решением Общего собрания членов кооператива для дольщиков, имевших заключенный договор долевого участия с бывшим застройщиком ООО «Региональная Инвестиционная Компания», 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 паенакопления.

**7.6.** Для членов Кооператива, не участвовавших в инвестировании строительства дома по договорам долевого участия, заключенным с бывшим застройщиком – ООО «РИК» (в том числе с учетом всех изменений о замене стороны по договору и дополнений к договору долевого участия), размер паевого взноса при приобретении пая на свободное от прав третьих лиц

помещение в МКД устанавливается, исходя из рыночной стоимости одного кв. метра площади, утвержденного Правлением Кооператива.

**7.7.** В случае неполной оплаты по договору долевого участия, первая часть паевого взноса считается оплаченным частично. Неоплаченную часть денежных средств, по заключенным ранее договорам долевого участия, член Кооператива обязан оплатить на расчетный счет кооператива по правилам оплаты паевого взноса, согласно условиям заключенного с Кооперативом Договора паенакопления и положениями Устава Кооператива в соответствии с п.п.3) п.8 ст.201.10 Закона о банкротстве (№127-ФЗ от 26.10.2002 года) .

**7.8.** Обязанность по оплате паевого взноса возникает у члена Кооператива с момента, когда он в порядке, установленном действующим законодательством и(или) 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 20 (двадцати) рабочих 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, паевой взнос может быть уплачен им досрочно.

**7.11.** В случае прекращения членства в Кооперативе по основаниям, предусмотренным ст.130 Жилищного Кодекса РФ, лицу, чье членство в Кооперативе прекращено, либо его наследникам (правопреемникам) по заявлению таких лиц выплачивается вся сумма паевого взноса, фактически внесенная членом Кооператива на расчетный счет Кооператива. Наследники (правопреемники) лица, чье членство в Кооперативе прекращено, могут вместо требования о выплате паевого взноса воспользоваться правом на вступление в Кооператив в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом.

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

**7.13.** Выплата общей суммы паевого взноса, указанной в Договоре паенакопления, в полном объеме, согласно п.п.7.2 и 7.4. настоящего Положения, с учетом всех изменений размера паевого взноса, осуществленных в соответствии решениями Общего собрания членов кооператива, является

основанием для выдачи члену Кооператива 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 завершенном строительством многоквартирном жилом доме.

**8. Дополнительными взносами** являются денежные средства, вносимые членами 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.

**9. Членским взносом** являются денежные средства, ежемесячно вносимые пайщиком на организацию текущей деятельности кооператива, в соответствии с Уставом, в том числе на содержание и эксплуатация имущества Кооператива, оплату услуг банков, заработную плату работников Кооператива управление и организационную работу органов управления кооперативом, арендную плату, оплату расходов на оргтехнику, канцелярские товары, прочие расходы, кроме тех, которые осуществляются за счет паевых и иных взносов

9.1. Членский взнос уплачивается с каждого жилого или нежилого помещения (пая) вне зависимости от количества собственников пая, равно как и количества паёв у собственника физического или юридического лица. Оплата членского взноса производится членом Кооператива до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Члены Кооператива вправе осуществлять предварительную оплату ежемесячных членских взносов.

9.2. Размер ежемесячного членского взноса рассчитывается исходя из проектной площади помещения как произведение фиксированной ставки в рублях и общей площади помещения округленной до целых кв.метров. Ставка (размер) членского утверждается решением первого Общего собрания членов Кооператива.

9.3. В последующем, при увеличении или уменьшении текущих затрат, ежемесячный членский взнос может заново рассчитываться Правлением. Новый размер членского взноса утверждается решением Общего собрания членов Кооператива и вступает в силу со дня опубликования такого решения.

9.4. 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 и могут вводиться по предложению Правления решением Общего собрания членов Кооператива

10.1. Целевые взносы могут быть двух видов – возвратные и невозвратные. Тип возвратного целевого взноса и порядок его возврата членам кооператива обязательно должен быть указан в соответствующем решении Общего

собрания членов Кооператива. Если тип и порядок возврата целевого взноса в решении Общего собрания не указан, то такой целевой взнос считается невозвратным.

10.2. Невозвратные целевые взносы назначаются решением Общего собрания членов кооператива, как правило, для оплаты конкретных разовых работ или услуг, обеспечивающих целевую деятельность кооператива, финансирование которых, не предусмотрено из других источников (паевые, членские и(или) иные взносы). Невозвратные целевые взносы не подлежат возврату пайщику при прекращении членства в Кооперативе по любым основаниям.

10.3. Возвратный целевой взнос, как правило, может назначаться решением Общего собрания членов кооператива для обеспечения непрерывности процесса строительства Объекта. В том числе для ликвидации кассовых разрывов в финансировании строительных, проектных и иных работ, финансирования обязательств кооператива с целью предотвращения оплаты штрафов, санкций и пени, предотвращения возникновения убытков на определённых этапах строительства из-за неблагоприятной экономической коньюктуры. Возвратный взнос подлежит возврату члену кооператива в полном объеме внесенных им средств, в сроки, определённые решением Общего собрания и(или) по окончании негативных обстоятельств, послуживших причиной его принятия.

10.3. В случае, если работы, услуги или мероприятия касаются только части помещений Объекта, целевой взнос может назначаться не для всех членов Кооператива. В этом случае решение Общего собрания должно содержать перечень помещений и(или) членов Кооператива, для которых назначается целевой взнос или указание на способ определения круга лиц, которые должны его оплачивать, а так же информацию о мероприятии (программе), работе или услуге в разрезе помещений, которые будут финансироваться за счет данного целевого взноса.

10.4. Целевые взносы могут быть использованы только для финансирования мероприятий и программ, связанных с Уставной целевой деятельностью Кооператива.

10.5. 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, но обязан доплатить целевые взносы в неоплаченной предыдущим членом кооператива части.

## **11. Порядок оплаты отдельных видов взносов и льготы по их начислению для отдельных категорий членов кооператива.**

11.1 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.

11.2. В случае смерти члена кооператива его наследники, получая право требования на помещение по договору паенакопления, имеют право вступить в члены кооператива, так как членство в кооперативе не наследуется (п.4, ст.130 Жилищного кодекса РФ). При этом в целях соблюдения принципа социальной справедливости наследники оплачивают вступительный взнос в размере 10% (десяти процентов) от суммы взноса определённого Общим собранием для умершего члена кооператива, при условии, что вступительный взнос был им ранее оплачен. Остальные взносы по помещению, включая задолженность, оплачиваются наследниками в полном объеме на общих основаниях.

11.3. 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.

11.4. Повторная оплата вступительного взноса не производится в случае приобретения лицом, являющимся членом Кооператива дополнительных паёв (помещений) у других членов Кооператива, 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.

11.5. В соответствии с п.п.7.8. Устава Кооператива, члены Кооператива, имевшие заключенные Договоры долевого участия с застройщиком банкротом – ООО «РИК» и включенные в реестр требований участников строительства, но подавшие заявление о вступлении в члены Кооператива в Правление Кооператива и(или) оплатившие вступительный взнос в установленном размере после даты регистрации Кооператива, как юридического лица, оплачивают дополнительный выравнивающий невозвратный взнос в размере суммы установленных Общим собранием членских взносов за период в целых месяцах с августа 2024 года до месяца подачи заявления о вступлении в члены ЖСК в Правление Кооператива 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 «Партнер», участвовавшего в процедуре банкротства Застройщика – ООО «РИК». Выравнивающий целевой взнос может быть уплачен единовременно или частями в срок не более 6 (шести) месяцев с даты вступления в Кооператив 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.

11.6. 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 «Партнер» по представлению Правления ЖСК.

11.7. 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.

## **12. Порядок исполнения настоящего Положения**

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

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

12.3. Член Кооператива, а также бывший член Кооператива, с которым Кооператив не завершил процедуру расчетов, обязаны своевременно извещать Кооператив о каждом случае изменения своего телефона, места фактического проживания и в случае необходимости - об изменении своих персональных банковских реквизитов; в противном случае Кооператив не несет ответственности за несвоевременное извещение члена Кооператива/бывшего члена Кооператива о какой-либо необходимой информации, а также за несвоевременное перечисление денежных средств (в случае взаиморасчетов). Извещение осуществляется письменным заявлением члена Кооператива или бывшего члена Кооператива. Обязанность Кооператива по уведомлению члена Кооператива или бывшего члена Кооператива считается выполненной в случае направления письменного извещения по почтовому адресу члена Кооператива.

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

12.5. Контроль за соблюдением настоящего Положения возлагается на Председателя Правления Кооператива и Ревизионную комиссию Кооператива.