

ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ №

г. Омск

« » 2017 года

Жилищно-строительный кооператив «Перелета-6» (ИНН 5507151905), именуемый в дальнейшем ЖСК, в лице председателя правления Жигadlo Валерии Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «Пайщик», с другой стороны, действующие от своего имени, руководствуясь Уставом ЖСК и законодательством Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие условия

1.1. В целях удовлетворения потребностей Пайщика в жилье, Пайщик вступил в ЖСК, участвующий в строительстве **многоэтажного жилого дома № 6** (далее по тексту - «жилой дом»), расположенного по строительному адресу: «Многоэтажные жилые дома по ул. Перелета в микрорайоне «Прибрежный» (ул. Лукашевича, 29) в Кировском АО г. Омска» почтовый адрес: **Омская область, город Омск Кировский административный округ, улица Перелета, дом 21**, в целях получения жилого помещения, расположенного на _____ этаже, строительный номер ____ проектной (ориентировочной) площадью — ____ кв.м, (с учетом балкона и/или лоджии с понижающим коэффициентом) — ____ кв.м, (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.

Жилищно-строительный кооператив гарантирует, что с момента инвестирования средств ЖСК в строительство жилого дома до передачи Пайщику квартиры права на нее не обременены какими-либо правами третьих лиц.

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- **3-ий (третий) квартал 2017 года.**

1.5. Квартира на момент ввода в эксплуатацию Жилого дома будет иметь строительную готовность указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

1.7. Право на Квартиру принадлежит ЖСК на основании Договора № 6 инвестирования строительства жилого дома, заключенного «27» июня 2016 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Девелопментская компания «Сибирский дом», Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Горпроект» и Жилищно-строительным кооперативом «Перелета-6»; Договора соинвестирования строительства многоэтажного жилого дома № 6 «Многоэтажные жилые дома по ул. Перелета в микрорайоне «Прибрежный» (ул. Лукашевича, 29) в Кировском АО г. Омска», заключенного «31» марта 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Горпроект» и Жилищно-строительным кооперативом «Перелета-6».

2. Обязанности сторон

2.1. ЖСК «Перелета-6» обязуется:

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

2.1.2. В срок не позднее 60 (шестидесяти) 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, который необходим для государственной регистрации права собственности Пайщику 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), а также осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости в течение 3 календарных месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи.

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. Заключить 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. 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).

2.2.7. До подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры не проводить в квартире работ, 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 работ, 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 конструкции фасада многоквартирного дома) без письменного разрешения ЖСК.

2.2.8. Пайщик не в праве передавать права и обязанности по настоящему договору другому Пайщику или третьему лицу.

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

2.2.10. 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 **1 000 рублей 00 копеек** (одна тысяча рублей ноль копеек), НДС не облагается;

3.1.2. Членский взнос в размере **4 000 рублей 00 копеек** (четыре тысячи рублей ноль копеек), НДС не облагается.

3.1.3. Паевой взнос в размере _____ **рублей**, НДС не облагается.

3.1.4. Дополнительный целевой взнос на оплату отопления многоквартирного дома до ввода его в эксплуатацию; размер целевого взноса Пайщику рассчитывается пропорционально общей проектной

площади Квартиры исходя из суммы затрат ЖСК (или привлеченной управляющей компании) на отопление многоквартирного дома.

В случае внесения паевого взноса после ввода объекта в эксплуатацию Пайщик оплачивает дополнительный целевой взнос - в размере стоимости расходов, которые должен будет произвести ЖСК в связи с передачей Пайщику право собственности на Квартиру, в том числе расходы в связи с государственной регистрацией права собственности ЖСК на квартиру (государственной пошлины (на дату подписания настоящего соглашения - 22 000 тыс. руб), и государственной регистрации перехода права собственности от ЖСК к Пайщику (государственной пошлины, кадастровый учет).

3.1. 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 осуществляются Пайщиками за счет собственных денежных средств в день подписания настоящего договора.

Оплата паевого взноса в размере _____ рублей, НДС не облагается осуществляется Пайщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЖСК, указанный в настоящем договоре.

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

Обязательства по оплате, указанным в настоящем пункте, считаются исполненными Пайщиками с даты поступления денежных средств от Пайщиков 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), Пайщики несут самостоятельно

3.3. По соглашению Сторон, денежные средства, поступающие от Пайщика, вне зависимости от назначения платежа, засчитываются в 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. Пайщики обязуются 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. 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 14 дней с момента получения извещения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.4. Независимо от подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, Пайщик несет бремя содержания Квартиры, в т.ч. оплачивают коммунальные и иные эксплуатационные платежи, обеспечивает сохранность квартиры и установленного в ней оборудования, а так же 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 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 неуплаченной суммы паевого 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

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания при условии надлежащего выполнения Пайщиком своих обязательств по внесению (оплаты) 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 и 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 от исполнения настоящего Договора в случае исключения Пайщика из ЖСК,

- ЖСК в праве в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае допущения Пайщиком просрочки внесения платежей в оплату паевого 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 возврата паевого взноса Пайщику, определяется Правлением ЖСК. В этом случае паевой взнос возвращается Пайщикам в течении 15 дней получения денежных средств в соответствующем размере от нового, 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 с целью принятия решения об исключении Пайщика из ЖСК. Моментом исключения Пайщика из ЖСК является дата принятия общим собранием членов ЖСК 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 обстоятельств 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 путем ведения переговоров. Все претензии и заявления рассматриваются в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента их получения стороной, которой они адресованы. Если в течении 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, взаиморасчеты 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 органами уведомления 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 влечет 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.

9. Реквизиты и подписи сторон:

ЖСК:

«Пайщик»:

**Жилищно-строительный кооператив
«Перелета-6»**

644074, г. Омск, пр. Комарова, д. 22, корпус 1
ИНН/ КПП 5507151905/550701001

ОГРН 1165543065698

р/сч 40703810400030000003 в ФО ПАО КБ

«ПФС-БАНК» в г. Омске

к/с 30101810652090000876

БИК 045209876

Председатель правления

_____ **В. В. Жигadlo** _____