

Договор паевого участия в строительстве № 10/___

г. Екатеринбург

«___» _____ 2016 г.

Жилищно-строительный кооператив «Возрождение», именуемый в дальнейшем «ЖСК», в лице Председателя Правления **Шараповой Викторнии Васильевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемый (ая) в дальнейшем «Член ЖСК», с другой стороны, руководствуясь действующим законодательством РФ, Уставом ЖСК, Положением о членстве ЖСК, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Член ЖСК, ознакомившись с положениями Устава, Положением о членстве, Решениями общего собрания членов ЖСК, Решениями Правления ЖСК, регламентирующими деятельность ЖСК, подтверждает, что его (ее) вступление в ЖСК является добровольным и обязуется внести паевой взнос в размере, установленном в настоящем Договоре, а ЖСК обязуется осуществлять деятельность в интересах Члена ЖСК, направленную на инвестирование строительства: **двухсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями офисов на 1-ом и 2-ом этажах, с крышной газовой котельной (№ 1 по ГП), трансформаторной подстанции (№ 2 по ГП), газораспределительным пунктом шкафного типа (№ 3 по ГП) – 1 этап строительства, по адресу: г. Екатеринбург, Верх-Исетский район, бульвар Петра Кожемяко, 16 (адрес строительный), далее по тексту «Объект» (разрешение на строительство № RU 66302000 - 4978 от 07.05.2015 г.).**

2. Застройщиком Объекта выступает ООО «Деловой Дом». Срок окончания строительства - 2 квартал 2016 года. Срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2016 года. В случае изменения указанного срока ЖСК извещает Члена ЖСК, либо его представителя о переносе срока сдачи Объекта.

3. После ввода Объекта в эксплуатацию и оформления соответствующих документов, при условии выполнения Членами ЖСК всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему, ЖСК извещает Члена ЖСК о готовности передать по акту приема-передачи следующий объект (далее Помещение):

Квартира в секции ___		
Строительный номер		___
Количество комнат		___
этаж		___
Общая проектная площадь квартиры с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5	кв.м	___
ПОС (предварительная оценочная стоимость) объекта (пая) на момент заключения договора	рублей	___
Стоимость 1 кв.м на момент заключения договора	рублей	___

Член ЖСК обязуется принять данное Помещение в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения извещения ЖСК и подписать акт приема-передачи.

Одновременно членом ЖСК может быть подписан соответствующий договор на оказание услуг по содержанию Объекта с управляющей компанией. Член ЖСК не вправе в одностороннем порядке отказаться от приемки Помещения и подписания соответствующего акта приема-передачи, без мотивированных причин, изложенных в письменном виде. Член ЖСК, обнаруживший недостатки Помещения при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в смотровом листе были оговорены эти недостатки.

Член ЖСК, принявший Помещение без проверки, лишается права ссылаться на недостатки Помещения, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

При уклонении Члена ЖСК от приемки Помещения, ЖСК вправе, по истечении месяца со дня, когда Помещение должно было быть принято Членом ЖСК, и при условии последующего однократного предупреждения Члена ЖСК о необходимости приемки Помещения, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, а сумму, внесенную Членом ЖСК в качестве паевого взноса, вернуть Члену ЖСК.

Датой прекращения Договора в этом случае считается дата, указанная в уведомлении об отказе от исполнения Договора. Решение об отказе от исполнения Договора принимается Правлением Кооператива, уведомление об отказе от исполнения Договора подписывается Председателем Правления ЖСК.

Член ЖСК приобретает право собственности на соответствующее Помещение после выплаты паевого взноса полностью и подписания акта приема - передачи. Полная оплата паевого взноса возможна только после определения площади Помещения по результатам обмеров БТИ.

ЖСК, для оформления права собственности Члена ЖСК на Помещение, предоставляет последнему акт приема-передачи и справку о выплате паевого взноса (только после фактической выплаты Членом ЖСК паевого взноса полностью).

Все остальные документы, необходимые для регистрации права собственности Члена ЖСК, оформляются Членом ЖСК самостоятельно за свой счет. Сумма расходов по оформлению права собственности Члена ЖСК в размер вступительного, членского, паевого либо дополнительного взноса не включена и оплачивается Членом ЖСК отдельно. Член ЖСК уведомлен и согласен с тем, что с момента ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Помещения, указанного в п.3 настоящего Договора, все риски утраты, порчи и повреждения Помещения, а также расходы по содержанию Помещения (в том числе плата за содержание и ремонт помещения, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, плата за электроэнергию и иные платежи) несет Член ЖСК самостоятельно.

Перечень строительных материалов и отделки представлен в Приложении № 1 к настоящему Договору и носит справочно-информационный характер.

Расположение в пределах этажа и план объекта определены Приложением № 2 к настоящему Договору.

Член ЖСК уведомлен и согласен с тем, что в ходе разработки и согласования Застройщиком рабочей документации проекта жилого комплекса, содержание Приложения № 1 и план Помещения могут быть подвергнуты незначительным изменениям.

Номер, общая площадь и окончательная стоимость Помещения, в случае их изменения, будут уточнены дополнительным соглашением к настоящему Договору после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров БТИ.

4. Член ЖСК передает ЖСК финансовые средства в сроки, порядке и размере, которые определены Уставом, Положением о членстве, решениями Правлениями и Общего собрания членов ЖСК, настоящим Договором.

4.1. Член ЖСК, для осуществления уставной деятельности ЖСК, основанной на объединении его членами имущественных паевых взносов, обязуется вносить паевые взносы по графику, указанному в Приложении № 3, которое является неотъемлемой и обязательной для исполнения частью настоящего Договора, а также вступительный взнос, членские взносы и прочие взносы, размеры, сроки и порядок внесения которых установлены внутренними документами ЖСК.

4.2. Первоначальный паевой взнос, указанный в графике (Приложение № 3) вносится **в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора, если иное не установлено графиком внесения паевых взносов.**

4.3. Все ежемесячные (текущие) паевые взносы корректируются на коэффициент изменения стоимости строительства, определяемый застройщиком. Размер и порядок применения коэффициента устанавливаются внутренними документами ЖСК на основании данных, полученных от застройщика. Паевые взносы уплачиваются в течение месяца, установленного в Графике внесения паевых взносов (Приложение № 3) для их оплаты с тем расчетом, чтобы денежные средства были зачислены на счет кооператива не позднее последнего дня месяца, указанного в Графике, в противном случае Член ЖСК признается допустившим просрочку исполнения обязательств перед кооперативом.

4.4. Членские взносы перечисляются на расчётный счёт ЖСК ежемесячно, до последнего числа текущего месяца со дня принятия решения Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК до момента передачи квартиры в собственность Члену ЖСК и выхода из состава Членов ЖСК. Членские взносы исчисляются в зависимости от количества приобретаемых паев.

4.5. Денежные средства, поступающие от члена ЖСК, вне зависимости от указанного назначения платежа в первую очередь идут на погашение вступительного взноса, во вторую очередь – на погашение членского взноса, в третью очередь – на погашение дополнительного взноса (если он установлен), в четвертую очередь – на погашение первоначального паевого взноса, в пятую очередь – на погашение текущего паевого взноса, скорректированного на коэффициент изменения стоимости строительства.

При этом платежи должны быть осуществлены членами ЖСК с тем расчетом, чтобы денежные средства были зачислены на счет кооператива не позднее срока, указанного в Графике внесения паевых взносов (Приложение № 3) либо в решении о приеме в члены ЖСК, в противном случае Член ЖСК признается допустившим просрочку исполнения обязательств перед кооперативом.

4.6. Досрочное погашение текущих паевых взносов без согласования с Правлением ЖСК не допускается.

4.7. Член ЖСК за свой счет оплачивает комиссии банков или других организаций, принимающих платежи в пользу ЖСК.

5. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров площади Помещения, согласно данным проекта и данным инвентаризации, проводимой БТИ.

В случае расхождения площади менее, чем на 1 кв.м площади объекта с учетом лоджии, стороны не предъявляют друг к другу претензий по оплате.

5.1. Если площадь Помещения по результатам инвентаризации БТИ превышает проектную более, чем на 1 кв.м, Член ЖСК обязуется дополнительно передать ЖСК денежные средства в количестве, соответствующем разнице между проектной и фактической площадью объекта. В этом случае при расчетах используется цена квадратного метра, установленная застройщиком на момент осуществления платежа.

5.2. Если площадь Помещения по результатам инвентаризации БТИ меньше проектной более, чем на 1 кв.м, ЖСК выплачивает Члену ЖСК денежные средства в количестве, соответствующем разнице между проектной и фактической площадью Объекта недвижимости. При расчетах используется цена квадратного метра, установленная в настоящем Договоре.

6. Член ЖСК имеет 1 (один) голос при голосовании на Общем собрании членов ЖСК (если иное не предусмотрено в настоящем Договоре) вне зависимости от количества принадлежащих ему паев, право осуществлять контроль за деятельностью ЖСК, и иные, предусмотренные Уставом ЖСК, права.

7. Член ЖСК может передать свой пай третьим лицам только после полной оплаты пая, осуществленной на основании данных, полученных после инвентаризации помещения службой БТИ, и с письменного согласия Правления ЖСК; в случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору письменно согласовать с ЖСК условия уступки, либо включить ЖСК третьей стороной в Договор уступки.

8. Член ЖСК обязан регулярно вносить паевые взносы, а также прочие установленные в ЖСК взносы в порядке, определенном Уставом ЖСК, настоящим Договором и внутренними положениями, регламентирующими его деятельность. В случае нарушения членом ЖСК срока внесения паевых, либо иных взносов, Член ЖСК уплачивает пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки.

Если просрочка внесения взноса превысит 20 (двадцать) банковских дней, либо будет иметь неоднократный характер, ЖСК имеет право в одностороннем порядке прервать свое участие в настоящем Договоре путём принятия решения общим собранием об исключении Члена ЖСК из состава членов ЖСК.

Возврат ранее внесённых Членом ЖСК денежных средств производится ЖСК в порядке, установленном Уставом ЖСК и внутренними положениями ЖСК. При этом сумма паевого взноса, которая должна быть выплачена вышедшему Члену ЖСК или другим, имеющим право на пай лицам, может быть уменьшена на величину задолженности вышедшего Члена ЖСК по внесению взносов, возникшей до подачи заявления о выходе из ЖСК или принятия решения об исключении из ЖСК, а также на величину установленной настоящим Договором неустойки за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов.

9. Член ЖСК имеет право в любой момент выйти из ЖСК, путем подачи заявления на имя Председателя Правления ЖСК, при этом фактически внесенные денежные средства возвращаются ЖСК в порядке, установленном Уставом кооператива и Положениями ЖСК, а именно: фактически внесенные паевые взносы возвращаются вышедшему члену ЖСК по окончании финансового года и утверждению годового бухгалтерского баланса ЖСК.

10. Член ЖСК обязан письменно уведомлять ЖСК о смене адреса и контактных телефонов в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения, в противном случае, ЖСК не несет ответственность за неполучение Членом ЖСК информации.

11. Участие члена ЖСК в деятельности ЖСК регламентируется Уставом ЖСК, Положением о членстве, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, и иными нормативными актами РФ, регулирующими деятельность потребительских кооперативов на территории РФ.

12. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр хранится в ЖСК, второй экземпляр передается Члену ЖСК. Договор вступает в силу с момента подписания последней из сторон и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств или до момента его расторжения в соответствии с условиями настоящего Договора.

13. На момент подписания настоящего Договора Член ЖСК ознакомлен с положениями Устава ЖСК, Положением о членстве ЖСК, Решением общего собрания членов ЖСК и Правления ЖСК об установлении размера вступительного и членских взносов.

14. Реквизиты и подписи сторон:

ЖСК

Юридический адрес: 620014, Свердловская обл,
Екатеринбург г,
Октябрьской революции ул., дом № 56, помещение
№ 33

Член ЖСК

ФИО,
____.____.____ года рождения, паспорт серии ____
№_____, выдан _____ .____.____
года,
адрес регистрации: _____

М.п. **Шарапова В.В.**

Приложение № 1
к Договору паевого участия в
строительстве
№ 10/___ от «__» _____ 2016 г.

- Помещение – квартира
- Адрес: г. Екатеринбург, бульвар Петра Кожемяко, 16
- строительный номер квартиры – ___
- количество комнат квартиры – ___
- этаж – ___
- общая проектная площадь квартиры – ___ кв.м

Ведомость отделки «Под чистовую» - справочная информация	
Лоджии и балконы	Ограждение – металлическое из прокатных профилей. Остекление одинарное, профиль алюминиевый. Пол – ж/б плита.
Полы в комнатах, коридорах, кухнях и санузлах	Монолитная плита, цементно-песчаная стяжка.
Окна	Пластиковый профиль, двухкамерный стеклопакет или однокамерный стеклопакет с низкоэмиссионным стеклом, отделка откосов, установка подоконников, отливов.
Входная дверь	Металлическая дверь.
Потолки	Монолитная плита.
Внутриквартирные перегородки	Газобетонные блоки 100 мм, кирпич 120мм. Гипсовые блоки 80 мм. Выравнивание и шпатлевка.
Материал несущих стен ж/б 200мм и перекрытий ж/б 160-220 мм. Не несущие наружные стены –блоки БГМ толщиной 200- 300 мм или эффективный кирпич с утеплением и отделочным слоем.	Конструктивная схема: перекрестно-стенная. Несущие продольные и поперечные стены и колонны из монолитного ж/б, перекрытия -монолитный ж/б без балочный 160-220мм.
Отопление	Горизонтальная поквартирная разводка. Металлические отопительные приборы. Учет тепла общий на дом. Закольцовка трубных систем под потолком в квартирах и МОПах.
Вентиляция	Вытяжная с естественным побуждением из кухонь, с/узлов и ванных комнат с выбросом на кровлю.
Водопровод холодного и горячего водоснабжения.	Стояки (труба стальная) в кухне и санузле. Учет ХВС и ГВС поквартирный с установкой водосчетчиков. Закольцовка трубных систем под потолком в квартирах и МОПах.
Канализация	Поэтажные стояки (труба п/э) в кухне и санузле.
Электрооборудование	Поквартирный учет с установкой двухтарифных счетчиков, разводка по квартире с установкой монтажных коробок, выключателей, розеток отечественного производства.
С/приборы в санузлах	Не устанавливаются.
Отделка	Пол – стяжка. Стены – выравнивание, шпатлевка. Эл. фурнитура – отечественного производства

Председатель Правления ЖСК

Член ЖСК

_____ **Шарапова В.В.**

М.п.

Приложение № 2
к Договору паевого участия в
строительстве
№ 10/___ от «__» _____ 2016 г.

Проектный план квартиры

Председатель Правления ЖСК

Член ЖСК

_____ **Шарапова В.В.**
М.п.

Приложение № 3
к Договору паевого участия в
строительстве
№ 10/___ от «__» _____ 2016 г.

График внесения паевых взносов

Дата платежа	Сумма платежа, рублей	Комментарий
__.__.____ года	—	Первоначальный паевой взнос подлежит оплате в срок до «__» _____ 2016 г., не подлежит индексации на коэффициент изменения стоимости строительства
__.__.____ года	—	Текущий паевой взнос подлежит оплате в срок до «__» _____ 2016 г., подлежит индексации на коэффициент изменения стоимости строительства
...

Председатель Правления ЖСК

Член ЖСК

_____ **Шарапова В.В.**
М.п.
