

ДОГОВОР № _____
о внесении целевых паевых взносов в ЖСК «Восточный»

г. Севастополь

« _____ » _____ 2014 г.

Обслуживающий кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Восточный», именуемый в дальнейшем «**Кооператив**» (или «**ЖСК**»), в лице Председателя Правления Носковой Юлии Александровны, действующей на основании Устава и протокола общего собрания № 1 «07» октября 2013 года, с одной стороны, и

Гражданин: _____, именуемый в дальнейшем «**Пайщик**», действующий от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины настоящего Договора:

«**Дом**» - жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Тараса Шевченко, 24 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, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанными с их проживанием в таком обособленном помещении.

Качество построенной Квартиры должно соответствовать государственным строительным стандартам, требованиям действующего законодательства. Подтверждением надлежащего качества Квартиры, является введение Объекта в эксплуатацию.

«**Общая проектная площадь**» -суммарная площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры, включая площадь лоджий, балконов, веранд, террас без учета понижающих коэффициентов.

«**Площадь БТИ**»- площадь, полученная по итогам обмеров бюро технической инвентаризации.

«Итоговая общая площадь для окончательного расчета»- площадь БТИ без учета понижающих коэффициентов.

«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 членом ЖСК и считается паевым взносом.

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

«Вступительный взнос» - невозвратный денежный взнос в размере 7800 рублей , установленный на основании Решения общего собрания кооператива № 3 от «26» июня 2014 года.

«Членский взнос» - невозвратный единовременный взнос члена кооператива, на содержание кооператива, утвержденный общим собранием кооператива, рассчитывается исходя из количества кв. м., приобретаемых Пайщиком. Уплачивается членом кооператива единовременно.

1. Предмет Договора

1.1. **Пайщик Кооператива**, являясь его членом, в целях реализации инвестиционного проекта (далее – Инвестиционный проект), предусматривающего создание объекта жилого дома, (далее – Объект), вносит установленный **Кооперативом** целевой паевой взнос в размере и в сроки, предусмотренные уставом **ЖСК**, настоящим Договором и **Приложением № 2** к нему, а **Кооператив** обязуется предоставить в собственность **Пайщика** жилое помещение (квартиру) в виде согласованного количества квадратных метров, основные характеристики которого указаны в п. 1.2. настоящего Договора и **Приложении №1** к нему.

1.2. Согласно настоящему Договору по окончании строительства жилого дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, **Кооператив** передает **Пайщику** (при условии оплаты **Пайщиком** целевого паевого взноса в полном объеме), **жилое помещение: квартиру № _____ общей проектной площадью _____ кв. м., (в т. ч. площадь балконов лоджий, веранд и террас _____ кв. м.), расположенную на _____ этаже, подъезд (секция) «_____», строительный адрес: дом № _____ по генплану, по улице Шевченко, 24 в г. Севастополе.**

Указанный адрес и номер квартиры является строительным и может быть изменен **Кооперативом** в одностороннем порядке по окончании строительства.

1.3. Срок окончания строительства и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – четвертый квартал 2015 года. Ввод дома в эксплуатацию может быть произведен раньше указанного срока, при этом дополнительного согласования с **Пайщиком** не требуется.

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

2. Порядок оплаты целевых взносов

2.1. **Пайщик** производит оплату **Кооперативу** целевого паевого взноса денежными средствами в порядке и сроки, указанные в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Стоимость квадратного метра, указанная в Приложении №2 к настоящему договору, является фиксированной и не может быть изменена **Кооперативом** в одностороннем порядке.

2.3. Оплата по настоящему договору производится согласно графика, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Оплата целевого паевого, вступительного и членских взносов производится **Пайщиком** в безналичном порядке по банковским реквизитам, указанным в п. 11.1 настоящего договора. Датой платежа считается дата зачисления банком денежных средств на расчетный счет **Кооператива**.

В платежном поручении должно быть обязательно указано:

2.4.1. «Целевой паевой взнос в **ЖСК** согласно Уставу, Договору № ____ от «___» _____ 201__ г.,

2.4.2. «Вступительный взнос в **ЖСК** согласно Уставу, Договору № ____ от «___» _____ 201__ г.

2.4.3. «Членский взнос в **ЖСК** согласно Уставу, Договору № ____ от «___» _____ 201__ г.

2.5. По окончании строительства жилого дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также оформления технической документации БТИ, или органа его заменяющего в случае изменения (увеличения/уменьшения) общей проектной площади квартиры, производится **перерасчет** величины целевого паевого взноса в соответствие с итоговой общей площадью для окончательного расчета.

2.5.1 В случае возникновения оснований для перерасчета стоимости квартиры в связи с изменением площади, расчеты производятся на всю разницу.

2.6. Перерасчет в соответствии с п. 2.5 настоящего договора производится исходя из стоимости квадратного метра, указанной в настоящем договоре и Приложении №2 к нему.

Стороны обязаны произвести перерасчет площади и расчеты и в течение 30 календарных дней с момента оформления технической информации БТИ, но не позднее оформления права собственности **Пайщика** на квартиру.

2.7. **Кооператив** имеет право не выдавать **Пайщику** документы, перечисленные в п. 4.1. настоящего договора в случае отказа **Пайщика** от проведения взаиморасчетов в соответствие с итоговой общей площадью для окончательного расчета.

2.8. Членские взносы подлежат уплате единоразово в течение 1 (Одного) дня со дня утверждения решения Правления Общим собранием о приеме в члены **Кооператива** и используются для покрытия затрат текущей деятельности **Кооператива**.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Пайщик** обязуется:

3.1.1. Своевременно, в сроки, установленные Уставом и договором, и в полном объеме вносить вступительный и членские взносы в **ЖСК**, а также оплатить сумму целевого паевого взноса в порядке и сроки, указанные в Приложении №2 к настоящему договору. Сумма вступительного взноса для физических лиц составляет 7800,00 рублей. Сумма членского взноса для физических лиц составляет _____ рублей.

Вступительный взнос подлежит уплате в течение 1 (Одного) дня со дня принятия решения Правления кооператива о приеме в члены **Кооператива**. Членский взнос подлежит уплате в течение 5 (Пяти) дней со дня принятия решения Правления кооператива о приеме в члены **Кооператива**.

3.1.2. Все изменения и объем строительной готовности жилых помещений произвести на возмездной основе через организацию, предлагаемую Кооперативом.

3.1.3. Все изменения в планировке и объем строительной готовности (чистовая отделка) жилых помещений произведенные собственником самостоятельно до ввода Объекта в эксплуатацию, через любую другую строительную компанию, оформляются пайщиком самостоятельно и без разрешительных документов **Кооператива**. Гарантийные обязательства на данные помещения после перепланировки, произведенной Пайщиком самостоятельно, не распространяются и все вопросы по ответственности за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, а также вопросы, связанные с оформлением технической информации БТИ для регистрации прав собственности на квартиру возлагаются на собственника помещения.

3.1.4. Не производить перепланировку жилого помещения (квартиры), указанного в п.1.2. настоящего Договора, с момента начала работы Комиссии по приемке дома в эксплуатацию и до оформления права собственности на жилое помещение (квартиру).

3.1.5. Не проводить в данном помещении и в самом здании работы, затрагивающие фасад здания и его элементы.

3.1.6. Оплачивать коммунальные услуги, расходы, по содержанию мест общего пользования начиная с момента подписания акта приема-передачи квартиры, а в случае отказа от подписания акта приема-передачи, с момента подписания акта о вводе дома в эксплуатацию.

3.1.7. Принять законченную строительством квартиру, указанную в п.1.2 настоящего договора по акту приема-передачи в течение 1 месяца, с момента получения уведомления Кооператива о вводе жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Пайщик имеет право:

3.2.1. На получение от **Кооператива** информации о ходе выполнения Инвестиционного проекта, ознакомиться с документацией, относящейся к его участию в проекте, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность **Кооператива**, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

3.2.2. В любое время действия договора передать, продать (уступить) свой пай в **ЖСК**, свои права и обязанности по настоящему Договору любому третьему лицу, с уведомлением **Правления Кооператива**. Пайщик может воспользоваться данным правом только до момента сдачи дома в эксплуатацию. Новый пайщик становится членом кооператива с момента оплаты членских и вступительных взносов. Кооператив не несет ответственность за сделку между пайщиком и третьим лицом (новым пайщиком). Все расчеты между третьим лицом (новым пайщиком) и кооперативом, в т. ч. в

случае расторжения третьим лицом (новым пайщиком) и/или кооперативом договора, заключенного между ними в результате уступки (продажи, дарения) пая, производятся по ценам указанным в настоящем договоре и приложениях к нему. Взаимоотношения между **Кооперативом** и новым пайщиком оформляются на условиях договора, действующего на этапе передачи прав и обязанностей третьему лицу (новому Пайщику). Стоимость услуг Кооператива по переоформлению пая составляет 1% от стоимости пая .

3.2.3. **Пайщик** имеет право посещения строящейся квартиры для ознакомления с ходом ведения работ только в сопровождении уполномоченного представителя со стороны **Кооператива** и **Застройщика**, ответственного за безопасное ведение работ.

3.2.4. Возврат целевого паевого взноса **Пайщику** в случае добровольного выхода из членов Кооператива и расторжении настоящего договора осуществляется в безналичной форме в течение двух календарных месяцев.

3.2.5. В случае выхода **Пайщика** из **Кооператива** и расторжения договора по любым основаниям взимается комиссия 5% от стоимости внесенного пая, вступительный и членские взносы не возвращаются.

3.2.6. Пайщик имеет право начать производить ремонт и/или проживать в квартире только после подписания акта о вводе дома в эксплуатацию и акта приема-передачи квартиры не содержащего каких-либо претензий.

3.3. Кооператив обязуется:

3.3.1. Принимать от **Пайщика** взносы в соответствии с Уставом Кооператива и положениями настоящего Договора.

3.3.2. Отражать все расчеты по настоящему Договору на лицевом счете **Пайщика** и по его письменному запросу предоставлять выписки с отражением всех финансовых операций по его лицевому счету. При внесении **Пайщиком** целевого паевого взноса в полном объеме, установленном настоящим договором, в течение 7-ми дней выдать Пайщику справку об оплате целевого паевого взноса.

Кооператив обязуется направлять все паевые взносы на покрытие расходов, связанных со строительством Дома,

Кооператив обязуется членские взносы направлять на покрытие всех затрат, связанных с деятельностью кооператива.

3.3.3. Заключить все необходимые договоры в целях организации строительства жилого дома и обеспечить строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию до конца четвертого квартала 2015 года.

3.3.4. При обнаружении некачественно выполненных работ привлечь **Застройщика** для устранения дефектов в технически возможные сроки.

3.3.5. Расходовать целевые взносы **Пайщика** исключительно на реализацию Инвестиционного проекта, предусматривающего создание жилого дома, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.6. Обеспечить **Пайщику** исполнение обязательств по условиям настоящего договора, выделив Пайщику Квартиру, определённую пунктом 1.2. настоящего договора, при условии предъявления настоящего договора, и справки о полной выплате целевого паевого взноса. Кооператив обязуется предоставить Пайщику необходимый объём документации

для оформления права собственности на Объект.

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

3.3.8. При уступке, переуступке 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 о внесении целевых паевых взносов в ЖСК «Восточный».

3.3.9. После сдачи дома Госкомиссии и принятия Пайщиком квартиры по акту приёма-передачи, передать данную Квартиру обслуживающей организации или объединению совладельцев жилого дома.

3.4. Кооператив имеет право:

3.4.1. Проводить необходимые согласования и получать любого рода разрешения в городских, муниципальных и других государственных органах, в целях организации строительства жилого дома.

3.4.2. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор без уведомления **Пайщика**, в случае нарушения **Пайщиком** порядка и сроков оплаты, установленных настоящим договором и приложением к нему, Уставом кооператива, решением его органов правления, независимо от характера, сумм и срока нарушения (просрочки оплаты).

3.4.3. Кооператив имеет также право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, в случае отказа Пайщика от доплаты и/или нарушении срока в соответствии с п. 2.5 настоящего договора и/или неоплаты Пайщиком вступительного и членского взноса.

3.4.4. В случае расторжения **Кооперативом** настоящего договора в одностороннем порядке по основаниям, указанным в п. 3.4.2, 3.4.3 настоящего договора, возврат сумм уплаченных пайщиком производится в безналичном порядке в течение 14 банковских дней.

3.4.5. В случае, уплаты **Пайщиком** аванса и нарушения срока окончательного расчета, согласованного сторонами в Приложении №2 к настоящему договору, сумма аванса возвращается **Пайщику** в полном размере в течение одного календарного месяца в безналичном порядке.

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

4. Порядок передачи квартиры Пайщику.

4.1. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при условии выполнения **Пайщиком** всех обязательств, предусмотренных настоящим договором и приложениями к нему, Кооператив передает **Пайщику** в разумный срок (п. 2 ст. 314 ГК РФ) необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанное жилое помещение, а именно:

- справку о полной выплате пая;

- акт приема-передачи квартиры;

Оформление кадастрового паспорта на квартиру и иные расходы, связанные с оформлением права собственности на квартиру и его государственной регистрацией, производится пайщиком самостоятельно, за свой счет. Уполномоченная Кооперативом организация может предоставить пайщику услугу по оформлению прав собственности на квартиру на основании отдельно заключаемого договора между уполномоченной организацией и пайщиком.

4.2. Все недостатки, недоделки и несоответствия условиям данного договора по квартире, указанной в п.1.2. настоящего Договора, указываются в заявлении Пайщика. Претензии по недостаткам, не учтенным в заявлении, не могут быть приняты **Кооперативом**. Все работы по устранению недостатков, не указанных в заявлении, возлагаются на **Пайщика** и осуществляются за его счет. При отсутствии замечаний и заявлений о недостатках, квартира передается Пайщику по Акту приема-передачи, подписанном полномочными представителями Кооператива и Пайщиком. Подписание акта приема-передачи свидетельствует об отсутствии претензий Пайщика к Кооперативу.

4.3. Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в Акте приема-передачи, принимаются в течение 6-ти месяцев с момента передачи квартиры **Пайщику**.

4.4. Ключи от квартиры передаются Пайщику только после подписания акта приема-передачи квартиры, не содержащего каких-либо претензий в течение 5 (пяти) рабочих по акту приема-передачи ключей.

5. Заявления сторон.

5.1. **Кооператив** гарантирует **Пайщику**, что на квартиру указанную в настоящем договоре иных подобных договоров не заключено. Квартира свободна от имущественных прав и претензий третьих лиц.

5.2. **Пайщик** заявляет, что он ознакомлен с Уставом кооператива, ему известны права и обязанности члена кооператива, порядок расчета вступительного, членских, целевых паевых взносов в **ЖСК** и согласен оплатить взносы в соответствии с Уставом Кооператива и настоящим договором.

5.3. **Пайщик** после ввода дома в эксплуатацию не возражает против передачи дома обслуживающей организации, а также выражает согласие на передачу инженерных сетей и коммуникаций в уполномоченную **Кооперативом** управляющую компанию.

6. Дополнительные условия

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора и содержании аналогичных договоров с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением информации обязательной для предоставления в компетентные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны незамедлительно письменно известить друг друга. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр находится у **Кооператива**, второй экземпляр передан **Пайщику**.

7. Форс-мажор

7.1. В случае возникновения в период действия настоящего Договора форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полностью или частично исполнению Сторонами своих обязательств (пожаров, стихийных бедствий, блокад, общественных волнений, беспорядков, изменений законодательства, военных действий, наложения запретов/приостановления строительства муниципальными, федеральными, правоохранительными и иными органами и т. п.), срок исполнения обязательств отодвигается на период действия этих обстоятельств при условии уведомления одной Стороной, для которой эти обстоятельства наступили, другой Стороны в течение 30 календарных дней.

7.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств исполнение настоящего Договора может быть отложено на срок не более 12 месяцев, по истечении которых Договор может быть расторгнут на условиях двухсторонней реституции.

8. Срок действия Договора. Порядок его расторжения.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

9. Разрешение споров

9.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров. Досудебный порядок разрешения споров обязателен. Срок ответа на претензию один календарный месяц.

9.2. В случае невозможности решить разногласия и споры путем переговоров в течение одного месяца с момента начала переговоров споры могут быть переданы на разрешение суда по месту нахождения кооператива.

9.3. В случае, если какой-либо пункт настоящего договора противоречит действующему законодательству, остальные положения, не противоречащие законодательству, имеют юридическую силу.

10. Прочие условия.

10.1. Пайщик, подписанием настоящего договора, дает согласие на обработку его персональных данных для целей настоящего договора.

10.2. Настоящий договор составлен в двух аутентичных экземплярах по одному у каждой из сторон с приложениями: **Приложение №1: «Экспликация квартиры»**

Приложение №2: «Стоимость и порядок оплаты целевого паевого взноса»

11. Адреса и реквизиты Сторон

11.1. Кооператив	11.2. Пайщик
ОК ЖСК «Восточный»	
299059, пр. гер.Сталинграда,38,37	
Расчетный счет: 40703810040020000002	
БИК 044525607, ОАО РНКБ г. Севастополь (ИНН 7701105460/ 775001001)	
Корреспондентский счет: 30101810400000000607	
ИНН/КПП 0000000000/0	

Председатель правления

Пайщик

_____ Ю.А.Носкова

_____ / _____ /