



# ДОГОВОР

№ \_\_\_\_\_

о порядке выплаты взносов и предоставления жилья пайщику ЖСК «Дом у моря»  
г. Севастополь Дата

Исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Жилищно-строительный кооператив «Дом у моря» (ИНН: 9204559770, КПП: 920401001, ОГРН: 1169204052380; регистрационный номер в ПФР 092001030938; регистрационный номер в ФСС: 920001322292001), далее именуемый «ЖСК», в лице заместителя председателя Правления Жилищно-строительного кооператива «Дом у моря» \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (-ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, имеющий (-ая) паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, далее именуемый (-ая) «Пайщик ЖСК», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора являются взаимоотношения по удовлетворению жилищных потребностей Пайщика ЖСК путем подготовки документации, строительства, приобретения, реконструкции при содействии ЖСК объекта недвижимости (далее **Объекта недвижимости**) и его получения Пайщиком ЖСК в собственность. Расположение, характеристики и планировки **Объекта недвижимости** указаны в Приложении №1 и в Приложении №2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Настоящий Договор определяет порядок внесения Пайщиком ЖСК паевого и иных взносов с целью получения **Объекта недвижимости**.

1.3. По окончании строительства **Объект недвижимости** передается Пайщику ЖСК в соответствии с техническими характеристиками, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.4. Плановое окончание создания, строительства, реконструкции **Объекта недвижимости** указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Факт завершения строительства, создания, реконструкции **Объекта недвижимости** подтверждается изготовлением технического паспорта на **Объект недвижимости** государственной организацией по технической инвентаризации и учету объектов.

1.6. Объектом строительства (далее **Объект строительства**) по настоящему Договору является многоквартирный жилой дом, находящийся на одном участке и являющийся консолидированной собственностью пайщиков ЖСК для создания, строительства и реконструкции которого Пайщики ЖСК объединяют свои паевые взносы.

1.7. Правоотношения между Сторонами являются корпоративными (членскими) и регулируются специальным законодательством: главой 11 (организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов) и главой 12 (правовое положение членов жилищных кооперативов) раздела V (жилищные и жилищно-строительные кооперативы) ЖК РФ, а также Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и Уставом ЖСК (копия которого прикладывается к настоящему Договору).

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

2.1. После подписания настоящего Договора ЖСК принимает на себя следующие обязательства перед Пайщиком ЖСК:

- использовать вносимые Пайщиком ЖСК взносы по целевому назначению, предусмотренному Уставом, на приобретение прав на земельный участок, подготовку строительной документации, создание, строительство, реконструкцию, постановку на кадастровый учет и ввод в эксплуатацию **Объекта недвижимости**;

- с привлечением подрядных организаций либо своими силами осуществить организацию, руководство и контроль строительства, приобретения или реконструкции **Объекта недвижимости**;

- передать Пайщику ЖСК **Объект недвижимости**, указанный в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору, в соответствии с п. 4 настоящего Договора;

- вести реестр Пайщиков ЖСК;

- по письменному требованию Пайщика ЖСК, выдать ему копию документа, подтверждающего факт внесения соответствующих сведений в реестр Пайщиков ЖСК;

- в случае нарушения Пайщиком сроков внесения паевого или иных взносов (в т.ч. отдельных частей) установленных условиями Договора, Пайщик выплачивает по письменному требованию ЖСК пени в размере

одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени;

- указанные пени уплачиваются в момент внесения очередного платежа в следующем порядке: в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть от внесенной (перечисленной) суммы, засчитывается в счет уплаты цены Договора.

- уплата пени не освобождает Пайщика от обязанности надлежащего исполнения самого обязательства по оплате стоимости Объекта недвижимости;

- в случае возникновения непредвиденных обстоятельств (не являющихся форс-мажорными обстоятельствами) по выполнению условий настоящего Договора, ЖСК обязуется на сумму паевого взноса предоставить аналогичную площадь по согласию Сторон;

- в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Пайщика ЖСК, ЖСК возвращает 100(Сто)% паевого взноса, указанного в приложении №2, при условии уплаты штрафных санкций, указанных в пункте 5.5. настоящего Договора.

## 2.2. Пайщик ЖСК обязан:

- единоразово внести вступительный взнос в размере 3500 рублей (трех тысяч пятисот рублей 00 копеек) в течение 3-х календарных дней с момента подписания настоящего Договора;

- единоразово внести целевой взнос на юридическое сопровождение в размере 1000 рублей (одной тысячи рублей 00 копеек) в течение 3-х календарных дней с момента подписания настоящего Договора;

- ежегодно вносить членские взносы в размере 1200 рублей (одной тысячи двухсот рублей 00 копеек) согласно графика внесения членских взносов, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, начиная с месяца вступления в Пайщики ЖСК и заканчивая датой окончания строительства (ввода в эксплуатацию) Объекта недвижимости;

- вносить другие целевые взносы для приобретения прав на владение участком, юридического оформления Объекта недвижимости, оплаты государственных пошлин и сборов, расходов, связанных с изготовлением технического паспорта Объекта строительства, технического паспорта Объекта недвижимости, оплаты строительно-технической экспертизы, оплаты услуг юристов, расходов на регистрацию права собственности на Объект недвижимости в размере и согласно дополнительных соглашений к настоящему Договору, начиная с месяца вступления в Пайщики ЖСК и заканчивая датой окончания строительства (ввода в эксплуатацию) Объекта недвижимости;

- вступительный взнос, членские и целевые взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе и/или досрочного расторжения настоящего Договора;

- полностью внести (оплатить) паевой взнос в соответствии с Индивидуальным графиком выплаты паевого взноса, указанном в Приложении №2 к настоящему Договору) на счет ЖСК;

- не переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Правления ЖСК;

- участвовать в расходах, связанных с обслуживанием, содержанием и ремонтом всего дома, соразмерно с занимаемой площадью, оплачивать коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета с момента пользования (ремонт, хранение отделочных материалов и т.д.) жилым помещением, независимо от факта регистрации прав собственности Пайщика ЖСК на жилое (нежилое) помещение;

- в течение 3 (трех) месяцев после подписания настоящего Договора оплатить и выдать нотариально заверенную доверенность, лицу рекомендованному ЖСК по образцу предоставленному Правлением ЖСК на представление интересов Пайщика ЖСК по вопросу признания права собственности и сбора документов для регистрации права собственности на жилое помещение, изготовление технического паспорта жилого помещения, подключения электро-, газо- водоснабжения, канализации и выполнение прочих формальностей, связанных с принятием в эксплуатацию Объекта строительства;

- исполнять иные обязанности, предусмотренные Федеральными законами РФ, Уставом и внутренними документами ЖСК.

## 3. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ПАЕВОГО ВЗНОСА.

3.1. Сумма паевого взноса по настоящему Договору указана в Приложении №2 к настоящему Договору.

Сумма паевого взноса представляет собой сумму расходов по удовлетворению жилищных потребностей Пайщика ЖСК, возмещение затрат на строительство, создание, реконструкцию Объекта недвижимости, оплату услуг и прочих расходов застройщика.

3.2. Указанная сумма паевого взноса является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая нарушения Пайщиком ЖСК сроков очередных платежей, установленных Индивидуальным графиком выплаты паевых взносов (Приложение №2 к настоящему Договору), а также в случае увеличения (уменьшения) площади Объекта недвижимости. В случае если по результатам кадастрового учета построенного здания фактическая общая площадь квартиры, причитающейся в собственность Пайщику, будет отличаться от проектной, общий размер паевого взноса корректируется пропорционально изменению площади квартиры, а именно:

3.2.1. В случае, если проектная общая площадь квартиры превышает фактическую, то Пайщик осуществляет окончательный расчет (последний платеж по договору) с ЖСК за вычетом денежной суммы, рассчитанной путем умножения количества квадратных метров квартиры, составляющих разницу между площадями на сумму паевого взноса за 1 кв. м, предусмотренного п. 2.2. Договора.

3.2.2. в случае, если фактическая общая площадь квартиры превышает проектную, то Пайщик при осуществлении окончательного расчета (последнего платежа по договору) обязуется доплатить ЖСК денежную сумму, рассчитанную путем умножения количества квадратных метров квартиры, составляющих разницу между площадями на сумму паевого взноса за 1 кв. м, предусмотренного п. 2.2. Договора; В случае если по данным обмеров БТИ фактическая общая площадь квартиры оказалась меньше проектной, то ЖСК при окончательном расчете (последнего платежа по договору) обязуется возратить Члену ЖСК разницу в денежной сумме, рассчитанную путем умножения количества квадратных метров квартиры,

При этом Стороны обязаны провести между собой окончательные расчеты до момента подписания Акта приема-передачи квартиры в собственность.

3.2.3. Стороны договорились, что для целей взаиморасчетов между собой, стороны обязуются использовать площадь включающую площадь балконов, лоджий и террас. Площадь квартиры, указанная в документе о праве собственности на квартиру, может не включать площадь балконов, лоджий и террас, при этом это не является основанием для пересчета размера паевого взноса Пайщика.

3.3. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора сумма денежных средств вносится Пайщиком ЖСК на расчетный счет ЖСК в соответствии с выставленным счетом либо наличными денежными средствами в кассу ЖСК.

3.4. Пайщик ЖСК имеет право внести паевой взнос за Объект недвижимости ранее срока, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.5. Предварительное бронирование объекта недвижимости производится после подписания Приложения №1 Сторонами настоящего Договора.

3.6. Окончательное бронирование и фиксация цены Объекта недвижимости производится после подписания Приложения №2 настоящего Договора и оплаты первого платежа паевого взноса, указанного в графике оплаты паевого взноса Приложения №2.

3.7. Первый платеж паевого взноса не может быть меньше 30(Тридцати) процентов от всей суммы паевого взноса.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПАЙЩИКУ ЖСК.**

4.1. Пайщик обязуется своевременно осуществить внесение паевого взноса, а также надлежащим образом выполнить иные обязательства, предусмотренные данным Договором, Уставом ЖСК и нормами действующего законодательства.

4.2. Пайщик обязуется не производить какие-либо работы, ведущие к изменению фасадной части здания, без письменного согласия ЖСК, не вносить изменения в планировки, конструкции и характеристики инженерных систем, несущие и защитные конструкции.

4.3. Пайщик обязуется до подписания Акта приема-передачи квартиры не осуществлять ремонтные или иные работы без письменного согласования с ЖСК.

4.4. При принятии квартиры от ЖСК Пайщик обязан провести полный ее осмотр на предмет соответствия условиям данного Договора и подписать Акт приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи любые претензии относительно явных недостатков квартиры (которые можно обнаружить путем визуального осмотра) рассмотрению и удовлетворению не подлежат.

4.5. Государственную регистрацию права собственности на переданную ему квартиру в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также получение технического плана на квартиру Пайщик осуществляет своими силами и за свой счет.

4.6. Пайщик обязуется после ввода здания в эксплуатацию, до момента передачи квартиры по Акту приема-передачи, заключить с ЖСК договор на предоставление услуг по содержанию здания и придомовой территории (в т.ч. уборку внутридомовых помещений и придомовой территории, санитарно-техническое обслуживание, обслуживание внутридомовых сетей и оборудования, освещение мест общего пользования, текущий ремонт, вывоз твердых бытовых отходов и т.д.).

4.7. Пайщик обязуется с момента принятия им квартиры по Акту приема-передачи до момента заключения Пайщиком прямых договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с поставщиками таких услуг компенсировать ЖСК расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, которые потребляются квартирой Пайщика.

4.8. До момента ввода здания в эксплуатацию, но не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней до окончания строительства, Пайщик имеет право обратиться в ЖСК с заявлением о перепланировке и (или) изменении целевого назначения, причитающейся ему квартиры, с внесением необходимых изменений в проектную и разрешительную документацию. При этом работы связанные с осуществлением перепланировки и (или) изменении целевого назначения выполняются ЖСК, а связанные с этим расходы оплачиваются Пайщиком на основании Дополнительного соглашения к Договору, подписанного Сторонами.

4.9. ЖСК имеет право отказать Пайщику в удовлетворении данного заявления в случае, если это противоречит строительным нормам и правилам, отсутствует техническая возможность, внесение данных изменений поставит под угрозу соблюдения общих сроков строительства, а также по иным уважительным причинам.

4.10. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных со строительством Жилого дома и требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы для приемки Объекта, общего имущества жилого дома и для оформления права собственности на Объект.

4.11. Информировать ЖСК в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, наименований, банковских реквизитов, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов, по которым должна осуществляться отправка уведомлений, предусмотренных настоящим Договором.

4.12. В противном случае корреспонденция, отправленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается врученной в течение 10 дней с момента направления. В случае отсутствия у Пайщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Пайщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Пайщик обязан указать в Договоре адрес фактического проживания для направления корреспонденции.

В случае нарушения данного обязательства Пайщик несет все риски неблагоприятных последствий неполучения корреспонденции от Общества, направленной во исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и после внесения Пайщиком ЖСК полной суммы вступительного взноса.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается при полном выполнении Сторонами взаимных обязательств по настоящему Договору.

5.3. Досрочное прекращение действия настоящего Договора предусматривается в случае добровольного выхода Пайщика ЖСК из ЖСК или исключения Пайщика ЖСК из ЖСК.

5.4. Действие настоящего Договора считается прекращенным только после окончания взаимных расчетов между Сторонами.

5.5. При досрочном расторжении настоящего Договора до окончания строительства, создания, реконструкции Объекта недвижимости по инициативе Пайщика ЖСК, в том числе, по причине возникновения обстоятельств, указанных в п. 2.1. настоящего Договора, когда Пайщик ЖСК отказывается использовать паевой взнос для строительства, создания реконструкции объекта недвижимости, аналогичного по площади Объекту недвижимости настоящего Договора, ЖСК возвращает 100(Сто)% внесенной части паевого взноса при условии уплаты штрафной санкции в размере не менее 5(пяти)% от стоимости паевого взноса, внесенного Пайщиком на момент написания заявления о выходе из состава членов ЖСК.

5.6. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется согласно процедуре: Пайщик ЖСК направляет заявление на имя Председателя правления ЖСК, которое рассматривается в течение 1(одной) недели внеочередным собранием Правления.

5.6. При отсутствии у Пайщика ЖСК денежных средств, достаточных для уплаты штрафа, штрафная санкция может быть удержана из паевого взноса.

5.7. После уплаты штрафа, Пайщик ЖСК в течение 90(девяноста) дней может получить паевой взнос в полном объеме, за исключением уплаченных штрафных санкций.

5.8. Паевой взнос при досрочном расторжении настоящего Договора возвращается Пайщику ЖСК путем:

5.8.1. В натуральном виде.

5.8.2. Денежными средствами.

5.8.3. Имущественными правами.

5.8.4. Либо комплексом этих средств.

## **6. УСТУПКА ПАЯ.**

6.1. Пайщик ЖСК до окончания строительства (создания, реконструкции) Объекта недвижимости и подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости вправе с согласия Правления ЖСК передать другому лицу свой паевой взнос путем заключения соглашения о перемене лица в обязательстве (уступки пая) и выйти из ЖСК. Передача паевого взноса лицу, не являющемуся Пайщиком ЖСК регулируется нормами законодательства РФ. Лицо, которому передается паевой взнос, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, имеет преимущественное право на вступление в Пайщики ЖСК.

6.2. В случае перемены лица в обязательстве (уступка пая) Пайщик ЖСК уплачивает дополнительный взнос, который составляет 1,5(Одна целая пять десятых)% от стоимости паевого взноса.

Денежные средства, полученные ЖСК в качестве дополнительного взноса при перемене лица в обязательстве (уступке пая), зачисляются в неделимый фонд и используются для содержания аппарата ЖСК, на по-

крытие расходов, связанных с осуществлением ЖСК предусмотренной Уставом деятельности и не подлежит распределению между Пайщиками ЖСК

## **7. ФОРС-МАЖОР.**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, не несет ответственности, при условии, если надлежащее исполнение обязательств, в том числе по срокам окончания строительства, оказалось невозможным вследствие обстоятельств, независящих от воли Сторон, а также обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят явления: стихийные бедствия (землетрясения, наводнения), пожары, военные действия, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, действия власти, блокады транспорта, гражданские или национальные волнения, забастовки, эпидемии, принятие органами государственного управления актов, влияющих на исполнение настоящего Договора и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. К неисключительному списку обстоятельств, независящих от воли Сторон, Стороны настоящего Договора относят: действия/бездействие государственных органов исполнительной власти, задерживающих получение разрешительной документации, документации о вводе в эксплуатацию, подключение **Объекта недвижимости** к инженерным сетям и иные акты, отодвигающие сроки окончательного ввода в эксплуатацию.

7.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.4. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным в результате действия обстоятельств непреодолимой силы и обстоятельств, независящих от воли Сторон, обязана в течение 10(Десяти) дней с момента возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону о моменте возникновения, виде и возможной продолжительности их действия.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Стороны несут ответственность по взятым обязательствам в соответствии с положениями Устава и внутренних документов ЖСК, законодательства Российской Федерации, а также решениями органов управления ЖСК.

8.2. Споры между Сторонами, возникающие при выполнении настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, решаются по возможности путем переговоров.

8.3. В случае не достижения согласия, Стороны соглашаются передать рассмотрение дела в Третейский суд Жилищно-строительного кооператива «Центральный» (ИНН 9204561988, КПП 920401001, ОГРН 1169204057824) по месту регистрации в г. Севастополе.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один — передается Пайщику ЖСК, второй — хранится по месту нахождения Правления ЖСК.

8.5. Стороны не возражают против того, что настоящий Договор, а также дополнительные соглашения к нему могут быть подписаны факсимильным воспроизведением подписи со стороны ЖСК.

8.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Пайщик ЖСК дает согласие на обработку своих персональных данных, ведение реестра членов кооператива.

8.7. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора и содержании договоров с третьими лицами, участвующими в реализации строительства, реконструкции Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности информации могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.8. Настоящий Договор не является и не рассматривается Сторонами как договор инвестирования, либо договор долевого участия в строительстве. Правоотношения сторон настоящего Договора регулируются Жилищным Кодексом РФ, а не инвестиционным законодательством или законодательством об участии в долевом строительстве.

8.9. Стороны договорились, что Пайщик, как Владелец квартиры и нежилых помещений, не претендует на получение в собственность каких-либо иных помещений, кроме предусмотренных Приложением №1 настоящего Договора.

## **9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

9.1. Средства формирующегося паевого фонда, в том числе пая Пайщика ЖСК направляются для:

9.1.1. приобретения прав на аренду/субаренду участка по ул. Гавена, 7 (кадастровый номер участка 91:02:002002:78) с разрешенным использованием «для строительства жилого дома со встроенными магазинами и сберегательной кассой» согласно кадастровому паспорту земельного участка от 11 ноября 2014 г. №91/12/14-10371.

9.1.2. юридического оформления **Объекта недвижимости**, оплаты государственных пошлин и сборов, расходов, связанных с изготовлением технического паспорта **Объекта строительства**, технического паспорта **Объекта недвижимости**, оплаты строительно-технической экспертизы, оплаты услуг юристов, расходов на регистрацию права собственности на **Объект недвижимости**.

9.1.3. строительства, создания, реконструкции **Объекта строительства**.

9.1.4. иных расходов, связанных с эффективным функционированием ЖСК и выполнением задач ЖСК, регламентированных настоящим Договором и Уставом ЖСК.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

### ЖСК:

Председатель Правления

ЖСК «Дом у моря»: \_\_\_\_\_/Ф.И.О./

*М.П.*

### Пайщик ЖСК:

\_\_\_\_\_/Ф.И.О./

*Подпись*