

ДОГОВОР АССОЦИИРОВАННОГО ЧЛЕНСТВА

№ _____

п. Таирова
Овидиопольского района
Одесской области

_____ 2014 года

ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ КООПЕРАТИВ «РАДУГА-3» (далее – Кооператив) в лице Председателя _____, действующего на основании Устава, и

_____ (далее – Ассоциированный член), гражданин _____, место жительства которого зарегистрировано по адресу: _____; паспорт _____, налоговый номер: _____,

По итогам рассмотрения заявления о вступлении в Ассоциированные члены Кооператива от _____.2014 року и на основании пунктов 8.11. и 10.4.3. Устава Кооператива заключили настоящий Договор ассоциированного членства (далее – Договор) о нижеизложенном:

1. Термины, которые используются в Договоре:

- 1.1. Объект строительства – жилой дом № 16/6 (со встроенно-пристроенными помещениями и подземными паркингами) по адресу: массив Радужный, ж/м «Ульяновка, с. Мизикевича, участок № 24, Овидиопольский район, Одесская область.
- 1.2. *Объект недвижимости* – квартира строительный № _____, общей площадью _____ м², расположенная на _____-м этаже секции № _____ Объекта строительства.
- 1.3. *Ассоциированное членство* – членство в Кооперативе с правом совещательного голоса.
- 1.4. *Исключительные виды некоммерческой хозяйственной деятельности* Кооператива:
 - Участие в строительстве силами строительной организации за счет собственных средств и/или средств третьих лиц Объекта строительства;
 - передача Членам и Ассоциированным членам Кооператива в собственность жилых и/или нежилых помещений, а также парковочных мест в подземных паркингах, находящихся в Объекте строительства;
 - после ввода Объекта в эксплуатацию – обслуживание и управление ним.

2. Вступление в Кооператив Ассоциированного члена осуществляется на основании письменного заявления на имя Председателя Кооператива. Лицо, подавшее заявление о вступлении в Кооператив, обязано внести вступительный взнос и пай в порядке и размерах, определенных этим Договором. Решение Председателя Кооператива о принятии новых Членов вступает в силу только после утверждения его Общим собранием Членов Кооператива. С момента введения Объекта строительства в эксплуатацию Ассоциированный член Кооператива может изменить свой статус и стать Членом Кооператива.

3. Ассоциированное членство в Кооперативе прекращается в случае:

- 3.1. добровольного выхода из Кооператива;
- 3.2. неуплаты взносов в порядке, определенном настоящим Договором;
- 3.3. смерти Ассоциированного члена Кооператива – физического лица;
- 3.4. ликвидации Ассоциированного члена Кооператива – юридического лица;
- 3.5. прекращения деятельности Кооператива;
- 3.6. неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств, принятых на себя согласно настоящему Договору;
- 3.7. отказа от подписания новой редакции Договора в случае, предусмотренном пунктом 13 данного Договора;
- 3.8. препятствования достижению целей Кооператива.

4. Ассоциированный член имеет право:

- 4.1. принимать участие в Общем собрании Членов Кооператива исключительно с правом совещательного голоса;
- 4.2. пользоваться услугами и льготами Кооператива;
- 4.3. досрочно оплатить свой пай;
- 4.4. согласно полностью и своевременно оплаченного пая получить в собственность Объект недвижимости;
- 4.5. в случае выхода из состава Кооператива получить свой пай и дополнительный пай (в случае его оплаты) или фактически оплаченную их часть в порядке и в сроки определенные Уставом и настоящим Договором;
- 4.6. обращаться в органы управления и органы контроля над деятельностью Кооператива, к должностным лицам Кооператива с запросами, связанными с членством в Кооперативе и деятельностью Кооператива;
- 4.7. получать письменные ответы на свои запросы;
- 4.8. при ликвидации Кооператива Ассоциированный член имеет преимущественное, относительно Членов Кооператива, право на получение пая.

5. Ассоциированный член обязан:

- 5.1. соблюдать Устав Кооператива;
- 5.2. исполнять решение органов управления и органов контроля над деятельностью Кооператива;
- 5.3. исполнять свои обязательства перед Кооперативом;
- 5.4. в порядке, размере и сроки, определенные Уставом и настоящим Договором, оплатить предусмотренные ими пай и взносы;

- 5.5. не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Кооператива;
 - 5.6. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию, но не ранее полной оплаты вступительного взноса и пая, в порядке и сроки установленные настоящим Договором, принять от Кооператива Объект недвижимости по Акту частичного возврата пая, а так же документы, необходимые Ассоциированному члену для регистрации своего права собственности на Объект недвижимости;
 - 5.7. в порядке, установленном действующим законодательством Украины, на основании документов, указанных в подпункте 5.6 пункта 5 настоящего Договора, самостоятельно, собственными силами и за собственные денежные средства осуществить оформление права собственности на Объект недвижимости и получить соответствующее Свидетельство о праве собственности;
 - 5.8. во время подписания Акта частичного возврата пая оплатить Кооперативу целевой взнос на обеспечение финансирования деятельности Кооператива, связанной с обслуживанием, содержанием и эксплуатацией Объекта строительства и прилегающей к нему территории в сумме, которая составляет __, __ размеров минимальных заработных плат, установленных законодательством Украины на день оплаты (отказ Ассоциированного члена от оплаты этого целевого взноса является основанием для приостановления Кооперативом процедуры передачи Объекта недвижимости);
 - 5.9. содействовать Кооперативу в его деятельности и воздерживаться от действий, которые могут нанести ему вред;
 - 5.10. соблюдать требования действующих нормативно-правовых актов Украины, относительно пользования помещениями жилых домов и придомовыми территориями – Правил пользования помещениями жилых домов и придомовыми территориями, утвержденных постановлением Кабинета Министров Украины от 08 октября 1992 года № 572.
- 6.** Ассоциированный член, который не исполняет или исполняет ненадлежащим образом обязательства, принятые на себя согласно Уставу и настоящего Договора, или каким-то образом препятствует достижению целей Кооператива, может быть исключен из Кооператива на основании единогласного решения Общего собрания Членов Кооператива.
- 7.** Кооператив имеет право:
- 7.1. требовать от Ассоциированного члена Кооператива соблюдения им положений Устава Кооператива и настоящего Договора;
 - 7.2. требовать от Ассоциированного члена Кооператива соблюдения им правил и норм эксплуатации и ремонта Объекта недвижимости, переданного ему в собственность.
- 8.** Кооператив обязан:
- 8.1. совершать все законные, необходимые и достаточные действия, направленные на достижение целей Кооператива;
 - 8.2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента оплаты Ассоциированным членом вступительного взноса и первой части пая, указанного в пункте 12 настоящего Договора, выдать Ассоциированному члену Свидетельство об ассоциированном членстве в Кооперативе;
 - 8.3. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ввода в эксплуатацию Объекта строительства, но не ранее полной оплаты Ассоциированным членом вступительного взноса и пая в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, передать Ассоциированному члену Объект недвижимости по Акту частичного возврата пая, а так же документы, необходимые Ассоциированному члену для регистрации своего права собственности на Объект недвижимости;
 - 8.4. соблюдать правила и нормы эксплуатации и ремонта Объекта строительства и прилегающей к нему территории;
 - 8.5. при наличии финансирования, необходимого для строительства Объекта строительства, обеспечить его ввод в эксплуатацию не позднее __ _____ 201__ года;
 - 8.6. уведомить Ассоциированного члена о вводе Объекта строительства в эксплуатацию по телефонным или почтовым реквизитам, указанным в данном Договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Кооперативом Сертификата ответственности законченного строительством объекта от соответствующего органа власти и управления;
 - 8.7. не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты проведения Общего собрания Членов Кооператива уведомить Ассоциированного члена о дате, месте, времени его проведения и Повестке дня: в случае рассмотрения вопросов, определенных в подпунктах 9.2.1. – 9.2.8., 9.2.16. и 9.2.17 пункта 9.2. Устава Кооператива – заказным письмом, телеграммой или телефонограммой, а в иных случаях – путем размещения соответствующего письменного объявления в помещении Кооператива.
- 9.** В порядке, размере и сроки, предусмотренные Уставом или настоящим Договором, Ассоциированный член осуществляет следующие виды платежей:
- 9.1. пай – обязательный возвратный взнос, который осуществляется в денежной форме, а возвращается в имущественной;
 - 9.2. вступительный взнос – денежный невозвратный взнос, который обязано оплатить лицо в случае вступления в Кооператив;
 - 9.3. целевой взнос – денежные, другие имущественные и неимущественные ценности, которые вносятся сверх пая для обеспечения уставной деятельности Кооператива.
- 10.** Пай Ассоциированного члена формируется за счет разового взноса или частей в течение определенного периода, предусмотренного настоящим Договором.
- 11.** Общий размер денежного обязательства Ассоциированного члена перед Кооперативом, определенного настоящим Договором, равен сумме размера пая, указанного в пункте 12 Договора, целевого взноса, указанного в подпункте 5.8. пункта 5 Договора, а так же вступительного взноса, указанного в пункте 17 настоящего Договора. Все расчеты по Договору осуществляются исключительно в национальной валюте Украины.
- 12.** Размер пая, порядок и сроки его внесения определяются настоящим Договором. Размер пая зависит от количества объектов недвижимости (жилой и/или нежилой), площади каждого из них, их этажности, комфортности, поправочных коэффициентов, которые применяются строительной компанией, а в случае привлечения Кооперативом денежных средств третьих лиц – пропорционально кредитной нагрузке на пай.

Размер пая Ассоциированного члена определяется формулой:

$$РП = _ \cdot _ \cdot _ * К$$

где

РП – размер пая, который Ассоциированный член обязан в полном объеме оплатить до __ _____ 201__ года. На момент

подписания данного Договора размер пая, который Ассоциированный член обязан оплатить, составляет __, __, __ гривен (_____).

К – обменный курс 1,00 (одного) доллара США на национальную валюту Украины, установленный Национальным банком Украины (далее – НБУ) на день заключения настоящего Договора (__ , __ гривны). Причем, если на день оплаты пая/части пая курс НБУ меньше, чем курс НБУ на день заключения Договора, то для расчета платежа используется курс НБУ на день заключения Договора.

Ассоциированный член перечисляет (вносит) пай на счет Кооператива, указанный в данном Договоре, в следующем порядке с учетом изменений курса НБУ:

- до __ _____ 201__ года – Ассоциированный член оплачивает часть пая в размере, который составляет __, __, __ * **К**;
- до __ _____ 201__ года – Ассоциированный член оплачивает часть пая в размере, который составляет __, __, __ * **К**;
- до __ _____ 201__ года – Ассоциированный член оплачивает часть пая в размере, который составляет __, __, __ * **К**;
- до __ _____ 201__ года – Ассоциированный член оплачивает часть пая в размере, который составляет __, __, __ * **К**;
- до __ _____ 201__ года – Ассоциированный член оплачивает часть пая в размере, который составляет __, __, __ * **К**;

В случае досрочного (относительно срока, указанного в подпункте 8.5 пункта 8 данного Договора) ввода в эксплуатацию Объекта строительства, Ассоциированный член обязан досрочно (относительно срока, указанного в данном пункте Договора) в полном объеме оплатить Кооперативу свой пай в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Ассоциированным членом уведомления, указанного в подпункте 8.6. пункта 8 настоящего Договора.

13. В случае если согласно техническому паспорту, составленного лицом, уполномоченным на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, площадь Объекта недвижимости более, чем на 2,00 (два) процента превысит (или будет меньше) площади, указанной в подпункте 1.2. пункта 1 настоящего Договора (за исключением изменений, которые возникли вследствие установки внутренних перегородок), размер пая увеличивается (уменьшается) пропорционально увеличению (уменьшению) этой площади. В таком случае Кооператив и Ассоциированный член излагают настоящий Договор в новой редакции, в которой определяют новый размер денежного обязательства Ассоциированного члена по Договору:

или увеличивают его – в случае, если общая площадь Объекта недвижимости будет более чем на 2,00 (два) процента больше чем площадь, указанная в подпункте 1.2. пункта 1 Договора;

или уменьшают его – в случае, если общая площадь Объекта недвижимости будет более чем на 2,00 (два) процента меньше чем площадь, указанная в подпункте 1.2. пункта 1 Договора.

14. Увеличение или уменьшение размера денежного обязательства Ассоциированного члена по настоящему Договору в случае, указанном в пункте 13 Договора, осуществляется согласно следующих формул:

14.1. относительно увеличения размера денежного обязательства:

$$\Sigma = (РП_{\text{вып}} / S_{\text{дог}}) * (S_{\text{тп}} - 1,02 * S_{\text{дог}})$$

где,

РП_{вып} – сумма выплаченного пая в гривневом эквиваленте;

Σ – сумма, на которую, увеличивается размер денежного обязательства;

S_{тп} – общая площадь Объекта недвижимости, указанная в техническом паспорте, составленном лицом, уполномоченным на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости;

S_{дог} – общая площадь Объекта недвижимости, указанная в подпункте 1.2. пункта 1 данного Договора;

14.2. относительно уменьшения размера денежного обязательства:

$$\Sigma = (РП_{\text{вып}} / S_{\text{дог}}) * (0,98 * S_{\text{дог}} - S_{\text{тп}})$$

где,

РП_{вып} - сумма выплаченного пая в гривневом эквиваленте;

Σ – сумма, на которую, уменьшается размер денежного обязательства;

S_{тп} – общая площадь Объекта недвижимости, указанная в техническом паспорте, составленном лицом, уполномоченным на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости;

S_{дог} – общая площадь Объекта недвижимости, указанная в подпункте 1.2. пункта 1 данного Договора;

15. В случае если Ассоциированный член нарушил установленные для него сроки оплаты пая или его частей и/или соответствующих взносов, он обязан оплатить Кооперативу пеню в размере 0,1 процента от суммы, которая подлежит оплате, за каждый день просрочки. В случае если нарушение срока оплаты пая или его части превышает 30 (тридцать) календарных дней, Общее собрание Членов по инициативе Председателя Кооператива может рассмотреть вопрос об исключении этого лица из Кооператива.

16. Лицу, которое вышло (исключено) из состава Членов или Ассоциированных членов, Кооператив обязан вернуть фактически оплаченную им сумму пая и дополнительного пая, срок возврата которой не может превышать 90 (девяносто) рабочих дней с момента выхода или исключения этого лица из Кооператива. В случае, если вместо выбывшего лица одновременно на тот же самый пай и дополнительный пай был принят новый Член или Ассоциированный член, Кооператив обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней вернуть выбывшему лицу фактически оплаченную им сумму пая и дополнительного пая.

17. Лицо, которое вступает в Кооператив обязано в срок до __ _____ 201__ года в полном объеме оплатить вступительный взнос, размер которого составляет __, __, __ гривен (_____), что составляет 5,26 (пять целых и двадцать шесть сотых) процента от размера пая, рассчитанного на момент подписания данного Договора и указанного в пункте 12 Договора.

18. Другие платежи и взносы (дополнительный пай и т.п.), размер, порядок и сроки их внесения определяются в Уставе Кооператива.

19. Лицо, вступающее в Кооператив вместо выбывшего Ассоциированного члена, во время вступления в Кооператив обязано внести паевой взнос в размере не меньше пая или его части, фактически оплаченного лицом, вместо которого вступает этот новый Ассоциированный член.

20. Лицу, которое вышло (исключено) из состава Ассоциированных членов, вступительный взнос и целевой взнос не возвращаются.
21. Неисполнение или несвоевременное исполнение Ассоциированным членом требований пункта 12 данного Договора за исключением случая досрочной оплаты пая – является основанием для исключения его из состава Кооператива.
22. Внесение (оплата) пая или его части может осуществляться Ассоциированным членом за счет кредитных средств, полученных в соответствующих кредитных учреждениях на основаниях, установленных действующим законодательством Украины.
23. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию пай, в полном объеме оплаченный Ассоциированным членом, подлежит возврату исключительно в виде отдельного индивидуально определенного имущества – Объекта недвижимости, за исключением 100 (ста) гривен, которые остаются в Паевом фонде Кооператива.
24. Объект недвижимости передается Ассоциированному члену по Акту частичного возврата пая в следующем техническом состоянии:
- пол: _____;
 - стены: _____;
 - окна: _____;
 - входные двери: _____;
 - _____;
 - _____;
 - система отопления: _____;
 - электросети: _____.
25. Кооператив гарантирует отсутствие каких-либо прав каких-либо третьих лиц на Объект недвижимости.
26. В случае нарушения срока, указанного в подпункте 5.6. пункта 5 настоящего Договора, Ассоциированный член, который полностью внес свой пай, оплачивает Кооперативу пеню в размере 0,01 (ноль целых одна сотых) процента от размера пая, указанного в пункте 12 Договора, за каждый день просрочки.
27. Сторона, которая нарушила обязательства установленные настоящим Договором, освобождается от ответственности, если такое нарушение произошло в результате случая или непреодолимой силы.
- Не считается случаем, в частности, невыполнение своих обязательств контрагентом виновной Стороны, отсутствие на рынке товаров, необходимых для исполнения обязательства, отсутствие у Стороны необходимых средств.
- К непреодолимой силе относятся землетрясения, наводнения, военные действия, забастовки, действия органов государственной власти разных уровней, а также иные события и действия третьих лиц, находящиеся вне разумного контроля Сторон.
28. В случае изменения почтовых и/или банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Кооператив и Ассоциированный член обязуются уведомить друг друга в течение 10 (десяти) банковских дней, в противном случае – вся корреспонденция считается направленной надлежащим образом и своевременно полученной адресатом.
29. Кооператив гарантирует, что он в полном объеме владеет имущественными правами на Объект недвижимости, силами строительной организации и за счет Паевого фонда осуществляет его строительство.
30. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Председателем Кооператива и Ассоциированным членом и утверждается Общим собранием Членов Кооператива.
31. Настоящий Договор прекращает действие с момента:
- 31.1. исполнения Кооперативом и Ассоциированным членом своих обязательств по Договору в полном объеме;
 - 31.2. прекращения ассоциированного членства в Кооперативе;
 - 31.3. заключения новой редакции Договора.
32. Взаимные права и обязанности Кооператива и Ассоциированного члена, вытекающие из содержания Устава и настоящего Договора, не создают отношений управления имуществом, определенных Гражданским кодексом Украины от 16 января 2003 года № 435-IV, не определены и не регулируются Законом Украины «О кредитно-финансовых механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» от 19 июня 2003 года № 978-IV.
33. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах – по одному для Ассоциированного члена и Кооператива.
34. Все споры между Кооперативом и Ассоциированным членом разрешаются ими в дружеской манере путем взаимных консультаций, а в случае не достижения Сторонами согласия – в судебном порядке. При этом указанные споры рассматриваются в соответствии с нормами гражданского законодательства Украины, регулирующих порядок совершения сделок.
35. Какие-либо изменения к настоящему Договору излагаются в письменной форме в виде новой редакции и вступают в силу с момента подписания Председателем Кооператива и Ассоциированным членом и утверждаются Общим собранием Членов Кооператива.
36. Во время разрешения споров между Кооперативом и Ассоциированным членом содержание настоящего Договора имеют приоритет перед любыми нормами Устава Кооператива, которыми Устав был дополнен, или которые были изменены, или исключены из Устава после вступления Договора в силу.
37. Подписанием данного Договора Ассоциированный член дает Кооперативу свое согласие на использование его персональных данных в порядке, установленном действующим законодательством Украины.

ПОЧТОВЫЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

Кооператив:

ОК «РАДУГА-3»

Ассоциированный член:

идентификационный код юридического лица : _____.
место нахождения: _____, Одесская область, Овидиопольский район, _____, ул. _____, д. ____.
т/с _____ в « _____ »
г. _____, МФО _____.
не является плательщиком налога на добавленную стоимость.

налоговый номер: _____.
место жительства: _____.
паспорт _____
_____.

Председатель

М.П.
