

ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ № _____

г. Омск

«__» _____ 20__ г.

Жилищно-строительный кооператив «Серебряный берег», в лице _____, действующего на основании Устава ЖСК, с одной стороны, и

Гражданин (-ка) _____, пол _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Пайщик**», с другой стороны, действующий от своего имени, руководствуясь Уставом ЖСК и законодательством Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В целях удовлетворения потребностей Пайщика в жилье Пайщик вступил в ЖСК, участвующий в строительстве жилого дома (далее по тексту – «**Жилой дом**») по строительному адресу: **г. Омск, Советский административный округ, многоквартирный жилой дом №__ жилого квартала «Серебряный берег»**, в целях получения жилого помещения, расположенного на __-ом этаже, условный номер _____, проектной (ориентировочной) площадью (с учетом балкона и/или лоджии с понижающим коэффициентом) всех помещений _____ кв. м., свободной планировки (далее по тексту – «**Квартира**»), при условии исполнения в полном объеме обязательств по оплате вступительного, членского, паевого и дополнительного (целевого) взносов в размере, порядке и сроки, установленные Уставом, внутренними положениями ЖСК и настоящим Договором.

1.2. Почтовый адрес будет присвоен Квартире в установленном порядке после ввода Жилого дома в эксплуатацию. Пайщик соглашается с тем, что планировка Квартиры, является предварительной и может быть изменена в случае внесения изменений в проект в процессе проектирования и строительства Жилого дома, в том числе изменений, связанных с окончательным расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада, с расположением и конфигурацией балконов (лоджий), которое может повлечь за собой изменение проекта Квартиры.

1.3. ЖСК обеспечивает строительство жилого дома, в котором будет расположена Квартира, на основании разрешения на строительство.

1.4. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, – _____ полугодие 20__ года.

1.5. Квартира на момент ввода в эксплуатацию Жилого дома будет иметь строительную готовность в следующем объеме:

- внутренние перегородки в квартире не выполняются, за исключением перегородок сан.узла; внутренние перегородки в квартире, выполняемые Пайщиком после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, должны быть облегченные. Полонный вес перегородок высотой 2,7 м. не должен превышать 100кг/ м. (например каркасные с обшивкой ГКЛ);

- генподрядчиком устанавливаются окна ПВХ, приточные вентиляционные клапаны на окнах и/или под окнами не устанавливаются (не выполняются проемы под них). Стоимость указанных клапанов в стоимость пая не входит и пайщиком не оплачивается. В связи с полной герметичностью окон ПВХ вентиляция Квартиры осуществляется путем притока воздуха через регулируемые открывающиеся элементы окон и лоджии, либо вентиляционные приточные клапана (приобретаемые и устанавливаемые Пайщиком за счет собственных средств), вытяжка осуществляется через проектные вентиляционные каналы. Генподрядчик выполняет остекление лоджии без выполнения работ по зашиванию швов.

- в квартире не выполняется внутренняя «чистовая» отделка и установка инженерного оборудования, в том числе не выполняется: устройство «чистых полов», «чистых потолков», малярные, обойные и облицовочные работы, установка межкомнатных дверей, санитарно-технического оборудования, установка электроплиты с необходимым оборудованием.

- подводка силовой электрической сети выполняется генподрядчиком до проектного места установки электроплиты, подводка электрической сети - до распределительного шкафа в квартиру, а также выполняется в сан узле.

- системы горячего и холодного водоснабжения выполняются генподрядчиком без разводки внутри квартиры, канализация выполняется генподрядчиком без разводки внутри квартиры. При подписании настоящего договора Пайщик уведомлен и согласен с тем, что технический заказчик либо генподрядчик в целях обеспечения сохранности приборов учета коммунальных услуг передает их управляющей компании, привлеченной Застройщиком. Пайщик собственными силами и за счет собственных средств обеспечивает монтаж и ввод в эксплуатацию приборов учета коммунальных ресурсов в квартире.

- приборы оповещения о ЧС (радиоприемник для системы оповещения «Лира РП-248-1») Пайщик приобретает и устанавливает собственными силами и за счет собственных средств. Стоимость приборов оповещения о ЧС (радиоприемник для системы оповещения «Лира РП-248-1») в цену настоящего договора не входит.

- в многоквартирном доме наружные двери (подъездные) выполняются генподрядчиком неметаллическими, без установки кодовых замков, без оборудования приборами для самозакрывания, двери на лестничных площадках генподрядчик не устанавливает.

1.6. Стоимость материалов, оборудования, приборов и работ, указанных в пункте 1.5. настоящего договора в стоимость пая не включена и Пайщиком в составе паявого взноса не оплачивается.

1.7. Все работы по доведению Квартиры в состояние, пригодное для проживания, в объеме работ сверх работ, выполненных генеральным подрядчиком, выполняются Пайщиком самостоятельно за собственный счет.

1.8. В случае теплоснабжения многоквартирного дома в период до ввода его в эксплуатацию, Пайщик обязуется оплатить стоимость отопления многоквартирного дома в части Квартиры в размере пропорциональном общей проектной площади Квартиры путем внесения дополнительного целевого взноса в ЖСК, либо путем возмещения затрат на отопление непосредственно управляющей компании (с предоставлением подтверждающего документа в ЖСК).

1.9. Пайщик вправе владеть, пользоваться и распоряжаться Квартирой с момента совпадения следующих условий: полная оплата паявого взноса, ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В целях удостоверения технического состояния квартиры ЖСК и Пайщик обязуются подписать датой ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Акт приема-передачи квартиры.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЖСК обязуется:

2.1.1. Выдать Пайщику справку о выплате паявого взноса и иные документы, необходимые для регистрации права собственности Пайщика на Квартиру, после надлежащего выполнения Пайщиком всех финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Уставом ЖСК и Положением о порядке оплаты паявых и иных взносов.

2.1.2. В срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию направить Пайщику уведомление о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.1.3. В целях удостоверения строительной готовности Квартиры подписать с Пайщиком Акт приема-передачи Квартиры датой ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.4. В течение трех месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию подготовить и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующий требованиям действующего законодательства общий пакет правоустанавливающих документов на многоквартирный дом, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Пайщика на Квартиру.

2.2. Пайщик обязуется:

2.2.1. Своевременно и в установленных размерах вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные (целевые) взносы в соответствии с условиями Устава, внутренних положений ЖСК и настоящего Договора;

2.2.2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи (технической готовности квартиры).

2.2.3. С даты, следующей за днем ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, собственными силами и средствами обеспечить сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования и исключить доступ посторонних лиц в Квартиру, содержать Квартиру в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.4. С даты, следующей за днем ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, собственными силами и средствами осуществлять контроль за эксплуатацией и содержанием Квартиры, своевременно и в полном объеме оплачивать соответствующим организациям стоимость содержания и обслуживания Квартиры и многоквартирного дома (техническое обслуживание, охрана и т.п.) и начисленные коммунальные услуги.

2.2.5. Заслучить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Квартиры и многоквартирного дома с даты, следующей за датой ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2.6. До подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка 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 многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада многоквартирного дома) без письменного разрешения ЖСК.

2.2.7. Пайщик не вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору другому пайщику или третьему лицу.

2.2.8. Своевременно являться по уведомлениям ЖСК для решения организационных вопросов по исполнению настоящего Договора, за исключением случаев невозможности явки по уважительной причине.

2.2.9. Соблюдать положения действующего законодательства Российской Федерации, Устав ЖСК, внутренние положения ЖСК, решения Правления, общего собрания членов ЖСК (конференции) и условия настоящего Договора.

3. РАЗМЕР ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Общий размер взносов, подлежащих внесению Пайщиком по настоящему Договору, включает в себя:

3.1.1. **Вступительный взнос** в размере 2000 руб. 00 коп. (две тысячи рублей 00 копеек), НДС не облагается;

3.1.2. **Членский взнос** в размере 1 000 руб. 00 коп. (одна тысяча рублей 00 копеек), НДС не облагается;

3.1.3. **Паевой взнос** в размере _____ руб. 00 коп. (_____ рублей __ копеек), НДС не облагается.

3.1.4. **Дополнительный целевой взнос** на оплату отопления многоквартирного дома до ввода его в эксплуатацию; размер целевого взноса Пайщика рассчитывается пропорционально общей проектной площади Квартиры неходя из суммы затрат ЖСК (или привлеченной управляющей компании) на отопление многоквартирного дома.

3.1.5. В случае нарушения Пайщиком обязательств пункта 2.2.4 настоящего Договора Пайщик уплачивает в ЖСК **дополнительные целевые взносы** на оплату содержания Квартиры и коммунальных услуг, начисленных соответствующими организациями с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; размер дополнительного целевого взноса устанавливается равным сумме требований организаций, осуществляющих предоставление коммунальных услуг и обслуживание многоквартирного дома.

3.2. Оплата вступительного и членского взносов осуществляется Пайщиком за счет собственных денежных средств в день подписания настоящего договора.

Оплата паевого взноса осуществляется Пайщиком за счет собственных денежных средств в срок до _____.

Оплата дополнительного целевого взноса осуществляется Пайщиком не позднее 5 (пяти) дней с момента получения требования от ЖСК.

Обязательства по оплате, указанные в настоящем пункте, считаются исполненным Пайщиком с даты поступления денежных средств от Пайщика на расчетный счет ЖСК. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет ЖСК, в том числе по оплате комиссии банка за денежный перевод (услуги банка), Пайщик несет самостоятельно.

3.3. По соглашению Сторон, денежные средства, поступающие от Пайщика, вне зависимости от назначения платежа, засчитываются ЖСК в счет оплаты:

- в первую очередь, вступительного взноса;

- во вторую очередь, членского взноса;

- в третью очередь, паевого взноса и других платежей по настоящему Договору.

3.4. Общий размер паевого взноса, указанный в п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в случае корректировки площади Квартиры по результатам обмеров органами технической организации.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Порядок предоставления Квартиры Пайщику:

4.1.1. В течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Правление ЖСК извещает об этом Пайщика.

4.1.2. Пайщик обязуется подписать с ЖСК Акт приема-передачи (технической готовности) Квартиры датой ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3. Извещение о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию направляется пайщику либо письменно, либо СМС-рассылкой, либо иным способом.

4.1.4. Пайщик обязуется явиться в Правление ЖСК для подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры, либо в случае невозможности личного присутствия, обеспечить явку представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью не позднее 30 дней с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.5. Независимо от подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома Пайщику предоставлено право владения Квартирой. С даты, следующей за днем ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, Пайщик несет бремя содержания Квартиры, в т.ч. оплачивает

коммунальные и иные эксплуатационные расходы и платежи, обеспечивает сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также несет риски случайной гибели и порчи Квартиры.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

5.3. В случае просрочки Пайщиком срока исполнения своих обязательств по оплате любого из взносов, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 3.2. настоящего Договора, ЖСК имеет право требовать от Пайщика уплаты неустойки в виде пени в размере **0,1%** от неоплаченной суммы паявого взноса 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.

5.4. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В ЖСК

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания при условии надлежащего выполнения Пайщиком своих обязательств по внесению (оплате) вступительного и членского взносов, и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору, либо до момента его расторжения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором. В случае невнесения Пайщиком вступительного и членского взносов в размере и срок, предусмотренный п.3.2.1 Договора, настоящий Договор считается не заключенным, а стороны свободными от исполнения взаимных обязательств.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

6.3. Настоящий договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке с момента получения Пайщиком уведомления от ЖСК об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора (согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

- ЖСК вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае исключения Пайщика из ЖСК,

- ЖСК вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае допущения Пайщиком просрочки внесения платежей в оплату паявого взноса на срок более 60 (шестидесяти) календарных дней.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора вступительный, членский и дополнительные взносы, внесенные Пайщиком на основании настоящего Договора и Устава ЖСК, возврату не подлежат.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора порядок возврата паявого взноса Пайщику, определяется Правлением ЖСК. В этом случае паявой взнос возвращается Пайщику в течение 15 дней после получения денежных средств в соответствующем размере от нового пайщика, вступившего в ЖСК в целях приобретения Квартиры.

6.6. Исключение Пайщика из ЖСК осуществляется в следующем порядке: Председатель правления ЖСК направляет в адрес Пайщика письменное уведомление о

допущенных им нарушениях заказным письмом с уведомлением о вручении. Пайщику предоставляется 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента направления уведомления об устранении допущенных членом ЖСК нарушений на устранение указанных нарушений. В случае если указанные нарушения Пайщиком не будут устранены, то по инициативе Председателя правления ЖСК созывается внеочередное общее собрание членов ЖСК (конференция) с целью принятия решения об исключении Пайщика из ЖСК. Моментом исключения Пайщика из ЖСК является дата принятия общим собранием членов ЖСК (конференцией) соответствующего решения.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, причем обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на исполнение обязательств. К обстоятельствам непреодолимой силы в рамках настоящего Договора Стороны относят: наводнение, землетрясение, пожар, прочие стихийные бедствия, войну или военные действия, задержки или отказ в оформлении необходимых документов государственными органами, издание законов РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных актов Москвы, указов Президента РФ, препятствующих исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему Договору в силу наступления обстоятельства непреодолимой силы, обязана поставить другую Сторону в известность о наступлении такого обстоятельства в письменной форме.

7.3. Если какая-либо из Сторон окажется не в состоянии выполнить какое-то из принятых ею на себя обязательств вследствие наступления обстоятельства непреодолимой силы в течение какого-либо времени, срок исполнения данного обязательства отодвигается соразмерно времени действия обстоятельства непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по обоюдному согласию.

7.4. Обязанность доказывания обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Пайщик дает согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года. ЖСК обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Пайщика и безопасность персональных данных Пайщика при их обработке в соответствии с требованиями указанного федерального закона. ЖСК вправе раскрывать и распространять персональные данные Пайщика в случаях, необходимых для исполнения обязательств ЖСК по настоящему Договору, а также по договорам инвестирования, (соинвестирования), заключенным ЖСК в целях удовлетворения потребностей членов ЖСК в жилье.

8.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём ведения переговоров. Все претензии и заявления рассматриваются в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента их получения стороной, которой они адресованы. Если в течение указанного срока Стороны не могут прийти к соглашению, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом Стороны установили договорную подсудность рассмотрения споров в суде общей юрисдикции по месту нахождения ЖСК.

8.3. Переписка между Сторонами, взаиморасчёты и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При изменении реквизитов Стороны обязаны письменно информировать друг друга заказным письмом с

уведомлением о вручении. В случае получения уведомления по адресу Пайщика иным лицом уведомление считается полученным самим Пайщиком. В случае отсутствия адресата по месту жительства или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами уведомление считается произведенным надлежащим образом.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечёт за собой недействительность прочих его условий.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Уставом ЖСК и действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.8. Приложения к настоящему Договору:

8.8.1. Приложение № 1 – план Квартиры.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЖСК:

**Жилищно-строительный
«Серебряный берег»**

кооператив

ПАЙЩИК:

Гражданин (-ка) _____

пол _____, место рождения

_____, паспорт

_____, выдан

_____, г., код

подразделения _____, зарегистрированный

(-ая) по адресу: _____

Председатель Приложения

_____/_____/

М.п.

Телефон:

_____/_____/