

ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ № _____

г. Омск

«___» _____ 2018 года

Жилищно-строительный кооператив «Перелета-4» (ИНН 5507196046), именуемый в дальнейшем ЖСК, в лице председателя правления Жигadlo Валерии Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин

РФ

_____, именуемая в дальнейшем **Пайщик**, с другой стороны, действующие от своего имени, руководствуясь Уставом ЖСК, Жилищным Кодексом РФ, а также гражданским законодательством Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. В целях удовлетворения потребностей Пайщика в жилье, Пайщик вступает в ЖСК, участвующий в строительстве жилого дома (далее по тексту - «Жилой дом»), по строительному адресу: Многоэтажный жилой дом № 4. «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 19** в целях получения в собственность жилого помещения, расположенного на _____ (____) **этаже**, строительный номер _____, проектной (ориентировочной) общей 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. ЖСК гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права ЖСК на Квартиру, 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, второе полугодие 2019 года.

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

1.6. В случае теплоснабжения многоквартирного Жилого дома в период до ввода его в эксплуатацию, Пайщик обязуется оплатить стоимость отопления многоквартирного Жилого дома 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).

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

1.8. Членом ЖСК в соответствии с условиями настоящего договора является _____.

1.9. ЖСК осуществляет строительство Жилого дома на основании Договора № 4 инвестирования строительства жилого дома от 18.05.2017 года, заключенного между ООО «Девелопментская компания «Сибирский Дом», ООО «Строительная Компания «Горпроект» и ЖСК «Перелета-4», Договора соинвестирования строительства жилого дома, заключенного 30.03.2018 года между ООО «Строительная компания «Горпроект» и ЖСК «Перелета-4».

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЖСК 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 90 (девяноста) рабочих дней с момента ввода многоквартирного Жилого дома в эксплуатацию направить Пайщику уведомление о вводе в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

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

2.1.4. В течение трех месяцев с момента ввода многоквартирного Жилого 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 Жилой дом, который необходим 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 Жилого 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 Квартиру в течение 3 календарных месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.2.3. С даты, следующей за днем ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого 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 Жилого 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 Жилого дома (техническое обслуживание, охрана и т. п.) и начисленные коммунальные услуги.

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

2.2.6. 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 Жилом 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.

2.2.7. Передавать права и обязанности по настоящему Договору другому Пайщику или третьему лицу только после уведомления ЖСК и получения письменного согласия последнего о продаже или уступке пая.

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 ЖСК, Общего собрания членов (конференции) ЖСК 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 00 копеек, НДС не облагается.

3.1.4. Дополнительный целевой взнос на оплату отопления и иных нужд многоквартирного Жилого 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 и иных нужд многоквартирного Жилого 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).

3.2. 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 Жилого дома; размер дополнительного целевого взноса устанавливается равным сумме требований организаций, осуществляющих предоставление коммунальных услуг и обслуживание многоквартирного Жилого дома.

Оплата вступительного и членского взносов осуществляются Пайщиком за счет собственных денежных средств в день подписания настоящего Договора и Положения о порядке оплаты вступительных, паевых, членских и прочих взносов и предоставления (передачи в собственность) квартир в многоквартирном доме ЖСК «Перелета-4».

3.3. Оплата паевого взноса в размере **1 440 600 (Один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**, НДС не облагается, осуществляется Пайщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет ЖСК, указанный в настоящем договоре, в следующем порядке:

- сумму в размере **1 050 000 (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** Пайщик оплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее «07» апреля 2018 года;

- сумму в размере **180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек** Пайщик оплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее «01» октября 2019 года с ежемесячными платежами по **10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек**;

- оставшуюся сумму в размере **210 600 (Двести десять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек** Пайщик оплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее «20» декабря 2019 года.

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

Обязательства по оплате, указанным в настоящем пункте, считаются исполненными 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

3.4. 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.

3.5. 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. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. В течение 90 (Девяноста) рабочих дней с момента ввода многоквартирного Жилого дома в эксплуатацию Правление ЖСК обязуется известить об этом Пайщика в письменном виде о порядке и сроках передачи квартиры путем направления извещения о явке.

4.2. Извещение о явке направляется Пайщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о получении по указанному Пайщиком адресу или вручается Пайщику лично под расписку. В случае дачи согласия Пайщика на СМС-рассылку, извещение о явке направляется посредством СМС (текстового сообщения) на номер мобильного телефона, указанного в расписке.

4.3. 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 явке.

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

4.5. Независимо от подписания Акта приема-передачи (технической готовности) Квартиры, с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого 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.

4.6. В случае неисполнения Пайщиком обязательств по приемке Квартиры, Квартира считается переданной Пайщику, а Пайщик считается принявшим квартиру в срок, указанный в извещении о явке.

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 настоящим договором и/или иными локальными актами ЖСК, последний 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 или председателем правления ЖСК. При отсутствии надлежаще оформленного требования пени 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. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

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. 3.3. 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 Пайщиками уведомления от ЖСК об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора (согласно ст.450.1 ГК РФ) в следующих случаях:

- исключения Пайщика из ЖСК,
- 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, за исключением внесенной стоимости пая, возврату не подлежат.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора возврат паевого взноса Пайщику определяется Правлением ЖСК, при этом возврату подлежит стоимость пая за вычетом штрафных санкций и иной задолженности, предусмотренных настоящим договором, Уставом ЖСК. Стоимость паевого взноса возвращается Пайщику в течение 15 дней с момента 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 с целью принятия решения об исключении Пайщика из ЖСК. Моментом исключения Пайщика из ЖСК является дата принятия общим собранием членов ЖСК соответствующего решения.

6.7. При возврате Пайщику паевого взноса независимо от причин такого возврата Пайщик не имеет права требовать начисления процентов за пользование денежными средствами.

6.8. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, в том числе прекращает право Пайщика на получение указанной в п. 1.1 настоящего Договора Квартиры, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или в период действия настоящего Договора.

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 Правительства Омской области, 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-либо 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 дают согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных». 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 течение 14 (четырнадцати) 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, 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:

**Жилищно-строительный кооператив
«Перелета-4»**

644085, г. Омск, пр. Комарова, д. 14, к.1, пом 8П
ИНН 5507196046, КПП 550701001
р/сч 40703810700030000004
в ФО ПАО КБ «ПФС-БАНК» в г. Омске
Кор. счет № 30101810652090000876
БИК 045209876

Председатель правления

Пайщик:

Гражданка РФ

_____ **В. В. Жигadlo** _____