

ДОГОВОР № Б

Об условиях членства в Обслуживающем кооперативе «Жилищно-строительный кооператив «Благострой»

«_____» _____ 2014 г.

Севастополь

Обслуживающий Кооператив Жилищно-Строительный Кооператив «Благострой», именуемый в дальнейшем **Кооператив**, в лице председателя Мельника Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания № 1 от 19.04.2013 года с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «Ассоциированный член», изъявивший желание вступить в кооператив с целью строительства квартиры, о чем подал соответствующее заявление, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Толкование терминов.

Термины, употребляемые в настоящем договоре принимаются сторонами в следующем понимании:

«**Дом**» - жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Севастополь, ул.Тараса Шевченко, 18 на строительной площадке третьего и четвертого пускового комплекса проекта «квартал жилых домов по ул. Колобова-Шевченко» .

«**Комплектация дома**» - перечень выполненных работ, установленного оборудования, при котором дом считается готовым к сдаче в эксплуатацию:

- возведение железобетонного сейсмического каркаса -100%
- внутренние перегородки – 100%
- Наружная отделка дома с утеплением фасада дома согласно паспорта отделки-100%
- отделка мест общего пользования – 100%
- газовый двухконтурный котёл;
- разводка системы отопления с установкой металлических радиаторов;
- подвод воды и вывод канализации;
- установка водомера, газового и электрического счётчика;
- разводка электрической проводки;
- обустройство стен стартовой шпатлёвкой (кроме ванны и санузла, кладовой);
- цементно-песчаная стяжка полов (кроме кухни, санузла, ванны, балкона);
- установка металлопластиковых окон, подоконников и отливов;
- металлическая входная дверь, класса Эконом;
- без внутренних столярных изделий, сантехнического оборудования и газовой плиты;

«**Квартира**», «**Объект**» – выделенная в натуре квартира или встроенно-пристроенное помещение в Доме, построенная в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Качество построенной Квартиры должно соответствовать государственным строительным стандартам, требованиям действующего законодательства Украины. Подтверждением надлежащего качества Квартиры, является введение Объекта в эксплуатацию и получение Декларации о готовности объекта к эксплуатации.

«**Общая площадь квартиры**» - площадь отдельно определённой квартиры, согласно плана типового жилого этажа дома на момент подписания настоящего договора и уточняется после обмера, произведённого БТИ или органа его заменяющего, перед

сдачей дома в эксплуатацию. План типового этажа является неотъемлемой частью настоящего договора и оформляется Приложением № 1. При превышении площади предусмотренной данным договором, такая площадь подлежит безусловной оплате ассоциированным членом ЖСК и считается паевым взносом.

«Пай», «паевой взнос» - денежный или имущественный взнос Ассоциированного члена кооператива, уплаченный на условиях настоящего договора, направленный на приобретение в собственность выделенной в натуре квартиры или встроенно-пристроенного помещения в Доме по окончании строительства.

«Вступительный взнос» - невозвратный денежный взнос в размере 7800,00 рублей, установленный на основании Решения общего собрания кооператива № 7 от «18» апреля 2014 года.

2. Предмет договора

2.1. Ассоциированный член ЖСК приобретает ассоциированное членство в ЖСК на условиях, определённых Уставом ЖСК и решением общего собрания членов ЖСК № 1 от «15» февраля 2014 года и решения председателя Кооператива № ____ от ____ 2014 года и оплачивает вступительный и паевой взнос в кооператив, согласно графика, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора и Приложением № 2, за строительство кооперативной квартиры № ____ в доме по строительному адресу: г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, 18 на ____ (____) жилым этажом строительной площадью ____ (____) кв. метров.

2.2. ЖСК путём принятия ассоциированного члена ЖСК в кооператив и подписания настоящего договора, выделяет ассоциированному члену кооператива пай в виде кооперативной квартиры № ____ в доме № 18 по строительному адресу: г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, на ____ (____) этаже проектной площадью ____ кв. метров. Срок строительства согласно проектной документации.

2.3. Настоящий договор регулирует отношения между Кооперативом и ассоциированным членом кооператива, возникающие из членства в кооперативе, внесения паевых взносов и другие существенные условия, определённые настоящим договором.

2.4. При внесении паевого взноса, в соответствии с Уставом Кооператива и согласно Графика, вносится вступительный взнос.

2.5. Ассоциированные члены Кооператива путём внесения паевых взносов осуществляют финансирование деятельности Кооператива по строительству Дома.

2.6. По окончании строительства Дома и исполнению обязательств Ассоциированным членом кооператива по настоящему договору, Кооператив передаёт Ассоциированному члену кооператива пай в виде квартиры, определённой п. 2.1. настоящего договора.

2.7. После полного внесения паевого взноса ассоциированным членом кооператива на условиях настоящего договора, последний приобретает право собственности на пай.

2.8. Проектная общая площадь Квартиры и проектная жилая площадь Квартиры, могут быть изменены в процессе строительства.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Кооператив обязуется и имеет право:

3.1.1. Кооператив выполняет все функции по строительству дома в соответствии с рабочим проектом, ДБН, СНиП и прочими архитектурно-строительными документами с соблюдением действующих в Украине нормативно-технических документов, требований по обеспечению охраны окружающей природной среды, норм техники безопасности, пожарной безопасности и охраны труда.

3.1.2. Обеспечивает строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию до конца первого квартала 2015 года.

3.1.3. Имеет право привлекать денежные средства и другое имущество юридических и физических лиц для строительства жилого дома, не нарушая при этом прав Пайщика.

3.1.4. Кооператив обязуется направлять все паевые взносы на покрытие расходов, связанных со строительством Дома, в том числе на покрытие всех затрат, связанных с деятельностью кооператива.

3.1.5. Кооператив обязуется выделить ассоциированному члену кооператива пай , определённый пунктом 2.2 настоящего договора.

3.1.6. Обеспечить передачу ассоциированному члену кооператива пай (квартиру) , в порядке и на условиях настоящего договора, а также необходимый объём документации для оформления права собственности на Объект, при условии полного исполнения ассоциированным членом своих обязательств по настоящему договору.

3.1.7. При уступке, переуступке Ассоциированным членом кооператива своего пая, другому лицу, не являющемуся членом Кооператива, Кооператив на своём собрании обязуется принять нового владельца пая при условии подачи им соответствующего заявления и подписания договора «Об условиях членства в ОК ЖКС «Благострой».

3.1.8. После сдачи дома Госкомиссии и принятия Пайщиком квартиры по акту приёма-передачи, передать данную Квартиру обслуживающей организации.

3.1.9. Кооператив обязуется обеспечить подключение инженерных сетей и коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) к Дому в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней после ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

3.1.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней после выполнения п.3.1.9. выдать Пайщику комплект ключей от Квартиры по акту приёма-передачи.

3.1.11. В случае неисполнения обязательств Ассоциированным членом кооператива, Кооператив имеет право исключить Ассоциированного члена кооператива в порядке , предусмотренном настоящим договором и Уставом Кооператива.

3.1.12. В случае неисполнения обязательства по настоящему договору и прекращения его действия по вине ассоциированного члена кооператива , Кооператив имеет право передать имущественное право на пай в виде Квартиры третьему лицу, возвратив вложенные Ассоциированным членом средства за вычетом 5 % от суммы внесённых паевых взносов по данному договору. Возврат денежных средств осуществляется в течение 10 дней после полного покрытия третьим лицом размера ранее внесённого пая. Порядок возврата денежных средств определяется Законодательством Украины.

3.1.13. Кооператив имеет право требовать от Ассоциированного члена кооператива доплаты стоимости пая, в случае, если после обмера будет установлено, что площадь передаваемой Квартиры превышает площадь , указанную в настоящем договоре.

3.2. Ассоциированный член кооператива обязуется и имеет право:

3.2.1. Принимать участие в расходах на строительство Квартиры, путём внесения паевых взносов за долю в виде квартиры, указанную в п.2.2, в сроки и в порядке в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

3.2.2. До момента начала монтажных работ в Квартире, ассоциированный член кооператива имеет право на этапе строительства заключить договора с подрядными организациями и поставщиками Кооператива, с целью установки газового

двухконтурного котла, оконного профиля, стеклопакетов и фурнитуры, входной двери с улучшенными характеристиками из ассортимента поставщиков и подрядных организаций Кооператива, с оплатой разницы в их цене.

Выполнение дополнительных работ (работы по дополнительной стяжке и устройству тёплых полов) оплачиваются на основании заключённого дополнительного договора между Ассоциированным членом кооператива и подрядчиком (поставщиком) Кооператива. Для осуществления данных действий требуется предварительное согласование изменений с Кооперативом и получение письменного разрешения от председателя Кооператива.

3.2.3. Имеет право на этапе строительства переуступить свой пай третьему лицу, в таком случае при переоформлении договора на третье лицо, в кассу кооператива взыскивается оплата в размере 1% от выплаченной Пайщиком суммы на момент переоформления договора.

3.2.4. Ассоциированный член кооператива обязуется внести паевой взнос в порядке, размере и в сроки определённые в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.2.5 После ввода объекта в эксплуатацию за свой счёт оформить право собственности и зарегистрировать его в порядке, установленном законодательством Украины. Кооператив по поручению Пайщика может произвести оформление права собственности Пайщика на Квартиру. Затраты на оформление права собственности, а так же затраты по оплате обязательных платежей и выполнение технического паспорта на Квартиру несет Пайщик.

3.2.6. До подписания акта приема-передачи ключей от квартиры № _____, обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на коммунальное обслуживание. Ассоциированный член кооператива обязуется осуществить оплату всех расходов по жилищно-коммунальному и техническому обслуживанию жилого дома, согласно утверждённым ставкам, начиная с момента подписания акта приема передачи ключей.

3.2.7. Ассоциированный член кооператива обязуется принять от Кооператива Квартиру на основании Акта приёма-передачи, при отсутствии замечаний, в течение 1 (одного) календарного месяца, после получения Кооперативом Декларации о готовности объекта к эксплуатации. После подписания акта приема-передачи ключей, Кооператив не несёт ответственность за сохранность Квартиры и её комплектации.

В случае немотивированного отказа Пайщика принять Квартиру по акту приема-передачи на протяжении 3 месяцев с момента получения Кооперативом Декларации о готовности объекта к эксплуатации, Кооператив имеет право расторгнуть настоящий договор, в порядке, установленном действующим законодательством Украины.

3.2.8. Соблюдать требования Устава Кооператива и выполнять решения органов управления Кооперативом.

3.2.9. Оплачивать взносы предусмотренные Уставом Кооператива и утверждённые решениями органов управления Кооперативом.

3.2.10. Обеспечить беспрепятственный доступ в Квартиру работников и представителей коммунальных служб города, служб генерального подрядчика, обслуживающей организации и иных лиц для выполнения ими работ, регламентированных государственными строительными нормами, требующихся для выполнения обязательств Кооператива, проверки, испытания, наладки и контроля исправности систем.

3.2.11. Не производить какие-либо работы, ведущие к изменению фасадной части здания.

3.2.12. Без согласования с Кооперативом не вносить изменения в конструкции и характеристики инженерных систем и защитных конструкций.

3.2.13. До подключения коммуникаций и осуществления пусконаладочных работ инженерных сетей, не осуществлять ремонтные или иные работы без согласования с Кооперативом.

3.2.14. В случае необходимости, после уведомления Кооперативом, в 10-тидневный срок установить газовую плиту и дверь на кухню для своевременной газификации объекта ПАО «Севастопольгаз».

3.2.15. Заключить договоры на предоставление услуг по газо-, водо-, теплоснабжению, услуг канализации и т.п. и оплачивать стоимость потреблённых коммунальных услуг в соответствии с тарифами и сроками, установленными предприятиями-поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

3.2.16. Соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности.

4. Порядок внесения паевого взноса

4.1. Все взаимоотношения сторон отображены в Приложении №2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Договор считается заключённым, если Ассоциированный член кооператива вносит первичный паевой взнос в строительство Квартиры не менее 30%.

4.3. Внесения паевых взносов (очередные паевые взносы) производится согласно графику, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.4. Кооператив не имеет права распоряжаться паем (квартирой) ассоциированного члена кооператива , добросовестно исполняющего свои обязательства по настоящему договору.

В случае неоплаты паевого взноса согласно графика, в течение 2-х месяцев с погашением образовавшейся задолженности и отсутствии дополнительного соглашения по оплате, ассоциированный член исключается из кооператива с возвратом внесённых денежных средств, в порядке и на условиях предусмотренных настоящим договором.

4.5. С момента полного погашения паевого взноса ассоциированным членом кооператива и подписанием акта приёма-передачи квартиры, передачи ключей от Квартиры и предоставлением пакета документов для оформления и регистрации права собственности , Кооператив считается исполнившим обязательство перед ассоциированным членом кооператива.

5. Ответственность сторон

5.1. При невыполнении Ассоциированным членом кооператива п. 4.2. договора, договор считается незаключённым.

5.2. При несвоевременном внесении Ассоциированным членом кооператива очередного паевого взноса согласно графику, он обязан уплатить пеню в размере двух учётных ставок НБУ от суммы очередного паевого взноса за каждый день просрочки.

5.3. Ущерб, нанесённый объекту строительства в результате невыполнения пп.3.2.11-3.2.12, возмещается Кооперативу ассоциированным членом кооператива в полном объёме.

5.4. Стороны несут ответственность друг перед другом в соответствии с действующим законодательством Украины.

6. Перемена лиц

6.1. В случае смерти Ассоциированного члена кооператива или объявления его умершим по решению суда, его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам по закону либо по завещанию в порядке, определённом действующим законодательством Украины. Вместо выбывшего Ассоциированного члена кооператива

на добровольных началах может приниматься один из его наследников (при нотариальном согласии всех остальных наследников на вступление его в кооператив). В случае спора между наследниками Кооператив руководствуется свидетельством о праве на наследование или решением суда, вступившим в законную силу.

6.2. В случае признания Ассоциированного члена кооператива недееспособным либо ограниченно дееспособным в порядке, установленном действующим законодательством Украины, прав и обязанности по настоящему договору переходят к опекуну (попечителю), назначенному в соответствии с действующим законодательством Украины.

7. Изменение, расторжение и прекращение действия договора

7.1. Все пункты настоящего договора могут изменяться, дополняться или исключаться по письменным дополнительным соглашениям между сторонами, которые являются неотъемлемыми частями данного договора.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут на основании вступившего в законную силу решения суда.

7.3. В случае прекращения действия договора в связи с исключением Ассоциированного члена кооператива из членов кооператива, Кооператив, в течение 10 дней с момента принятия нового Ассоциированного члена кооператива на пай выбывшего, обязан выплатить стоимость внесённого пая выбывшему Ассоциированному члену кооператива, за вычетом удержаний, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Во всех случаях расторжения договора и выхода Ассоциированного члена кооператива из состава Кооператива, вступительный взнос не возвращается.

8. Рассмотрение споров

8.1. Стороны разрешают взаимные разногласия путём переговоров, результаты которых оформляются в письменной форме как приложения к настоящему договору.

8.2. В случае не достижения согласия, споры решаются в судебном порядке.

9. Форс-мажор

9.1. При невозможности исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору, вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств (боевые действия, политические и экономические ситуации в стране, забастовки, стихийные бедствия и другие ситуации, на ход которых стороны повлиять не могут), препятствующих осуществлению деятельности Застройщика сроки исполнения взаимных обязательств переносятся соразмерно действиям форс-мажорных обстоятельств, о чем стороны должны предупредить друг друга письменно в течение десяти рабочих дней, на основании соответствующих указов, справок, прочих официальных документов.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу, с момента его подписания и полного внесения Ассоциированным членом кооператива первичного паевого взноса в строительство квартиры, указанной п. 4.2. и Приложении № 2 настоящего договора.

10.2. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

11. Особые условия

11.1. Ни одна из сторон не вправе передавать третьим лицам полностью или частично свои права и обязанности по настоящему Договору, кроме случаев исключения ассоциированного члена кооператива из членов кооператива, без предварительного письменного согласия другой стороны.

11.2. Номер Квартиры может быть изменён в случае изменения проектной документации, но месторасположение (дом, этаж) данной Квартиры изменению не подлежит.

11.3. Ассоциированный член кооператива подтверждает, что перед подписанием данного договора ему разъяснены и ясны все положения данного договора.

11.4. Ассоциированный член кооператива подтверждает, что ознакомлен с Положением об ассоциированных членах Кооператива и обязуется его выполнять.

11.5. Ассоциированный член кооператива даёт согласие на обработку его персональных данных.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах подписанных сторонами по одному для каждой из сторон.

12.2. Все подписанные соглашения, совершенные до подписания данного договора утрачивают юридическую силу.

12.3 Описание приложений: Приложение № 1 - План типового этажа; Приложение № 2 – График платежей и порядок оплаты..

13. Адрес и реквизиты сторон:

Кооператив

Ассоциированный член кооператива

**ОК «Жилищно-строительный
кооператив «Благострой»**

99058, г. Севастополь,
ул. Героев Бреста, 31 кв. 90,
РНКБ (ОАО) г. Москва
ИНН 7701105460/КПП 775001001
ОГРН 1027700381290
БИК 044525607
Корр.счёт 30101810400000000607
Неприбыльная организация

Председатель ОК ЖСК «Благострой»

_____ А.В. Мельник _____

Приложение № 2 к договору № Б _____

от «___» ____ - 2014 г.

Дополнительное соглашение

«___» ____ 2014 г.

г. Севастополь.

Размер паевого взноса и порядок его внесения по договору о внесении паевых взносов в строительство квартиры № ___ - по адресу: г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, 18. Общий размер паевого взноса Ассоциированного члена кооператива на строительство квартиры подлежит оплате в сумме, эквивалентной ____ (_____) доллара США 00 центов, при этом расчет осуществляется в валюте российский рубль по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день внесения денежных средств.

Паевые взносы определяются исходя из расчета за 1 (один) кв.м. квартиры, что эквивалентно: ____ (_____) долларов США, остаются неизменными до конца выполнения обязательств обеими сторонами, при этом расчет осуществляется в валюте российский рубль по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день внесения денежных средств.

Первичный паевой взнос на строительство Квартиры в размере ____ от общего размера паевого взноса составляет сумму, эквивалентную ____ (_____) долларов США 00 центов и подлежит оплате в валюте российский рубль по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день внесения денежных средств.

Оставшаяся сумма эквивалентна ____ (_____) долларам 00 центам США, покупатель обязуется внести до __, и подлежит оплате в валюте российский рубль по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день внесения денежных средств.

Окончательный паевой взнос, с учётом корректировки суммы, зависящей от перемеров БТИ, пайщик обязан произвести в течении 10 дней после утверждения Декларации о готовности объекта к эксплуатации.

Кооператив

Ассоциированный член кооператива

ОК «Жилищно-строительный кооператив

«Благострой»

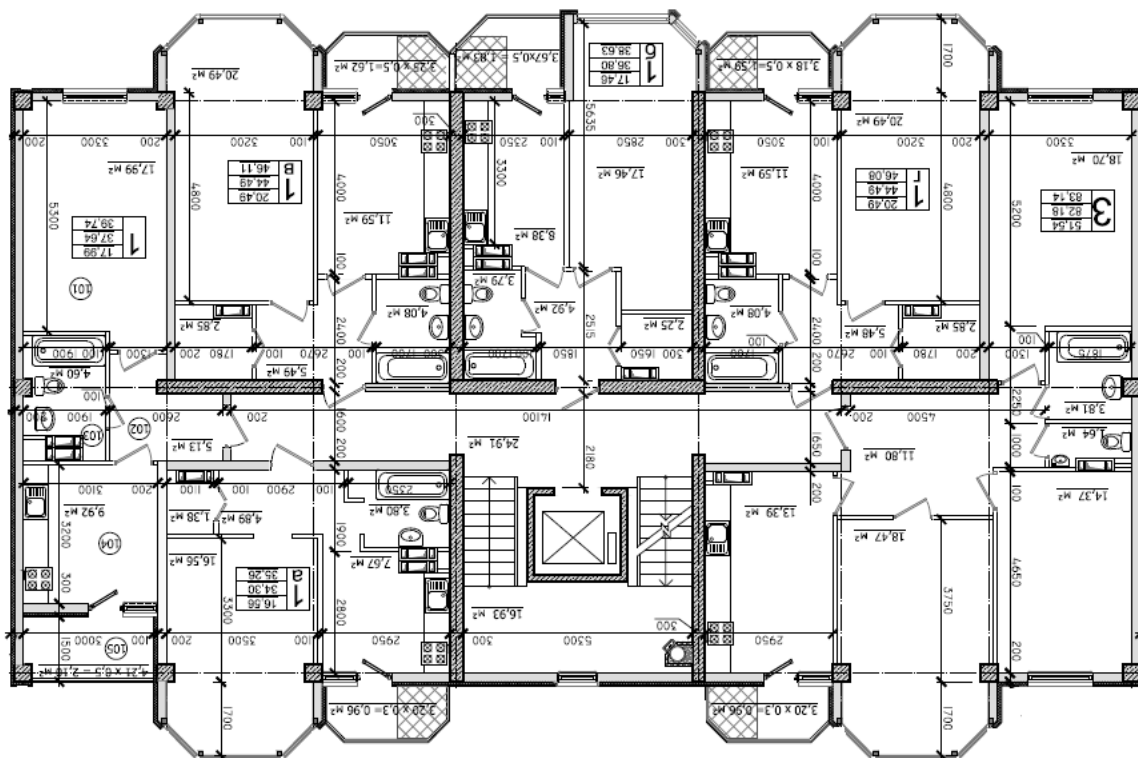
99058, г. Севастополь,
ул. Героев Бреста, 31 кв. 90,
РНКБ (ОАО) г.Москва
ИНН 7701105460/КПП 775001001
ОГРН 1027700381290
БИК 044525607
Корр.счёт 30101810400000000607
Неприбыльная организация

Председатель ОК ЖСК «Благострой»

_____ А.В. Мельник _____

Приложение № 1 к договору № Б

от «» 2014 г.



Кооператив

Ассоциированный член кооператива

ОК «Жилищно-строительный
кооператив «Благострой»

ОКПО 38684947
99058, г. Севастополь,
ул. Героев Бреста, 31 кв. 90,
Р/сч. 26002010931012 в ПАО
«Укрсоцбанк», МФО 300023
Неприбыльная организация

Председатель ОК ЖСК «Благострой» _____

_____ А.В. Мельник