

ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ

г. Ульяновск

«__» _____ 2017 г.

Жилищно-строительный кооператив «Красноармейская, д. 93», именуемый в дальнейшем «ЖСК», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, дата рождения: _____ г., паспорт _____ выдан _____ г., _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В целях удовлетворения потребностей Пайщика в жилье, Пайщик вступил в ЖСК, участвующий в инвестировании строительства многоквартирного жилого дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Красноармейская, д. 93 (далее - Объект), в целях получения в дальнейшем в собственность квартиры, при условии исполнения в полном объеме обязательств по оплате паевого взноса в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

1.2. Квартира имеет следующие характеристики:

1.2.1. номер Квартиры - _____;

1.2.2. этаж - _____;

1.2.3. общая площадь – _____ кв. м, которая включает площадь балкона с коэффициентом – 0,3;

1.2.4. количество комнат - _____.

1.3. Площадь Квартиры, указанная в п. 1.2.3 настоящего Договора, является проектной и будет уточнена после сдачи и ввода Объекта в эксплуатацию и получения данных органов технической инвентаризации (БТИ).

1.4. Строительство Объекта осуществляется ЖСК на основании Разрешения на строительство № 73-73-623-2017, выданного Администрацией города Ульяновска 18.09.2017 г., на земельном участке площадью 1602 (одна тысяча шестьсот два) кв.м с кадастровым № 73:24:041603:466, расположенном по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, ул. Красноармейская, 93.

1.5. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Объекта не позднее 4 квартала 2018 г.

1.6. Датой ввода Объекта в эксплуатацию считается дата выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.7. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию, указанный в п. 1.5 настоящего Договора, может быть изменен в случае издания соответствующего распорядительного правового акта. На основании чего ЖСК продлевает срок ввода Объекта в эксплуатацию на срок, указанный в распорядительных правовых актах государственной власти и органов местного самоуправления.

1.8. Адрес жилого дома, указанный в настоящем Договоре является строительным адресом, после ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.9. Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, будет передаваться без отделки по Акту приема – передачи в течение 60 дней после ввода Объекта в эксплуатацию.

1.10. Квартира передается Пайщику в строительном варианте, т.е. отсутствуют внутренние отделочные работы, без штукатурки, шпаклевки потолков и стен, без межкомнатных перегородок (за исключением санузла), без внутренней отделки оконных проёмов и установки сантехнического оборудования. Выполнены следующие работы: установлена входная дверь, установлены пластиковые окна с тройным остеклением, выполнены внутренние электромонтажные работы до прибора учета, смонтировано автономное поквартирное отопление с установкой радиаторов; произведена подводка воды и канализации, в точках с/у; установлены приборы учета электроэнергии, воды, газа, выполнена выравнивающая бетонная стяжка пола; выполнена система естественной вентиляции.

2. Обязательства Сторон

2.1. ЖСК обязуется:

2.1.1. Осуществить инвестирование денежных средств Пайщика в строительство Объекта.

2.1.2. После полного внесения Пайщиком паевого взноса, включая перерасчет в результате обмеров БТИ, представить Пайщику справку о полной выплате пая.

2.1.3. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию, уведомить об этом Пайщика, сообщив при этом дату, сроки, порядок передачи Квартиры Пайщику.

2.1.4. Предупредить о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия при уклонении от принятия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному

ЖСК _____

Пайщик _____

Пайщиком адресу или вручено лично под расписку.

2.1.5. Организовать передачу Квартиры Пайщику по Акту приема-передачи в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

2.1.6. В случае непринятия Квартиры Пайщиком составить с его участием дефектную ведомость, в которой указывается несоответствие Квартиры требованиям, предусмотренным настоящим Договором, а также устранить выявленные недостатки.

2.2. Пайщик обязуется:

2.2.1. Своевременно и в установленных размерах вносить паевой взнос в соответствии с настоящим Договором.

2.2.2. По получении от ЖСК соответствующего письменного уведомления (Извещения о явке) прибыть или направить своего полномочного представителя и подписать Акт приема-передачи Квартиры в срок, указанный в Извещении о явке, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения такого извещения от ЖСК и 10 рабочих дней с момента отправки соответствующего извещения, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше.

2.2.3. Самостоятельно оформить свое право собственности на Квартиру либо поручить его оформление третьему лицу на основании отдельно заключаемого договора.

2.2.4. До оформления права собственности не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение внутренних перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения ЖСК, не проводить в Квартире и в самом жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада жилого дома) без письменного разрешения ЖСК.

2.2.5. В день подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления жилым домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы на содержание Квартиры (коммунальные услуги, техническое обслуживание, охрану и т.п.), начиная со дня подписания Акта приема-передачи.

2.2.6. До оформления права собственности на Квартиру Пайщик обязуется представить ЖСК от эксплуатирующей (управляющей) организации справку об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и иных затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома, в котором расположена Квартира.

2.2.7. Осуществлять передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (уступать свои права и обязанности) другим членам ЖСК и третьим лицам в соответствии с уставом ЖСК, внутренними положениями ЖСК, решениями органов ЖСК, настоящим Договором, при условии полной оплаты всех паевых взносов и отсутствии иной задолженности по платежам, предусмотренным настоящим Договором. При этом ЖСК не выплачивает внесенную стоимость пая члену, уступившему свои права и обязанности по настоящему Договору паенакопления.

2.2.8. Использовать Квартиру исключительно по прямому назначению и содержать ее в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.9. Своевременно являться по уведомлениям ЖСК для решения организационных вопросов по исполнению настоящего Договора или направлять своего полномочного представителя.

2.2.10. Соблюдать положения действующего законодательства Российской Федерации, устав ЖСК, внутренние положения ЖСК, решения Правления, Общего собрания членов ЖСК и условия настоящего Договора.

3. Размер взносов и порядок их внесения

3.1. Паевой взнос, подлежащий внесению Пайщиком по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рублей, из расчета _____ рублей за 1 кв.м общей площади, которая включает площадь балкона с коэффициентом – 0,3.

Цена квартиры определяется как произведение общей площади квартиры, которая включает площадь балкона с коэффициентом – 0,3, и стоимости 1 кв.м общей площади, указанной выше. Цена за 1 кв.м является окончательной и подлежит изменению только по соглашению Сторон.

3.2 Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади передаваемых жилых помещений, определенных в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и реальной площадью жилых помещений, которые будут установлены кадастровым инженером или другими компетентными органами. Стороны договорились, что в случае расхождения реальной площади квартиры, установленной кадастровым инженером или другими компетентными органами, которая включает площадь балкона с коэффициентом – 0,3, и площадью оговоренной в настоящем Договоре, компенсировать друг другу возникшую разницу из расчета _____ рублей за 1 кв.м общей площади квартиры.

3.3. По взаимному соглашению стороны предусмотрели внесение паевого взноса в следующих

ЖСК _____

Пайщик _____

размерах и в следующие сроки:

- 1) _____ (_____) рублей – при подписании Настоящего договора;
- 2) _____ (_____) рублей – не позднее _____ г.;
- 3) _____ (_____) рублей – не позднее _____ г.

3.4. Оплата по настоящему Договору производится Пайщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЖСК либо путем внесения денежных средств в кассу ЖСК, либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству.

3.5. Оплата предусмотренных настоящим Договором платежей производится Пайщиком лично, от своего имени; уплата взносов Пайщика третьими лицами, независимо от назначения платежа, не допускается.

4. Условия приема-передачи Квартиры

4.1. Порядок передачи Квартиры Пайщику:

4.1.1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию, ЖСК обязуется известить Пайщика в письменном виде о порядке и сроках передачи Квартиры, направить извещение о явке.

4.1.2. Извещение о явке направляется по почте, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Пайщиком адресу или вручено лично под расписку.

4.2. Порядок принятия Квартиры Пайщиком:

4.2.1. Пайщик обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в извещении о явке, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого извещения от ЖСК и не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента отправки соответствующего извещения, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше.

4.2.2. Пайщик обязуется явиться в сроки и по адресу, указанным в извещении о явке (либо если такие сроки не указаны, в сроки, установленные в п. 4.2.1 настоящего Договора), либо в случае невозможности личного присутствия, обеспечить явку представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью.

4.2.3. В случае неисполнения Пайщиком обязательств по приемке Квартиры, предусмотренных п. п. 4.2.1 и 4.2.2 настоящего Договора, Квартира считается переданной Пайщику, а Пайщик считается принявшим Квартиру в последний день срока, указанного в извещении о явке либо, если такой срок не указан в извещении о явке, в последний день срока, указанный в п. 4.2.2 настоящего Договора. С указанного момента Пайщик несет бремя расходов на Квартиру, в т.ч. оплачивает коммунальные и иные эксплуатационные платежи.

4.2.4. Пайщик приобретает право собственности на Квартиру после полной оплаты паевого взноса.

5. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки Пайщиком срока исполнения своих обязательств по оплате взносов, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора, в порядке, установленном п. 3.3 настоящего Договора, ЖСК имеет право требовать от Пайщика уплаты неустойки в виде пени в размере 0,03% от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. Требование ЖСК об уплате пени должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем ЖСК. При отсутствии надлежаще оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

5.3. В случае невыполнения Пайщиком обязательства, установленного в п. 2.2.4 настоящего Договора, ЖСК имеет право потребовать от Пайщика уплаты штрафа в размере 10 % от общего размера взносов, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, но не более 30 000 (тридцати тысяч) рублей. Требование ЖСК об уплате штрафа должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем ЖСК. При отсутствии надлежаще оформленного требования штраф не начисляется и не выплачивается.

5.4. В случае просрочки Пайщиком срока подписания Акта приема-передачи Квартиры в сроки, определенные в п. 4.2 настоящего Договора, ЖСК имеет право требовать от Пайщика уплаты штрафа в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено, но не более 5000 (пяти тысяч) рублей. Требование ЖСК об уплате штрафа должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем ЖСК. При отсутствии надлежаще оформленного требования штраф не начисляется и не выплачивается.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

5.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы,

ЖСК _____

Пайщик _____

удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.5 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.5 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Прекращение членства и расторжение договора

6.1. Пайщик может быть исключен из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК в следующих случаях:

6.1.1. Систематическое (более двух раз) ненадлежащее выполнение обязательств (в т.ч. просрочка в оплате) или невыполнение обязательства по внесению паевых взносов либо просрочка оплаты указанных взносов более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней с момента, когда обязательство по оплате наступило.

6.1.2. Неоднократное (более двух раз) нарушение Устава ЖСК, внутренних положений ЖСК, решений органов ЖСК, настоящего Договора, правил содержания жилых и нежилых помещений, общего имущества в Жилом доме, в строительство которого ЖСК осуществляет инвестирование.

6.1.3. Причинение своими действиями/бездействием убытков ЖСК, осуществление действий/бездействия, порочащих деловую репутацию ЖСК.

6.2. Исключение Пайщика осуществляется в следующем порядке:

6.2.1. Председатель Правления ЖСК направляет в адрес Пайщика письменное уведомление о допущенных им нарушениях заказным письмом с уведомлением о вручении. Пайщику предоставляется 20 (двадцать) календарных дней с момента направления уведомления об устранении допущенных нарушений на устранение указанных нарушений.

6.2.2. В случае если указанные нарушения Пайщиком не будут устранены, то по инициативе Председателя Правления ЖСК созывается внеочередное общее собрание членов ЖСК с целью принятия решения об исключении Пайщика из ЖСК. Моментом исключения Пайщика из ЖСК является дата принятия общим собранием членов ЖСК соответствующего решения.

6.3. Пайщику, исключенному из ЖСК, возвращается внесенная стоимость пая за вычетом штрафных санкций и иной задолженности, предусмотренных настоящим Договором, Уставом ЖСК, в течение 6 (шести) месяцев с момента принятия решения общего собрания членов ЖСК об исключении из членов ЖСК.

6.4. В случае исключения Пайщика из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК, ЖСК расторгает настоящий Договор. О расторжении настоящего Договора на условиях настоящего пункта ЖСК направляет Пайщику письменное уведомление ценным письмом с описью вложения или заказным письмом с уведомлением о вручении с приложением решения общего собрания членов ЖСК об исключении Пайщика из ЖСК. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым с момента принятия решения общего собрания членов ЖСК об исключении Пайщика из ЖСК.

6.5. В случае принятия Пайщиком решения о добровольном выходе из ЖСК, Пайщик подает в Правление ЖСК соответствующее письменное заявление. Заявление члена ЖСК о добровольном выходе из ЖСК рассматривается Правлением ЖСК в срок не более 7 (семи) рабочих дней с момента его получения Правлением ЖСК. Протокол заседания Правления ЖСК об удовлетворении (прекращении членства в ЖСК) либо отказе в удовлетворении заявления Пайщика подлежит утверждению общим собранием членов ЖСК. Моментом добровольного выхода Пайщика из ЖСК считается дата утверждения общим собранием членов ЖСК протокола заседания Правления ЖСК о прекращении членства в ЖСК.

6.6. В случае добровольного выхода Пайщика, не выплатившего полностью паевой взнос, из ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК, ЖСК расторгает настоящий Договор. О расторжении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего пункта ЖСК вручает Пайщику соответствующее письменное уведомление, либо направляет Пайщику письменное уведомление ценным письмом с описью вложения или заказным письмом с уведомлением о вручении с приложением протокола Правления ЖСК и протокола общего собрания членов ЖСК. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым с момента утверждения общим собранием членов ЖСК протокола заседания Правления ЖСК о прекращении членства в ЖСК.

6.7. При добровольном выходе Пайщика из ЖСК порядок возврата как выплаченного в полном объеме, так и не выплаченного полностью паевого взноса Пайщику, в отношении которого общим собранием членов ЖСК утвержден протокол заседания Правления ЖСК о прекращении членства, определяется Правлением ЖСК.

Срок возврата как выплаченного в полном объеме, так и не выплаченного полностью паевого взноса не должен превышать шесть месяцев с даты утверждения общим собранием членов ЖСК протокола заседания Правления решения о прекращении членства Пайщика в ЖСК.

6.8. При возврате Пайщику паевого взноса независимо от причин такого возврата Пайщик не имеет

право требовать начисления процентов за пользование денежными средствами.

6.9. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, в том числе прекращает право Пайщика на получение указанной в п. 1.2 настоящего Договора Квартиры, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или в период действия настоящего Договора.

6.10. Возврат Пайщику внесенного им паевого взноса после вычета из него штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, прекращает право Пайщика на получение указанной в п. 1.2 настоящего Договора Квартиры.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Подписи и реквизиты Сторон

ЖСК

Жилищно–строительный кооператив «Красноармейская, д. 93»

432071, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д. 93, каб. 3

ИНН/КПП 7325157021/732501001

ОГРН 1177325019123

Председатель _____ / _____ /

Пайщик

_____ / _____

ЖСК _____

Пайщик _____