

Договор № _____
о порядке оплаты паевого взноса и предоставления жилья

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2012 г.

Жилищно-строительный кооператив «Лазурный Дворец», именуемый в дальнейшем «**Кооператив**», в лице Председателя Правления Власовой Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Член кооператива _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения: _____, дата выдачи: _____ года, зарегистрированный (ая) по адресу: _____,

именуемый (ая) в дальнейшем «**Член кооператива**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые – Стороны,

на основе добровольного волеизъявления Сторон, исходя из положений Устава ЖСК «Поместье у Озера» (далее – Устав), Положения о порядке оплаты членами ЖСК «Поместье у Озера» паевых и иных взносов (далее – Положение о порядке оплаты паевых и иных взносов), Положения «О порядке передачи членам ЖСК «Поместье у Озера» помещений в многоквартирном жилом доме и платежах в переходный период» (далее – Положение о порядке передачи помещений в жилом доме), с целью конкретизации условий, прав и обязанностей сторон по оплате паевого взноса и конкретизации приобретаемого жилого помещения, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий Договор устанавливает отношения Сторон, связанные с оплатой (внесением) Членом Кооператива паевого взноса и получением им на праве собственности по окончании строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Культуры, участок 4, изолированного жилого помещения, а именно одной квартиры-студии, расположенной на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м, именуемой в дальнейшем «Квартира».

1.2. Кооператив является Застройщиком, Инвестором и Заказчиком строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Культуры, участок 4 (в дальнейшем – Дом)

1.3. По окончании строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Член Кооператива приобретает право собственности на Квартиру при условии выплаты в полном объеме паевого взноса, указанного в разделе 2 настоящего Договора.

Квартира передается в собственность Члену Кооператива в состоянии соответствующем параметрам, указанным в Приложение № 1.

1.4. Кооператив гарантирует, что на момент вступления Члена Кооператива в Кооператив и заключения настоящего Договора права на Квартиру, равно как и сама Квартира, не является предметом судебного разбирательства, никем не оспаривается, не находится под арестом и не является предметом залога, не обременена правами третьих лиц.

1.5. Плановое окончание строительства Дома и ввода дома в эксплуатацию: II (второй) квартал 2013 года.

2. Размер паевого взноса и порядок его оплаты (внесения).

2.1. Размер паевого взноса рассчитывается, исходя из общей площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра общей проектной площади и составляет за один квадратный метр общей проектной площади _____ (_____) рублей 00 копеек

2.2. Размер паевого взноса оплачивается Членом Кооператива в соответствии с

Индивидуальным графиком выплаты паевого взноса (Приложение № 2).

2.3. Пaeвой взнос Члена Кооператива подлежит перерасчету (изменению), если после окончания строительства Дома фактическая площадь Квартиры, установленная по результатам контрольного обмера Бюро технической инвентаризации, отклоняется от общей проектной площади.

В случае указанного отклонения, размер паевого взноса Члена Кооператива, рассчитанный из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, соответственно увеличивается или уменьшается на стоимость разницы указанных площадей.

2.4. Пaeвой взнос вносится Членом Кооператива деньгами в валюте Российской Федерации путем наличных или безналичных расчетов по выбору плательщика либо иным способом, не запрещенным законодательством Российской Федерации.

3. Порядок передачи квартиры члену Кооператива.

3.1. В течение месяца с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Кооператив обязан известить члена Кооператива о готовности передачи квартиры в собственность и сообщить о предполагаемом времени фактической передачи квартиры.

3.2. Фактическая передача квартиры осуществляется в месте её нахождения. Время передачи устанавливается по согласованию между Правлением Кооператива и лицом, принимающим квартиру – членом Кооператива.

В случае неявки члена Кооператива в указанный в уведомлении срок, датой передачи Квартиры будет считаться день, когда передача квартиры должна была состояться. В этом случае бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Доме признаются перешедшими к Члену Кооператива в момент, когда передача Квартиры должна была состояться.

3.3. В случае установления Сторонами при приеме-передаче Квартиры дефектов и/или недоделок, Стороны составляют дефектную ведомость, включающую в себя исчерпывающий перечень выявленных дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом после устранения дефектов и/или недоделок Кооператив повторно направляет Члену Кооператива уведомление о возможности и необходимости принятия Квартиры по передаточному акту.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Члену Кооператива лично, либо его законному представителю, дата получения заказного письма или его возврата в Кооператив с отметкой Федеральной почтовой службы.

3.4. В случае отсутствия требования сторон о составлении Дефектной ведомости квартира считается принятой (переданной) без строительных дефектов.

4. Обязанности сторон.

4.1. Член Кооператива обязуется:

4.1.1. Своевременно вносить денежные средства в счет оплаты паевого взноса в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором.

4.1.2. После получения соответствующего уведомления от Кооператива принять Квартиру по передаточному акту в срок, указанный в соответствующем уведомлении.

4.1.3. С момента принятия Квартиры по передаточному акту нести:

- бремя содержания Квартиры и общего имущества Дома в соответствии с Положением о порядке передачи помещений в жилом доме;
- риск случайной гибели и повреждения Квартиры;
- ответственность за сохранность Квартиры и находящегося на территории Квартиры оборудования.

4.1.4. В соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора, в случае, если по результатам обмера Бюро технической инвентаризации будет установлено, что общая площадь Квартиры увеличилась по сравнению с проектной площадью, уплатить

Кооперативу разницу между размером паевого взноса, рассчитанным с учетом общей площади Квартиры, и фактически выплаченным паевым взносом.

4.1.5. Не переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Кооператива.

4.1.6. После принятия Квартиры по передаточному акту за свой счет лично или через своего представителя осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. В ходе исполнения настоящего Договора руководствоваться Уставом Кооператива, Положением о порядке оплаты паевых и иных взносов, Положением о порядке передаче помещений в жилом доме и внутренними документами Кооператива.

4.2. Кооператив обязуется:

4.2.1. Осуществить все необходимые действия, направленные на строительство Дома, обеспечить контроль за соблюдением строительных норм и правил при строительстве Дома, соответствие строительства Дома проектно-сметной документации.

4.2.2. Обеспечить окончание строительства и ввод Дома в эксплуатацию в срок, указанный в пункте 1.5. настоящего Договора.

4.2.3. Расходовать денежные средства, внесенные Членом Кооператива в качестве паевого взноса, исключительно на осуществление уставной деятельности Кооператива, покрытия расходов на аренду и приобретения в собственность земельного участка, получения всей разрешительной документации для строительства Дома и ввода его в эксплуатацию.

4.2.4. По требованию Члена Кооператива информировать его о ходе строительства.

4.2.5. Уведомить Члена Кооператива о необходимости изменения размера паевого взноса по результатам обмеров, произведенных Бюро технической инвентаризации, а также о готовности Квартиры к приему-передаче заказным письмом, телефонограммой, факсимильным сообщением, электронной почтой по реквизитам Члена Кооператива, указанным в настоящем Договоре.

4.2.6. Передать Члену Кооператива по передаточному акту Квартиру и документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру не позднее двух месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию.

4.2.7. В течение одного месяца с момента ввода 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 Дом, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Члена Кооператива на Квартиру.

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

4.2.9. В соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора, в случае если по результатам обмера бюро технической инвентаризации будет установлено, что общая площадь Квартиры уменьшилась по сравнению с проектной площадью, выплатить Члену Кооператива разницы между фактически выплаченным Членом Кооператива паевым взносом и размером паевого взноса, рассчитанным с учетом общей площади Квартиры.

4.2.10. В случае прекращения действия настоящего Договора при выходе (исключении) Члена Кооператива из Кооператива выплатить Члену Кооператива денежные средства, внесенные им в качестве паевого взноса, на условиях, в порядке и в сроки, предусмотренные в разделе 6 настоящего Договора.

5. Ответственность сторон.

5.1. За просрочку внесения взносов Член Кооператива уплачивает пени в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.2. Просрочка внесения взносов на срок более 30 (тридцати) дней либо более 2 (двух) раз подряд является основанием для исключения Члена Кооператива из Кооператива. При прекращении членства в Кооперативе договорные отношения, оформленные между Кооперативом и бывшим его членом, считаются расторгнутыми и утрачивают свою силу с момента прекращения членства в Кооперативе.

5.3. В случае нарушения сроков окончания строительства и ввода его в эксплуатацию более чем на шесть месяцев Кооператив выплачивает Члену Кооператива пени в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы фактически внесенных паевых взносов за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы взносов.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны согласились отнести: землетрясения, наводнения, пожар, взрыв, оседание почвы, эпидемии, эпизоотии, а также социальные и политические явления, принятие органами власти актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов члена Кооператива, а также отсутствие у члена Кооператива необходимых денежных средств для оплаты паевого взноса.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств по Договору откладывается на время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

6. Расторжение Договора, взаиморасчеты при его расторжении.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. Кооператив вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

6.2.1. В случае исключения Члена Кооператива из Кооператива в связи с нарушением Членом Кооператива сроков оплаты паевого взноса, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 30 (тридцать) дней или более 2 раз подряд.

6.2.2. Выхода Члена Кооператива из Кооператива на основании заявления о выходе.

6.3. Основанием для расторжения настоящего Договора по инициативе Члена Кооператива является его заявление о выходе из Кооператива.

6.4. В случае добровольного выхода члена Кооператива из Кооператива либо при передаче его пая с согласия Правления Кооператива третьим лицам, Кооператив обязан вернуть фактически внесенные паевые взносы члену Кооператива, удержав при этом неустойку в размере 15% от общей суммы указанных взносов.

Установление размера неустойки осуществляются по решению Правления Кооператива.

6.5. Члену Кооператива сумма фактически внесенного паевого взноса выплачивается Кооперативом только после того как будут получены средства на цели, предусмотренные настоящим Договором, от нового Пайщика в сумме эквивалентной целевому паевому взносу Пайщика по настоящему Договору.

7. Уведомления и сообщения.

7.1. Стороны обязаны письменно уведомить друг друга об изменении адреса, телефонов, банковских реквизитов или организационно-правовой формы (реорганизация и т.п.) в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подобных изменений.

Сторона по настоящему Договору не несет ответственности за неблагоприятные последствия, возникшие у другой Стороны, несвоевременно уведомившей об изменении данных, предусмотренных пунктом настоящего договора.

7.2. Уведомления Члену Кооператива выдаются Кооперативом на руки либо направляются почтовой связью по адресу регистрации Члена Кооператива, указанном в настоящем Договоре.

7.3. В случае неполучения Членом Кооператива уведомления, отправленного по его адресу регистрации (в том числе по причине несвоевременного уведомления о новом адресе регистрации), датой уведомления Члена Кооператива считается дата возврата заказного письма в Кооператив с отметкой Федеральной почтовой службы.

8. Заключительные Положения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору, либо до момента его расторжения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

8.2. При возникновении споров и разногласий Стороны должны принять меры для их разрешения в досудебном порядке путем переговоров. При разрешении споров Стороны руководствуются Уставом, Положением о порядке оплаты паевых и иных взносов, Положением о порядке передачи помещений в жилом доме, решениями органов Кооператива, действующим законодательством.

8.3. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной Регистрационной Службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

8.4. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные надлежащим образом и подписанные обеими Сторонами являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

- Приложение № 1 - План квартиры в осях и ее описание
- Приложение № 2 – Индивидуальный график выплаты паевого взноса

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Кооператив:

ЖСК «Поместье у Озера»

адрес: г. Санкт-Петербург,

пл. Карла Фаберже

д. 8, литер А, офис 440,

ОГРН 1127847386480,

ИНН 7806482698,

КПП 780601001

Член кооператива:

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____

Моб. Тел. _____

Дом. Тел. _____

Председатель Правления

_____ **Е.А.Власова**

_____ (_____)

План квартиры в осях и ее описание

1. Дом имеет следующие характеристики и описание:

Индивидуальный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Культуры, участок 4,

Конструктивные параметры Дома:

Этажность: 3 этажа;

Фундамент железобетонный, монолитная плита;

Наружные стены толщиной не менее 500 мм. с утеплением.

Внутренние несущие стены толщиной 250 мм железобетонные.

Перекрытия железобетонные монолитные.

Крыша утепленная, покрыта металлочерепицей.

Проведены коммуникации

Дом расположен на земельном участке категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – жилищное строительство

2. Инженерное обеспечение

Электроснабжение – от существующих сетей.

Теплоснабжение автономное – от придомовой котельной.

Водоснабжение автономное – скважина - или от существующих центральных сетей.

Водоотведение/канализование – центральное – от существующих сетей.

3. ЖСК «Лазурный Дворец» обязуется передать в собственность Члену Кооператива

_____ квартиру, имеющую следующие характеристики и описание:

Квартира-студия находится в осях _____ на _____ этаже, общая площадь передаваемого жилого помещения составляет _____ квадратных метров. Размер указанной площади жилого помещения может быть изменён по результатам обмеров органов технической инвентаризации после завершения строительства Дома.

На момент передачи Члену ЖСК в собственность Квартира передается в следующем состоянии:

- полы – бетонные;
- монолитные участки потолка отшлифованы;
- стены – затерты и подготовлены под штукатурку;
- окна – двухкамерный стеклопакет;
- входная металлическая дверь;
- выполнен ввод электричества в квартиру;
- установлены радиаторы отопления;
- подвод всех инженерных коммуникаций в санузел;
- установлены счетчики на электроэнергию, воду, газ.

4. Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора о порядке оплаты паявого взноса и предоставления жилья № _____ от « _____ » _____ 2012 г.

Подписи сторон:

ЖСК «Поместье у Озера»

Член ЖСК «Поместье у Озера»

Председатель правления

_____ Е.А.Власова

_____ (_____)

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ГРАФИК ВЫПЛАТЫ ПАЕВОГО ВЗНОСА

Настоящий график выплаты паявого взноса установлен для Члена ЖСК «Поместье у Озера» _____.

Размер паявого взноса Члена ЖСК «Лазурный Дворец» установлен составляет _____ (_____) рублей.

Указанный паявой взнос соответствует Квартире, общей площадью _____ кв.м., расположенной в осях _____ на _____ этаже, многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Советская, участок 41,

Выплата паявого взноса осуществляется в следующие сроки:

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Примечание
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора о порядке оплаты паявого взноса и предоставления жилья № _____ от « ____ » _____ 2012 г.

Реквизиты для оплаты :

Жилищно-строительный кооператив «Поместье у Озера»
195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8 литер А, офис 440
ИНН 7806482698 КПП 780601001, ОГРН 1127847386480

Председатель Правления

Член ЖСК «Поместье у Озера»

ЖСК «Лазурный Дворец»

_____ Е.А.Власова

_____ / _____ /