

ДОГОВОР № ___/___/16 - ___
о внесении паевых взносов в ЖСК «СОИР»

г. Севастополь

«___» _____ 20__ г.

_____,
_____ года рождения, именуемый в дальнейшем «Участник», паспорт _____,
выданный _____,
проживающий: _____,
с одной стороны и

Жилищно-строительный кооператив «СОИР», именуемый в дальнейшем «ЖСК», в лице Заместителя председателя правления Шаркова Ивана Николаевича, действующего на основании доверенности 92 АА 0212124 от 19 мая 2016 года, с другой стороны, заключили данный Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором и Уставом ЖСК, Участник в качестве члена ЖСК принимает участие в строительстве жилого многоквартирного дома, размещаемого по адресу: в г. Севастополь, ул. Вакуленчука, пусковой комплекс № 4-5 (на земельном участке кадастровый номер: № 91:02:002009:223), именуемого далее по тексту - «здание», с целью получения в собственность **квартиры № __ на __ этаже** вышеуказанного здания.

1.2. Здание, указанное в п. 1.1. Договора, является частью объекта строительства «Строительство жилого многоэтажного комплекса многоквартирных домов по ул. Вакуленчука в г. Севастополе».

1.3. Участие в строительстве здания осуществляется путем внесения Участником паевого взноса в порядке, установленном уставом ЖСК и настоящим договором, необходимого для строительства здания и передачи в собственность Участника квартиры, указанной в п. 1.1. Договора.

1.4. Характеристики квартиры, которая должна быть передана Участнику в собственность, определены в Приложении № 1 к данному Договору.

1.5. При исполнении своих обязательств Стороны руководствуются положениями данного Договора, Устава ЖСК, и нормами действующего законодательства.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер паевого взноса на строительство квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, с характеристиками, указанными в п. 1.4. Договора, составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

2.2. Размер паевого взноса рассчитан исходя из проектной общей площади квартиры _____ кв. м. (_____ кв.м.), и суммы паевого взноса за 1 кв. м. в размере _____ (_____) рублей.

Настоящим Стороны договорились, что для целей взаиморасчетов Сторон общая площадь квартиры, приобретаемая Участником, состоит из суммы общей площади жилого помещения (в понимании ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) и площади балконов, лоджий, веранд и террас.

2.3. В случае если по результатам кадастрового учета построенного здания фактическая общая площадь квартиры, причитающейся в собственность Участнику, будет отличаться от проектной, общий размер паевого взноса корректируется пропорционально изменению площади квартиры. А именно:

- в случае если проектная общая площадь квартиры превышает фактическую, то Участник осуществляет окончательный расчет (последний платеж по договору) с ЖСК за вычетом денежной суммы, рассчитанной путем умножения количества квадратных метров квартиры составляющих разницу между площадями на сумму паевого взноса за 1 кв. м., предусмотренного п. 2.2. Договора;

- в случае если фактическая общая площадь квартиры превышает проектную, то Участник при осуществлении окончательного расчета (последнего платежа по договору) обязуется доплатить ЖСК денежную сумму, рассчитанную путем умножения количества квадратных метров квартиры составляющих разницу между площадями на сумму паевого взноса за 1 кв. м., предусмотренного п. 2.2. Договора;

При этом Стороны обязаны провести между собой окончательные расчеты до момента подписания Акта приема-передачи квартиры в собственность.

Стороны договорились, что для целей взаиморасчетов между собой, стороны обязуются использовать площадь включающую площадь балконов, лоджий и террас. Площадь квартиры, указанная в документе о праве собственности на квартиру, может не включать площадь балконов, лоджий и террас, при этом это не является основанием для пересчета размера паевого взноса Участника.

2.4. Внесение паевого взноса осуществляется Участником в сроки, предусмотренные Приложением №2 «План-график внесения паевого взноса», являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Внесение паевого взноса осуществляется в российских рублях.

2.6. Стороны договорились, что размер паевого взноса определенный согласно п. п. 2.1., 2.2. Договора, может быть изменен по инициативе ЖСК в одностороннем порядке, в следующих случаях:

2.6.1 в сторону увеличения или в сторону уменьшения в случаях, предусмотренных п. 2.3. Договора;

2.6.2 в сторону увеличения в случае превышения курса рубля к доллару США показателя 80 (восемьдесят) рублей за 1 (один) доллар США;

2.6.3 в сторону уменьшения в случае снижения курса рубля к доллару США ниже показателя 35 (тридцать пять) рублей за 1 (один) доллар США;

Требования пунктов 2.6.2. и 2.6.3. не распространяются на уже внесенные платежи.

2.7. Внесение паевого взноса может осуществляться в безналичной форме путем перечисления на текущий счет ЖСК.

2.8. Внесение паевого взноса в безналичной форме осуществляется на текущий счет ЖСК № _____, открытый в _____ (корр. счет. № _____, БИК _____) со следующим назначением платежа: «паевой взнос от _____ в строительство квартиры № _____ в жилом доме по ул. Вакуленчука, ПК _____ (этаж № _____) согласно Договору № ____/____/16 - ____ от _____ г.».

2.9. Помимо паевого взноса Участник дополнительно уплачивает следующие взносы:

- вступительный взнос – 100,00 рублей (сто рублей 00 копеек);
- членский взнос на период строительства – 8 900,00 рублей (восемь тысяч девятьсот рублей 00 копеек);
- целевой взнос на развитие инфраструктуры ЖСК в размере 3 500,00 рублей (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за 1 кв. м. общей площади Квартиры.

Размеры данных взносов пересмотру не подлежат.

Данные взносы вносятся Участником в течение пяти рабочих дней с момента принятия его в члены ЖСК.

2.10. Расходы, связанные с перечислением платежей по Договору на счет ЖСК (стоимость услуг банка плательщика, стоимость услуг банка-корреспондента) оплачиваются Участником.

2.11. Участник имеет право, на этапе строительства (до ввода здания в эксплуатацию), на основании Решения Правления ЖСК переуступить свой пай по настоящему Договору другому члену ЖСК, в таком случае при переоформлении договора на другого члена ЖСК от переуступающего Участника в кассу ЖСК вносится дополнительный взнос в размере 3% (три процента) от общего размера переуступаемого пая (в том числе и не выплаченного).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЖСК

3.1. ЖСК является Заказчиком строительства, и выполняет все функции, необходимые для своевременного строительства здания (в т. ч. обеспечивает разработку проектной документации, получение разрешительных документов, привлекает к строительству подрядные организации, поставщиков, иных исполнителей, контролирует надлежащее выполнение ими своих обязательств, организует постановку на кадастровый учет построенного здания и обеспечивает ввод здания в эксплуатацию).

3.2. ЖСК обязан осуществить строительства здания в соответствии с действующими государственными строительными нормами и правилами.

3.3. Характеристики квартиры, которая строится для Участника, должны соответствовать Приложению № 1 к данному Договору.

3.4. Ориентировочный срок окончания строительства – 2 квартал 2017 года. ЖСК имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок принятия в эксплуатацию здания на срок до трех календарных месяцев, такое изменения сроков не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

3.5. В течение 45 (сорока пяти) календарных дней после ввода здания в эксплуатацию и внесения Участником в полном объеме паевого взноса, предусмотренного настоящим Договором, передать Участнику:

- выписку из протокола общего собрания ЖСК о закреплении квартир, в части закрепления квартиры за Участником;
- квартиру по Акту приема-передачи квартиры;
- справку о полном внесении паевого взноса за квартиру и отсутствии задолженности.

В акте приема-передачи квартиры для целей оформления права собственности указывается общая площадь жилого помещения (в понимании ч. 5 ст. 15 ЖК РФ), а для целей определения размера паевого взноса - общая площадь квартиры в понимании настоящего Договора.

3.6. В течение 180 (ста восьмидесяти) рабочих дней после ввода здания в эксплуатацию, подключить здание к коммуникациям (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение).

3.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи квартиры выдать Участнику комплект ключей от Квартиры.

3.8. ЖСК обязан передать Участнику квартиру в собственность по Акту приема-передачи, а также предоставить Справку о полном внесении паевого взноса и отсутствии задолженности только при условии наступления следующих условий:

- ввода здания в эксплуатацию;
- внесения Участником всех взносов, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме;
- заключения Участником и ЖСК договора на предоставление услуг по содержанию здания и придомовой территории согласно п. 4.7. Договора.

3.9. Номер дома и квартиры, указанные в данном Договоре и приложениях к нему, установлены на период строительства. При проведении кадастрового учета и вводе в эксплуатацию зданию и квартире могут быть присвоены иные номера, о чем указывается в Акте приема-передачи квартиры в собственность Участника.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязуется своевременно осуществить внесение паевого взноса, а также надлежащим образом выполнить иные обязательства, предусмотренные данным Договором, Уставом ЖСК и нормами действующего законодательства.

4.2. Участник обязуется не производить какие-либо работы, ведущие к изменению фасадной части здания, без письменного согласия ЖСК не вносить изменения в планировки, конструкции и характеристики инженерных систем, несущие и защитные конструкции.

4.3. Участник обязуется в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от ЖСК своими силами и за свой счет установить межкомнатную дверь в кухню, а также газовую плиту для обеспечения возможности запуска сетей газоснабжения.

4.4. Участник обязуется до подписания Акта приема-передачи квартиры не осуществлять ремонтные или иные работы без письменного согласования с ЖСК.

4.5. При принятии квартиры от ЖСК Участник обязан провести полный ее осмотр на предмет соответствия условиям данного Договора (Приложению № 1) и подписать Акт приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи любые претензии относительно явных недостатков квартиры (которые можно обнаружить путем визуального осмотра) рассмотрению и удовлетворению не подлежат.

4.6. Государственную регистрацию права собственности на переданную ему квартиру в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также получение технического плана на квартиру Участник осуществляет своими силами и за свой счет.

4.7. Участник обязуется после ввода здания в эксплуатацию, до момента передачи квартиры по Акту приема-передачи, заключить с ЖСК договор на предоставление услуг по содержанию здания и придомовой территории (в т.ч. уборку внутридомовых помещений и придомовой территории, санитарно-техническое обслуживание, обслуживание внутридомовых сетей и оборудования, освещение мест общего пользования, текущий ремонт, вывоз твердых бытовых отходов и т.д.).

4.8. Участник обязуется с момента принятия им квартиры по Акту приема-передачи до момента заключения Участником прямых договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с поставщиками таких услуг компенсировать ЖСК расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, которые потребляются квартирой Участника.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. ЖСК гарантирует, что относительно квартиры, указанной в п. 1.1. договоров по отчуждению с какими-либо лицами не заключалось, под залогом квартира не находится, под налоговым залогом не находится, в судебном споре и под арестом (запретом) не пребывает. Третьи лица прав на квартиру не имеют.

5.2. За нарушение обязательств, предусмотренных данным Договором и Уставом ЖСК, Стороны несут ответственность согласно данному Договору, Уставу ЖСК, и действующему законодательству.

5.4. В случае если по истечении срока строительства, указанного в п. 3.4. Договора, с учетом оговорки о возможных продлениях сроков, ЖСК остановит строительство жилого комплекса (проведение строительных работ) более чем на три месяца, Участник имеет право потребовать расторжения Договора и возврата суммы внесенного паевого взноса, а также выплаты неустойки в размере 0,01% за каждый день просрочки. В этом случае возврат (выплата) денежных средств участнику ЖСК осуществляется в течение 3-х месяцев со дня расторжения Договора и предъявления Участником соответствующего требования.

5.5. ЖСК не отвечает за нарушение срока строительства здания, если такое нарушение обусловлено следующими обстоятельствами:

5.5.1. нарушением органами государственной власти и местного самоуправления сроков выдачи разрешительных документов, необходимых для строительства здания (в т.ч. для ввода в эксплуатацию);

5.5.2. необоснованной задержки поставщиками жилищно-коммунальных услуг сроков подключения здания к соответствующим инженерным сетям;

5.5.3. возникновением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор),

5.5.4. иными обстоятельствами, предусмотренными действующим законодательством.

5.6. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся ситуации чрезвычайного характера, которые нельзя было предусмотреть и предотвратить путем принятия обычных для сложившейся ситуации мер, в т.ч.: стихийные явления природного характера, общественные беспорядки, забастовки, военные действия, пожары, наводнения, оползни, аварии, запреты и ограничения, содержащиеся во вновь принятых нормах законодательства, распорядительных актах органов государственной власти и местного самоуправления, погодные условия, препятствующие проведению строительных работ, чрезвычайные ситуации и любые другие условия не зависящие от воли сторон.

5.7. Ущерб, нанесенный объекту строительства в результате не выполнения п.п.4.2, 4.4 возмещается ЖСК Участником в полном объеме и в указанные ЖСК сроки.

5.8. В случае нарушения сроков внесения паевого взноса (в т.ч. его отдельных частей), Участник выплачивает ЖСК штрафные санкции в размере 0,01% от суммы задолженности, за каждый день просрочки.

5.9. В случае нарушения сроков внесения паевого взноса (в т.ч. его отдельных частей) более чем на один месяц, ЖСК имеет право расторгнуть данный Договор в одностороннем порядке. В этом случае исключение Участника из членов ЖСК и возврат внесенных им денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном Уставом ЖСК.

5.10. В случае нарушения Участником обязательств по компенсации ЖСК затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг, потребляемых квартирой Участника (п. п. 4.7., 4.8. Договора), ЖСК имеет право отключить квартиру Участника от инженерных сетей (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, и т.д.) до момента полного погашения Участником имеющейся задолженности.

5.11. В случае расторжения настоящего Договора и выхода/исключения Участника из ЖСК, Участнику согласно устава ЖСК возвращается исключительно денежные средства, внесенные в качестве паевого взноса. Размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику не может превышать размер фактически внесенных Участником в качестве паевого взноса денежных средств.

5.12. Все споры, возникающие на основании данного Договора, Стороны решают в порядке, установленном действующим законодательством.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Каждая Сторона обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении всей информации, касающейся вопросов, урегулированных данным Договором. Сторона, получающая конфиденциальную информацию должна использовать такую информацию, как строго

конфиденциальную, и обеспечить использование такой информации своими представителями, консультантами, как строго конфиденциальной, и не должна разглашать такую информацию третьим лицам.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Данный Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Досрочное расторжение данного Договора осуществляется по основаниям, установленным данным Договором, Уставом ЖСК, и действующим законодательством.

7.3. Данный Договор автоматически прекращается в случае прекращения членства Участника в ЖСК.

7.4. В случае если Участник в течение пяти рабочих дней с момента заключения настоящего договора не внесет первый платеж, предусмотренный Приложением №2 к настоящему Договору, то данный договор автоматически считается расторгнутым с момента его подписания.

7.5. В случае если Участник внес первый платеж, предусмотренный Приложением №2 к настоящему Договору, после истечения пятидневного срока с момента заключения настоящего Договора, то вопрос действительности настоящего договора решается на основании Дополнительного соглашения, при этом ЖСК имеет право не признавать такой договор заключенным при условии возврата Участнику уплаченных им средств.

8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Данный Договор составлен на русском языке, в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.2. Изменения и дополнения к данному Договору вступают в силу, только если они изложены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.3. Стороны договорились, что Владельцы квартир и нежилых помещений не вправе претендовать на получение в собственность каких-либо иных помещений, кроме предусмотренных п. 1.1. настоящего Договора, а также препятствовать ЖСК в осуществлении своих правомочий собственника здания в целом.

8.4. Подписывая настоящий договор, Участник предоставляет ЖСК разрешение на сбор и обработку его персональных данных в соответствии с ФЗ «О персональных данных» для осуществления уставных целей ЖСК, а также полномочий ЖСК в рамках данного Договора.

8.5. Все приложения к данному Соглашению являются его неотъемлемой частью.

УЧАСТНИК

ЖСК

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**к Договору № ___/___/16 - ___ о внесении паевых взносов в ЖСК «СОИР»****от _____ г.****ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

квартиры № ___ на ___ этаже

жилого многоквартирного дома, размещаемого по адресу: в г. Севастополь, ул. Вакуленчука, пусковой комплекс № ___

ЖСК обязан построить и передать Участнику квартиру со следующими характеристиками:

№	наименование	Значение
1.	Перегородки	Внутренние перегородки и перегородки санузла из камня
2.	Отделка стен	Без отделки
3.	Потолок	Железобетон без отделки
4.	Пол	Цементно-песчаная стяжка, кроме с/узла и балкона
5.	Входные двери	Металлическая дверь эконом класса
6.	Межкомнатные двери	Дверные проемы без внутренних столярных изделий
7.	Окна	Металлопластиковые окна среднего класса; подоконники и отливы согласно проекту.
8.	Внутренние инженерные сети	Отопление: Газовый двухконтурный котел, разводка системы отопления, металлические радиаторы. Вода: Разводка до ввода в кухню, санузел. Сантехприборы отсутствуют. Канализация: ввод в квартиру (тройник на стояке). Электричество: ввод в квартиру. Газ: разводка до места установки газовых приборов согласно проекту без установки газовой плиты.
9.	Приборы учета	Водомер, газовый и электрический счетчики.

УЧАСТНИК**ЖСК**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору № ____/____/16 - ____ о внесении паевых взносов в ЖСК «СОИР»

от _____.

ПЛАН – ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ ПАЕВОГО ВЗНОСА

на строительство квартиры № ____ на __ этаже

жилого многоквартирного дома, размещаемого по адресу: в г. Севастополь, ул. Вакуленчука, пусковой комплекс № ____

Участник обязуется внести ЖСК паевой взнос за строительство квартиры № ____ на ____ этаже жилого многоквартирного дома, размещаемого по адресу: в г. Севастополь, ул. Вакуленчука, пусковой комплекс № ____ в следующие сроки:

1. сумма в размере _____ (_____ рублей, __) рублей – в срок до _____ г.
2. сумма в размере _____ (_____ рублей, __) рублей – в срок до _____ г.
3. сумма в размере _____ (_____ рублей, __) рублей – согласно приложения № 2, п. ____.
4. Окончательная выплата: остаток не выплаченного пая, откорректированный согласно требованиям, п. 2.3. Договора, не позднее 10 рабочих дней с момента получения уведомления от ЖСК, в том числе с помощью СМС-уведомления, о вводе здания в эксплуатацию.

УЧАСТНИК

ЖСК